4. SISTEMA REGISTRAL

4.1 Instrucciones y Resoluciones-Circulares no publicadas en el «Boletín Oficial del Estado»

Resolución-Circular de 13 de abril de 2015

Resolución-Circular relativa al traslado de los locales de las oficinas de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, y el modo de proceder en los casos de fuerza mayor.

Circunstancias de muy diferente índole económica, social y laboral así como las derivadas de las últimas demarcaciones realizadas hacen que sea cada vez más frecuente el traslado de las Oficinas en las que se encuentran las sedes de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles. Por esta razón, y analizada la casuística que se ha ido produciendo a lo largo del tiempo, esta Dirección General de los Registros y del Notariado ha estimado oportuno dictar una Instrucción, en el ámbito de atribución de este Centro Directivo, con el objeto de regular el procedimiento de traslado de dichas oficinas. Asimismo, procede aclarar el tratamiento de la concurrencia de fuerza mayor en el normal funcionamiento del Registro, buscando amparo en lo dispuesto al efecto por la Ley de Enjuiciamiento Civil, por concurrir identidad de razón en este ámbito.

Vistos los artículos 19.1.º de la Ley 14/2013, de 17 de septiembre; los artículos 2, 48.7 y 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como la disposición adicional 21.ª y disposición transitoria 3.ª de la misma Ley 30/1992, según redacción de la Ley 15/2014, de 16 de septiembre; el artículo 134 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los artículos 109, 357, 360 último párrafo y 442.4.ª del Reglamento Hipotecario; los Estatutos del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, aprobados por Real Decreto 483/1997, de 14 de abril, el Real Decreto 1141/1984 de 23 de mayo, por el que se modifica la demarcación registral, el Real Decreto

1814/1993, de 18 de octubre, por el que se modifica la demarcación y capitalidad de determinados Registros de la Propiedad y el Real Decreto 172/2007, de 9 de febrero, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de junio de 2009 y de 16 de mayo de 2012; la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; y los informes emitidos por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de enero de 2015 y la Secretaría General Técnica del Ministerio de Justicia de 6 de abril de 2015.

Y en uso de las competencias atribuidas en el artículo 260.1.º de la Ley Hipotecaria, en el artículo 9.1 f) del Real Decreto 453/2012, de 5 de marzo, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia y se modifica el Real Decreto 1887/2011, de 30 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica básica de los departamentos ministeriales, esta Dirección General de los Registros y del Notariado ha acordado aprobar las siguientes normas:

Primera. Informe favorable previo. El Registrador que se proponga trasladar de local la Oficina a su cargo deberá obtener, con carácter previo, un informe favorable expedido por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en el que se haga constar que el nuevo local cumple con las exigencias previstas en los Estatutos Generales de dicho Colegio, en el artículo 357 del Reglamento Hipotecario, y demás normas que resulten de aplicación. La autorización concedida por la referida Junta de Gobierno en los casos en los que estatutariamente sea necesaria, llevará implícita la concesión del informe exigido en esta regla.

Segunda. Inicio del procedimiento en la Dirección General de los Registros y del Notariado. Obtenido el informe favorable, o, en su caso la autorización, exigidos en el apartado anterior, el Registrador interesado lo remitirá a la Dirección General de los Registros y del Notariado junto con el escrito en que comunique la decisión del traslado de la Oficina del Registro, la dirección, teléfono y fax de la nueva sede y el día o días previstos para la realización del traslado material de la oficina.

Tercera. Plazo para iniciar el procedimiento en la Dirección General de los Registros y del Notariado. Dada la necesidad de que los ciudadanos tengan conocimiento del traslado del Registro, así como de que este Centro Directivo disponga de un tiempo prudencial para ejercer su competencia, la comunicación deberá presentarse con una antelación mínima de quince días hábiles a la fecha del traslado material. De no presentarse el escrito en el referido plazo, se dictará resolución de denegación.

Cuarta. Autorización y publicidad. La Dirección General de los Registros y del Notariado, a la vista de la documentación aportada, autorizará el cambio de domicilio del Registro y remitirá la resolución al Registrador, la cual deberá hacerse pública en el tablón de anuncios de la Oficina que pretenda trasladarse. Asimismo este Centro Directivo remitirá dicha resolución al

Colegio de Registradores y al Consejo General del Notariado a efectos de su publicidad.

Quinta. Realización del traslado.

1. Regla general. El traslado material entre las Oficinas deberá realizarse en días inhábiles según el calendario de días inhábiles fijado anualmente en el ámbito de la Administración General del Estado a efectos de cómputo de plazos para el año en curso.

2. Excepción y su publicidad especial. Si no obstante, por razones excepcionales debidamente justificadas ante esta Dirección General, los días inhábiles a que refiere el párrafo anterior no fueran suficientes o idóneos para realizar el traslado material, en el escrito exigido en la norma segunda y dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado, deberá solicitarse la autorización del cierre de la Oficina durante los días necesarios, que habrán de ser individualmente determinados.

En este caso, la solicitud de autorización del cierre deberá presentarse, como mínimo, con un mes de antelación a la fecha prevista para el traslado material. Conforme a lo previsto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, será necesario que la resolución que autorice el cierre de la Oficina los determinados días en que así se disponga, se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado antes de la fecha de dicho cierre. Durante los días de realización del traslado, la Oficina del Registro quedará cerrada, considerándose inhábiles dichos días a los efectos establecidos en el artículo 109 del Reglamento Hipotecario.

Sexta. Obligaciones posteriores al traslado. Realizado el traslado, deberá comunicarse así, en el plazo de ocho días hábiles a la Dirección General de los Registros y del Notariado, al Colegio de Registradores y al Consejo General del Notariado, a efectos de la necesaria publicidad.

Séptima. Fuerza mayor. Además del supuesto a que se hace referencia en el punto 2 de la norma quinta podrán interrumpirse los plazos o modificarse el normal funcionamiento de la Oficina en caso de fuerza mayor, reanudándose el cómputo de aquéllos o el funcionamiento normal de la Oficina en el momento en que hubiera cesado la causa determinante de la interrupción o del anómalo funcionamiento. La concurrencia de fuerza mayor y su cese habrán de ser apreciadas por esta Dirección General de los Registros y del Notariado de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. El Registrador a cuyo cargo se encuentre la Oficina en el momento de producirse la causa de fuerza mayor deberá comunicarla inmediatamente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, expresando los hechos que, a su juicio, justifiquen la interrupción de los plazos o impidan el normal funcionamiento del Registro, así como su previsible duración. A tal fin dirigirá escrito motivado acompañando, en su caso, las pruebas de que disponga.

2. La Dirección General de los Registros y del Notariado concretará mediante resolución los efectos jurídicos que en cuanto a la interrupción de

plazos o al normal funcionamiento de la oficina procedan como consecuencia de la concurrencia de los hechos a que refiere el párrafo anterior. Asimismo fijará, con carácter orientativo, su plazo de duración.

3. El Registrador será responsable de velar por la minimización de los daños que para el servicio puedan derivarse de la concurrencia de los hechos, debiendo comunicar inmediatamente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su caso, la prolongación, agravación o atenuación de éstos. Este Centro Directivo dictará entonces nueva resolución, fijando los nuevos efectos y su plazo, en los términos del apartado anterior.

4. Tan pronto como haya cesado la causa de fuerza mayor, el Registrador deberá comunicarlo así a la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual dictará nueva resolución que restablezca el normal funcionamiento del Registro.

Madrid, 13 de abril de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

4.2 **Consultas**

RESOLUCIONES NO PUBLICADAS EN EL «BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO»

Consulta de 31 de julio de 2015 (1)

Don Fernando Curiel Lorente, Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Zaragoza núm. II, formula la siguiente consulta relativa a las anotaciones de embargo que se practican en el Registro de Bienes Muebles.

1. Si para la extensión de las anotaciones de embargo sobre vehículos y otros bienes muebles susceptibles de inscripción en el Registro de Bienes Muebles cabe distinguir de un lado, el embargo que recae sobre el dominio del bien sin contrato de compraventa ni arrendamiento inscrito, que se practicaran al amparo de lo dispuesto en el artículo 68d) LHM, abriendo folio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 RHM, y de otro, el embargo que recaiga sobre los derechos que como comprador o arrendatario ostente el deudor, en cuyo caso se aplicará la LVP y la Ordenanza del RVP (art. 5).

2. Si en tal caso, la duración de las anotaciones de embargo practicadas al amparo de la LHM queda sujeta a lo dispuesto en el artículo 38 RHM (3 años susceptibles de prórroga indefinida), mientras que las practicadas al amparo de la Ordenanza RVP quedan sujetas al plazo de cuatro años establecido en la disposición adicional segunda LVP.

3. Si puede entenderse aplicable a las anotaciones sujetas a la LHM y RHM, con el plazo de duración establecido en el artículo 38 RHM, el régimen fijado por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, de modo que quepan indefinidas prorrogas del mismo plazo de tres años, pero no una prórroga indefinida hasta la conclusión del procedimiento permitida por el citado artículo 38 RHM, del mismo modo que lo permitía el artículo 199 del Reglamento Hipotecario.

Examinada la consulta formulada y sin perjuicio de la independencia del Registrador en el ejercicio de su función calificadora, es criterio de este Centro Directivo en relación con las cuestiones planteadas el siguiente:

Vistos, el artículo 68 de Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento de la posesión, artículos 38, 39 y 58 del Decreto de 17 de junio de 1955, que aprueba el Reglamento del Registro de la Hipoteca

Mobiliaria y prenda sin desplazamiento de la posesión («BOE» de 17 de julio); disposición adicional segunda. Anotación preventiva de demanda y embargo –de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; disposición adicional única –Creación del Registro de Bienes Muebles– del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación; artículo 5 de la Orden de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril de 2000 y Resoluciones de 21 de octubre de 2002, 1 de octubre de 2008, 26 de agosto de 2014 y 22 de abril de 2015, esta última en materia de honorarios.

1. El actual Registro de Bienes Muebles presenta, desde su origen, una estructura y una normativa heterogénea. La Ley de 25 de julio de 1989, de adaptación de la legislación mercantil a las Directivas comunitarias, que autorizó al Gobierno para la regulación de este Registro, dispuso que en él quedarían integrados los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y los de Buques y Aeronaves; la Ley de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, dispuso la integración del Registro de Venta a Plazos en el futuro Registro de Bienes Muebles y habilitó al Ministerio de Justicia para dictar las disposiciones necesarias para la organización y funcionamiento de dicho Registro; finalmente, el Registro de Bienes Muebles fue creado por la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, este queda estructurado en varias secciones a las que les será de aplicación su respectiva normativa específica, conforme al apartado segundo de la citada disposición que establece: «2. El Registro de Bienes Muebles es un Registro de titularidades y gravámenes sobre bienes muebles, así como de condiciones generales de la contratación. Dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes, o a la correspondiente a las condiciones generales de la contratación».

El Registro de Bienes Muebles integra, por tanto, el contenido no sólo del antiguo Registro de Venta a plazos, sino también el de los de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, el de los de Buques y Aeronaves y el de Condiciones Generales de la Contratación, quedando estructurado en diversas secciones: Buques y Aeronaves, Automóviles y otros vehículos de motor, Maquinaria industrial, establecimientos mercantiles y bienes de equipo, Garantías reales, Otros bienes muebles registrables y Condiciones Generales de la Contratación. Por tal motivo, las diferentes secciones, y las operaciones registrales a realizar en cada una de ellas, no quedan sometidas a un mismo y único régimen jurídico, sino que, como establece la disposición adicional única del Real Decreto de 3 de diciembre de 1999, dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes y en lo no previsto se estará, según el punto sexto de la citada norma, en cuanto sea aplicable, a lo dispuesto en la Ordenanza del Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, el Reglamento del Registro Mercantil y el Reglamento Hipotecario.

Es decir, que a cada acto o derecho inscribible se le aplicará la ley o norma que lo regula y se practicarán los asientos en la sección correspondiente según su objeto y con sujeción a su Arancel propio y específico. Así, se aplicará según los casos, la Ley de Venta a plazos y su Ordenanza a los actos sujetos a ella (venta a plazos, arrendamiento financiero, anotaciones de embargo de los derechos del comprador a plazos o del arrendatario, etc.–), siendo de aplicación a tales actos el Arancel contenido en el artículo 36 de la Ordenanza; la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, a las operaciones propias del Registro de Condiciones Generales, que tiene también su propio Arancel; el Arancel de los Registradores Mercantiles en materia de buques y aeronaves; la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento y su Reglamento a la inscripción de hipotecas mobiliarias y prendas sin desplazamiento y las motivadas por su ejecución, así como las anotaciones de embargo sobre la propiedad de bienes muebles, siendo de aplicación el Arancel de los Registradores de la Propiedad, según dispone el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento.

2. Entrando en el estudio de la consulta, en cuanto a la primera cuestión, debe ser contestada afirmativamente en el sentido de que como consecuencia de lo expuesto en el apartado primero, concurren dos normativas con su propio objeto y efectos.

En cuanto a las anotaciones de embargo, concurren dos anotaciones distintas por razón de su objeto:

a) Las sujetas al régimen de la disposición adicional segunda de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, que dispone: «Cuando el mandamiento judicial ordene la práctica de una anotación preventiva de embargo o, en su caso, de demanda de propiedad, de un bien mueble no inscrito, el acreedor o demandante podrá solicitar del Juez, en el mismo procedimiento, que requiera del deudor o demandado la inscripción previa y el depósito o secuestro judicial del bien, bajo advertencia de que, en otro caso, dicha anotación abrirá folio en el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles para asegurar la ejecución de la resolución judicial» y al artículo 5 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles que establece: «a) Los embargos judiciales o administrativos sobre los bienes previamente inscritos a favor del deudor. El registrador denegara la anotación cuando, en virtud de los dispuesto en el artículo 24, párrafo segundo, de esta Ordenanza conste inscrito el dominio a favor de persona distinta…».

Esta legislación será de aplicación conforme se ha expuesto anteriormente a la anotación del embargo que recaiga sobre los derechos del deudor comprador a plazos o del arrendatario del bien mueble derivados de un contrato inscrito.

b) Las sujetas al régimen de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, conforme a su artículo 68. «En los libros expresados en el artículo anterior se inscribirán o, en su caso, anotarán: d) Los mandamientos judiciales de embargo y los de su cancelación sobre bienes susceptibles de grava-

men hipotecario o pignoraticio o sobre los créditos inscritos, así como aquellos a que diere lugar la presentación de la demanda de nulidad del título inscrito».

La Ley de Hipoteca Mobiliaria regulará la anotación del embargo sobre el dominio de los bienes susceptibles de hipoteca o prenda, como vehículos, maquinaria industrial o establecimientos mercantiles sin que sea necesaria la inscripción previa del bien.

3. En cuanto a la segunda cuestión, relativa al plazo de duración de las citadas anotaciones:

La disposición adicional segunda de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles establece « Dicha anotación tendrá una vigencia de cuatro años y, una vez transcurrido dicho plazo, se cancelará de oficio o a instancia de cualquier interesado, si no consta en el Registro su prórroga».

Por el contrario, el artículo 38 del Decreto de 17 de junio de 1955, que aprueba el Reglamento del Registro de la Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de la Posesión («BOE» de 17 de julio) señala que: «… La anotación judicial caducará a los tres años de haberse practicado. Podrá prorrogarse hasta la terminación por sentencia firme del procedimiento en que se hubiere decretado, a menos de que se consignare el crédito asegurado. Esta prórroga será concedida en virtud de providencia del Juez o Tribunal que hubiere ordenado la anotación».

Cabría plantearse que por aplicación del punto 6 de la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, al establecer como supletorio el Reglamento del Registro Mercantil y el Hipotecario, que remiten al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, el plazo seria de cuatro años, pero nuevamente no puede eludirse lo dispuesto en el punto 2 de la citada disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, que deja a salvo la aplicación de la normativa reguladora específica y por tanto la existencia de anotaciones con duración especial, como recogió la resolución de la Dirección General de 11 de abril de 2000 citada que resolvía sobre la aplicación de la legislación de Bienes Muebles en respuesta a una consulta efectuada por una registradora mercantil.

4. En cuanto a la tercera cuestión planteada, debe contestarse en congruencia con lo anterior, de forma que vigente el artículo 38 del Decreto de 17 de junio de 1955, que aprueba el Reglamento del Registro de la Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, debe entenderse conforme a este que la anotación «Podrá prorrogarse hasta la terminación por sentencia firme del procedimiento en que se hubiere decretado, a menos de que se consignare el crédito asegurado. Esta prórroga será concedida en virtud de providencia del Juez o Tribunal que hubiere ordenado la anotación».

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Consulta de 31 de julio de 2015 (2.ª)

HECHOS

1. En fecha 25 de junio de 2015 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de 23 de junio de 2014, remitido por doña María del Pilar Albarracín Serra, doña María Isabel Precioso de Murga y doña Raquel Sancho Díaz, Registradoras de la Propiedad de Alcorcón, núm. 1, 2 y 3, en el que en base al artículo 273 de la Ley Hipotecaria plantean consulta a esta Dirección General.

2. En la referida consulta se plantean varios interrogantes:

A. Si la actuación del Registrador Mercantil, que remite de oficio a las oficinas registrales la certificación con inclusión de la resolución dictada por el juez del Concurso, tiene carácter imperativo para él mismo.

B. Si también resulta imperativa la actuación del Registrador destinatario de la certificación, antes comentada, en tanto que una vez recibida la misma entienda comenzado el procedimiento registral con la ejecución de las operaciones propias del mismo. Planteándose si este procedimiento iría o no en contra del principio de rogación recogido por el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. La primera de las cuestiones parece resuelta por el propio legislador en el artículo 323 del Reglamento del Registro Mercantil. Este artículo en su apartado segundo dice que «si los datos relativos a los bienes que obraran en las actuaciones y en el mandamiento fueran suficientes, el mismo día en que se hubiera practicado el correspondiente asiento, los registradores mercantiles remitirán una certificación del contenido de la resolución dictada por el juez del concurso al Registro de la Propiedad, al Registro de Bienes Muebles o a cualquier otro registro público de bienes competentes».

Se deduce de forma clara de este artículo la obligación por parte de los Registradores Mercantiles de remitir la resolución relativa al Concurso a los distintos Registros Públicos, y por tanto, a los Registros de la Propiedad que fueran competentes. Este artículo ya fue introducido con ocasión de la reforma acometida en el ámbito concursal por el Real Decreto 687/2005; no obstante, fue con ocasión de otro Real Decreto (158/2008) cuando dicho artículo quedó con la enumeración y contenido antes expuesto.

De la reforma de 2005 resulta clara la intención del legislador de establecer un sistema de publicidad integrado y universal. Y así ha ido procediendo el legislador con las reformas posteriores entre las que destacamos la Ley 38/2011, de 10 de octubre, la Ley 14/2013 de 27 de septiembre y el Real Decreto 892/2013 por el que se regula el actual Registro Público Concursal.

En la reforma de 2005 apunta tales objetivos ya que en su exposición de motivos se puede leer lo siguiente en relación al sistema de publicidad con-

cursal «Se pretende que la publicidad sea coherente y útil para los interesados; y se pretende también que, a través de un coordinado sistema de publicidad, las resoluciones judiciales más significativas del concurso de acreedores puedan difundirse por medios telemáticos, informáticos y electrónicos en la forma que reglamentariamente se determine» «garantizando, al mismo tiempo, la seguridad y la integridad de las comunicaciones». Y todo ello porque el redactor de la ley ve clara la idea de que «la inscripción en un registro público reviste a lo inscrito del carácter de verdad oficial, de manera que el Estado protege al tercero que confía en su apariencia tabular».

El sistema elegido por el redactor de la ley pivota en la intercomunicación entre los distintos registros públicos y coloca al Registrador Mercantil, del domicilio del concursado, como el principal operador jurídico a la hora de iniciar las distintas comunicaciones y quien debe velar porque las mismas se hagan de forma íntegra, coordinada y veloz. De ahí el tenor del artículo 323 que impone un sistema de envío obligatorio a cargo de este operador jurídico.

II. El segundo de los interrogantes es preciso responderlo desde el conocimiento del procedimiento registral; y uno de sus principios relevantes cual es el de rogación.

Así el procedimiento registral se puede definir como el conjunto de actos que se realizan desde que una persona solicita la registración de un título hasta que el Registrador resuelve su petición, practicando, suspendiendo o denegando el asiento correspondiente. Por tanto, todo procedimiento registral se inicia con la presentación de un documento por cualquiera de los procedimientos habilitados para ello. Este procedimiento se basa en la idea principal de acceso voluntario al Registro y constituye el principio de rogación el pilar sobre el que se asienta esta idea. El principio de rogación es aquel en cuya virtud el Registrador sólo puede extender asientos en los libros cuando se le solicite, a instancia de parte interesada o por mandamiento judicial o administrativo.

El hecho de que, telemáticamente o por otro medio legalmente reconocido, tenga entrada la certificación del Registro Mercantil en el Registro de la Propiedad competente pone en marcha este procedimiento. Y el mismo no se detiene, salvo la facultad de desistimiento reconocida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario, hasta que el Registrador inscriba, suspenda o deniegue esa solicitud de registración que lleva aparejado la presentación del documento en cuestión.

Y todo ello gracias a la exigencia del principio de rogación, reconocido principalmente en el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, el cual se entiende cumplido, en el presente caso, con la presentación de un documento en la oficina registral competente por alguno de los medios habilitados para ello, y entre estos medios se incluye la remisión de la resolución dictada por el Juez del Concurso por la vía de una Certificación expedida por un Registrador Mercantil. Cosa distinta, es que el presentante o los interesados usen la facultad reconocida en el artículo 433 del Reglamento Hipotecario y desistan de la inscripción. Pero de lo que no cabe duda es que el artículo 425 del Reglamento Hipotecario contempla que «presentado un título, se entenderá que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento» y, por tanto, viene a dar

soporte a la idea de que se presume que hay voluntad de inscribir cuando se presenta un título hábil y de forma legal en la oficina registral competente.

Consecuentemente; una vez tenga entrada en el Registro de la Propiedad competente una Certificación expedida por el Registro Mercantil, al amparo de lo dispuesto en el artículo 323 del Reglamento del Registro Mercantil, el Registrador estará obligado a dar a la certificación el número de entrada en el Libro de Entrada, y presentarlo en el Libro Diario practicando el asiento de presentación oportuno. Con ello, se inicia el procedimiento registral y el mismo no se detiene, salvo desistimiento, hasta la extensión del asiento oportuno o la suspensión o denegación del mismo.

Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Consulta de 15 de septiembre de 2015

I

La Subdirección General de Verificación y Control Tributario del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria mediante escrito de fecha 3 de julio de 2015 que fue remitido a esta Dirección General el día 21 de julio de 2015, formula consulta en los siguientes términos:

– Desde 2014 la Agencia Estatal de Administración Tributaria remite al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España el listado de entidades cuyo Número de Identificación Fiscal ha sido revocado o, en su caso, rehabilitado a fin de que se dé cumplimiento a la previsión del apartado 4 de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, General Tributaria.

– En ocasiones se da la circunstancia de que las entidades a que se refiere el párrafo anterior constan con el folio registral cerrado al haber sido dadas de baja provisional en el Índice de Entidades. La entidad consultante ha detectado que en algunos registros no se practica el correspondiente asiento por aplicación de la previsión del artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil.

– La entidad consultante considera que sería conveniente su práctica para evitar que se proceda a la reapertura del folio social por rehabilitación en el Índice de Entidades aun cuando el NIF no haya sido rehabilitado, procedimiento que no se confunde con el anterior.

En base a las anteriores circunstancias se solicita de la Dirección General de los Registros y del Notariado que se pronuncie sobre la cuestión y, en su caso, emita recomendaciones sobre el criterio a seguir en relación a la práctica de asiento de cierre por revocación del NIF posterior al cierre por baja provisional en el Índice de Entidades.

II

Fijado el objeto de la consulta en los términos que resultan del apartado anterior procede que esta Dirección General lleve a cabo los pronunciamientos que constan a continuación en base a los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistas la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria; los artículos 131.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades; 118 y 119 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades; 18 del Código de Comercio; artículos 23 y 147 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos; artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo y 23 de junio de 1994, 7 y 23 de mayo y 30 de junio de 1997, 31 de agosto de 1998, 21 de abril, 17 de mayo y 2 y 28 de octubre de 1999, 21 de marzo de 2000, 11 de abril de 2001, 31 de enero, 31 de marzo, 23 de octubre y 25 de noviembre de 2003, 11 de marzo y 26 de julio de 2005, 25 de febrero de 2006, 4 de octubre de 2007, 19 de junio y 30 de julio de 2009, 1 de marzo de 2010, 12 de enero de 2011, 27 de febrero, 17 de julio, 22 de agosto y 4 de septiembre de 2012, 19 de junio de 2013 y 18 y 21 de marzo y 27 de septiembre de 2014 y 20 de mayo de 2015.

1. La doctrina de esta Dirección General (*vide* vistos), sobre los efectos de cierre de la hoja registral de la sociedad provocada por la baja provisional en el Índice de Sociedades se construyó sobre la redacción del artículo 131.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo (y en el artículo 137 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades, refundido por aquél), que establecía que en caso de baja provisional de una sociedad en el Índice de Entidades de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, se imponía un cierre registral prácticamente total del que tan sólo quedaba excluida la certificación de alta en dicho Índice.

La regulación actual se contiene en el artículo 119.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades que dice así: «El acuerdo de baja provisional será notificado al registro público correspondiente, que deberá proceder a extender en la hoja abierta a la entidad afectada una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse ninguna inscripción que a aquélla concierna sin presentación de certificación de alta en el índice de entidades».

El contenido del precepto es idéntico al de su precedente por lo que la doctrina entonces aplicable lo sigue siendo hoy a pesar del cambio de Ley aplicable. La disposición final duodécima de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, establece el día 1 de enero de 2015 como fecha de su entrada en vigor.

Dicha regulación se completa con la del artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil que establece lo siguiente: «Practicado en la hoja registral el cierre a que se refieren los artículos 276 y 277 del Reglamento del Impuesto de Sociedades, sólo podrán extenderse los asientos ordenados por la autoridad judicial o aquellos que hayan de contener los actos que sean presupuesto necesario para la reapertura de la hoja, así como los relativos al depósito de las cuentas anuales».

El contenido de estas normas, de acuerdo a la reiterada doctrina de este Centro, es concluyente para el registrador: vigente la nota marginal de cierre por baja provisional en el índice de entidades, no podrá practicar ningún asiento en la hoja abierta a la sociedad afectada, a salvo las excepciones citadas.

2. Por su parte el apartado cuarto de la disposición adicional sexta de la Ley 58/2003, de 17 diciembre, General Tributaria dispone lo siguiente: «4. La publicación de la revocación del número de identificación fiscal asignado a las personas jurídicas o entidades en el «Boletín Oficial del Estado» determinará que el registro público correspondiente, en función del tipo de entidad de que se trate, proceda a extender en la hoja abierta a la entidad a la que afecte la revocación una nota marginal en la que se hará constar que, en lo sucesivo, no podrá realizarse inscripción alguna que afecte a ésta, salvo que se rehabilite dicho número o se asigne un nuevo número de identificación fiscal».

El precepto, añadido por el artículo 5.17 de la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, plantea en el ámbito del Registro Mercantil, las dos cuestiones que resultan de la consulta: si practicada la nota marginal de cierre del folio registral prevista en el artículo 119.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades procede la práctica de nota marginal prevista en la disposición adicional sexta, apartado cuarto, de la Ley General Tributaria; si, en caso afirmativo, es precisa para su cancelación una resolución administrativa distinta de la prevista para la cancelación de la nota marginal provocada por el artículo 119.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

3. Ambas cuestiones merecen una respuesta afirmativa. El mandato de práctica de la nota marginal de cierre a que se refiere la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria obedece a una razón de ser y es objeto de un procedimiento distinto del que provoca la nota marginal de cierre previsto en el artículo 119.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La regulación del número de identificación fiscal se comprende en Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos. El procedimiento de concesión se contempla en su artículo 23 y el de revocación y rehabilitación, que se enmarcan dentro de los procedimientos de comprobación e investigación, en su artículo 174 de cuya regulación resultan

las consecuencias y efectos derivados de ambas situaciones. Específicamente, el procedimiento de revocación obedece al incumplimiento de las obligaciones fiscales que el propio precepto especifica, se sujeta al procedimiento en el mismo regulado y culmina con la publicación en el Boletín Oficial del Estado.

Por su parte el cierre del folio registral ordenado en el artículo 119 de la Ley del Impuesto de Sociedades como consecuencia de la baja provisional en el índice de entidades regulado en el artículo 118 de la propia Ley, obedece al incumplimiento de obligaciones fiscales relacionadas con el propio impuesto de sociedades; en concreto, cuando se haya producido la declaración de fallido respecto de los débitos tributarios con la Hacienda Pública del Estado o cuando no se haya presentado declaración del impuesto durante tres ejercicios consecutivos.

Determinado que estamos ante procedimientos administrativos distintos que dan lugar a resoluciones distintas por su origen y razón de ser así como por sus efectos resulta patente que su reflejo en el Registro Mercantil debe hacerse de forma diferenciada y en asientos, notas marginales, igualmente diferenciados.

La conclusión anterior conduce a la cuestión de si estando practicada la nota marginal a que se refiere el artículo 119.2 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades es posible practicar la nota marginal de cierre prevista en la disposición adicional secta de la Ley General Tributaria o si, por el contrario, lo impide la regulación del artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil.

La respuesta sólo puede ser positiva pues tratándose de procedimientos administrativos distintos, amparados en una normativa distinta y que producen efectos distintos pero susceptibles de idéntica publicidad registral y merecedores del mismo nivel de protección legal, la dicción del precepto reglamentario no puede constituir un obstáculo en contra de las previsiones de las normas de rango legal transcritas anteriormente.

La misma respuesta positiva merece la segunda de las cuestiones planteadas y por las mismas razones expresadas: practicadas notas marginales de cierre del folio social como consecuencia de las previsiones del artículo 119.2 de la Ley del Impuesto de Sociedades y de la disposición adicional sexta de la Ley General Tributaria, su cancelación procederá por resolución del órgano administrativo que corresponda, sin que la cancelación de una de ellas implique, por si misma, la cancelación de la otra que deberá ser ordenada por el órgano administrativo competente como consecuencia del procedimiento de rehabilitación procedente.

4. En su virtud, esta Dirección General resuelve:

a) Responder al contenido de la consulta formulada en los términos que resultan de las consideraciones anteriores.

b) Dar traslado de su contenido al Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España para que la difunda entre los registradores mercantiles.

Madrid, 15 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

4.3 **Resoluciones**

4.3.1 RELACIÓN DE RESOLUCIONES DICTADAS DURANTE EL AÑO 2015 APROBANDO O MODIFICANDO MODELOS DE CONTRATOS DE FINANCIACIÓN

Resoluciones publicadas en el «Boletín Oficial del Estado»

Resolución de 16 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles, letras de identificación L-AEL, para ser utilizado por las entidades mercantiles asociadas a la Asociación española de Leasing y Renting. («BOE» de 02/07/2015) **2015/7368**

Resolución de 16 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de compraventa a plazos, letras de identificación «C-JHTI-01», para su utilización por la entidad «Jhonson Health Technologies Iberica, S. L» («BOE» de 01/08/2015) **2015/9112**

Resolución de 28 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se autoriza la utilización del modelo de contrato de arrendamiento financiero de bienes muebles con opción de compra, (leasing), letras de identificación «L-CM-CIC BAIL», para ser utilizado por la entidad «CM-CIC BAIL». («BOE» de 14/09/2015) **2015/9866**

Resolución de 30 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se autoriza la utilización por la entidad «CM-CIC BAIL» de la versión en lengua catalana del modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, aprobado en lengua castellana por Resolución de 29 de julio de 2015. Letras de identificación R-CM-CIC BAIL («BOE» de 14/09/2015) **2015/9869**

Resolución de 14 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento

de vehículos y sus anexos, con letras de identificación «R-OV-2», para ser utilizado por la entidad «Overlease, S.A.» («BOE» de 02/11/2015) . . . **2015/11826**

Resolución de 10 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de arrendamiento financiero (leasing) de la entidad «Natixis Lease, S.A. Sucursal en España», con letras de identificación «L-NLE», y sus anexos 1, 2, y 3 («BOE» de 23/12/2015) **2015/14044**

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (1), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles con opción de compra, letras de identificación «L-AO2015», para ser utilizado por la entidad «Paccar Financial España, S.L.U.» («BOE» de 20/01/2016) **2016/496**

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (2), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación «R-T2015», para ser utilizado por la entidad «Paccar Financial España, S.L.U.» («BOE» de 20/01/2016) **2016/497**

Resolución de 21 de diciembre de 2015 (1), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de financiación a comprador de Bienes Muebles, letras de identificación «F-B-BBVA», para ser utilizado por la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» («BOE» de 20/01/2016) **2016/499**

Resolución de 21 de diciembre de 2015 (2), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de arrendamiento de bienes muebles, letras de identificación «R-DLLRS», para ser utilizado por la entidad «De Lage Landen Renting Solutions, S.L.» («BOE» de 20/01/2016) **2016/498**

Resolución de 22 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueba el modelo de contrato de financiación a comprador de Bienes Muebles, letras de identificación «F-A-BBVA», para ser utilizado por la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.»(«BOE» de 20 de enero de 2016) **2016/500**

Resolución de 23 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se aprueban las modificaciones introducidas en el modelo de contrato de financiación a comprador de bienes muebles, letras de identificación «F-FZ», utilizado por la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». («BOE» de 20/01/2016) **2016/501**

4.3.2. RESOLUCIONES DICTADAS DURANTE EL AÑO 2015 EN MATERIA DE IMPUGNACIÓN DE HONORARIOS

Resoluciones no publicadas en el «Boletín Oficial del Estado»

Resolución de 21 de enero de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de junio de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 10.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en la misma fecha, don..... impugna factura núm. 783 de la serie FMV, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 10, por importe de 2.043,26 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta, en cuanto a la minutación de la cancelaciones de hipoteca, que la Dirección General de los Registros y del Notariado se ha pronunciado reiteradamente, desde las ocho resoluciones de 19 de mayo de 2009, sobre la obligación de los registradores de calcular los honorarios de las cancelaciones de hipoteca, aplicando a la base del arancel (capital pendiente de amortizar) una reducción del 90 por cien, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la ley 41/2007 de 7 de diciembre.

Asimismo, la Ley determinó como base arancelaria el capital pendiente de amortizar al tiempo de la cancelación. Y si ese capital es de cero euros, como la base aplicable es cero, el arancel sin reducción sería de 24 euros y el arancel con la reducción del 90% debería ser entonces de 2,40 euros.

Este es el criterio de la Exposición de Motivos de la ley 41/2007 que reformó el artículo 8 de la ley 2/1994 con el objeto de extender la bonificación a todas las cancelaciones de préstamo, incluso a las no subrogatorias, así como a los créditos hipotecarios.

Es decir, que este es el criterio impuesto por el superior jerárquico de los Registradores en numerosas Resoluciones vinculantes para los mismos. También es el criterio seguido por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de junio de 2010.

Si además tenemos en cuenta la naturaleza tributaria del arancel y el hecho de que su interpretación sólo corresponde al Ministerio de Economía y Hacienda (STS 17 de febrero de 1994, Sala de lo Contencioso, Sección VI), los Registradores no pueden prestar un servicio en régimen de monopolio, interpretar el importe a su propio interés y desatender las instrucciones para la correcta exacción arancelaria determinadas judicial y administrativamente.

La denuncia del recurrente por el concepto de cancelación de dos inscripciones de hipoteca al amparo del núm. 2 del anexo I del Arancel, se apoya en dos elementos:

1. En la inaplicación de una base incorrecta respecto a la hipoteca 6.ª
2. En la inaplicación de la reducción del 90% del arancel respecto de ambas hipotecas, la 6.ª y la 9.ª

Parece evidente que la hipoteca 6.ª está completamente amortizada dado que tanto el decreto de adjudicación como los mandamientos de cancelación de cargas, así lo manifiestan. Por consiguiente, el capital pendiente de amortizar al tiempo de la cancelación es cero euros, siendo de aplicación el mínimo de la escala del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. En cambio, la factura gira 48,75 euros, cuando el arancel bruto que permite el decreto regulador es de 24 euros, ya que al tiempo de la cancelación, el capital pendiente de amortizar ha sido de cero, es decir, inferior a 6.000 euros.

Para hallar el arancel líquido hay que aplicar a los 24 euros la reducción del 90%, por lo que el arancel correcto sería de 2,40 euros. Se multiplica por 20 el arancel legal.

Y respecto de la cancelación de la hipoteca 9.ª, aun dando por bueno el cálculo acerca del capital pendiente de amortizar, el Registrador ha olvidado aplicar la reducción del 90% mencionada también para la hipoteca 6.ª

Por todo ello, en opinión del recurrente, procede la corrección de la factura en cuanto a las cancelaciones de las dos inscripciones de hipoteca, 6.ª y 9.ª

En cuanto a la cancelación de las anotaciones de embargo, la norma tercera del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, especifica que «para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo, se atendrán los registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y si no alcanzare, se ajustarán para ese efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que decaiga la anotación».

La norma primera del mismo texto legal, especifica que «el arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente en los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento». Y también que «cuando constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviera hipotecada (…)». Obsérvese que éste último, el precio de tasación, el legislador lo ha colocado deliberadamente en último término, para ser aplicado exclusivamente en ausencia de los anteriores.

Respecto a la propiedad, se podría escoger entre los siguientes valores:

– Precio registral: El último precio que consta en el Registro es precisamente el precio de adquisición en subasta judicial, 27.700 €.

– Valor fiscal homogeneizado: Que actualmente es de 48.406,80 €. Este valor fiscal se ha incrementado en el año 2011, junto al valor catastral.

– Valor de tasación para subasta: Que es el valor que ha utilizado el registro de la Propiedad núm. 10 como base y que corresponde a la hipoteca 9.ª de fecha 6 de agosto de 2008 y que asciende a la cifra de 182.261 €.

De los tres valores, el que mejor se ajusta a derecho es el de 27.200 €, precio de adquisición de la finca en un juzgado de primera instancia, pues se considera que la intervención judicial en la subasta y el carácter público de la misma, con la asistencia de numerosos postores, dan lugar a que el precio del remate se identifique con el valor real del bien subastado.

Al respecto, el artículo 39 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados, establece que «en las transmisiones realizadas mediante subasta pública notarial, judicial o administrativa, servirá de base el valor de adquisición» tal y como ha quedado su redacción tras la sentencia del Tribunal Económico Administrativo Central, a partir de su Resolución de 5 de enero de 1996, viene sosteniendo que en las adjudicaciones mediante subasta la base imponible es el precio de adjudicación.

Concluyendo, si a efectos fiscales, para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales se da por bueno el precio obtenido en subasta judicial, cómo puede el Registrador del Registro de la Propiedad núm. 10 ponerlo en duda y dejar de considerarlo como un valor real o efectivo y comprobado.

El siguiente valor de la finca que igualmente podría ajustarse a derecho es el valor Fiscal Homogeneizado, que es el que utiliza la AEAT para el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (excepto en los casos de subasta) y para el impuesto de Sucesiones y Donaciones y que se incrementó en el año 2011 con efectos para el 2012 para la finca que estamos tratando. La norma primera del texto legal dice que el Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente, pues el valor fiscal es de 48.406,80 €.

II

Doña María Victoria Jiménez Bobo, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 10, emite el correspondiente informe de 24 de abril de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día.

En dicho informe la Registradora manifiesta:

1. En cuanto a la cancelación de las hipotecas de las inscripciones 6.ª y 9.ª, teniendo en cuenta el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la ley 41/2007, de 7 de diciembre, así como el artículo 2 del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, de la literalidad de ambos preceptos se desprende que las bonificaciones arancelarias aplicables a las cancelaciones de hipotecas son aquellas que se instrumentan mediante escritura pública y no, como en el presente caso, que los títulos presentados son un Testimonio de decreto de Adjudicación y un Mandamiento de cancelación de cargas.

Es por ello que podía haberse seguido la norma general arancelaria en materia de cancelación de hipotecas, o sea, la base para minutar debería haber sido la responsabilidad total de las hipotecas de las inscripciones 6.ª y 9.ª Sin embargo, tratando de ponderar al máximo el importe resultante, se le ha aplicado como base un importe inferior (el 60% del principal) como puede observarse en la factura.

2. En cuanto a la segunda de las alegaciones del recurrente, se ha aplicado la norma tercera del anexo II del Arancel, conforme al Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. La base para la cancelación de todos los embargos posteriores a la hipoteca ejecutada ha sido el importe de la anotación preventiva que debía cancelarse dividido entre el número de fincas sobre las que se practicó, con el límite del valor de la finca fijado en el Registro de la Propiedad, en la tasación para la subasta que consta en la hipoteca anterior a todas las ano-

taciones preventivas de embargo que debían cancelarse, como también puede observarse en la factura.

En recursos análogos, tanto el Colegio como la Dirección General de los Registros y del Notariado señalan expresamente que el rematante o adjudicatario concurre al procedimiento conociendo el historial registral de la finca y la situación de cargas existente que determina sustancialmente el precio del remate. Ese es el importe que el recurrente quiere que sirva de base para las cancelaciones posteriores a la hipoteca ejecutada, confundiendo el «valor de finca» con el concepto «precio de la adjudicación».

Por último señalar que el recurrente aporta una fotocopia de un documento emitido por la Comunidad de Madrid con fecha 30 de marzo de 2014, relativo a una finca que no se corresponde en su descripción con la que figura en el Registro de la Propiedad y que es objeto de este recurso.

La cancelación de los embargos posteriores a la hipoteca ejecutada se ha realizado como se ha dicho, teniendo en cuenta su importe, su distribución entre fincas y el límite del valor de la finca que entonces tenía, pues la cancelación se practica ahora pero se cancela por los importes y valores por los que en su día se practicaron los embargos. No sería lógico que la base de una cancelación actual fuera por un importe superior al importe del asiento que se cancela, porque pudiera darse el caso que el valor de la finca fuera hoy mayor que el día en que se trabó el embargo como garantía del acreedor en el Registro de la Propiedad.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de abril de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 23 de mayo de 2014 se presenta en el Colegio de Registradores escrito en el que el recurrente señala que la Registradora confunde «valor de finca» con «valor de tasación para subasta», sosteniendo que no tienen por qué coincidir con el valor real de los bienes y por ello considera que los valores por él aportados coinciden más con la realidad: el precio de adjudicación y el valor fiscal.

IV

Por Resolución de 3 de junio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2014, en el que manifiesta que del decreto de adjudicación resulta establecido el precio de adjudicación de la finca.

VI

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

día 22 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 14 de julio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2014, la Registradora manifiesta que reitera el informe emitido con fecha 24 de abril de 2014, con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores y que está conforme con la Resolución dictada con fecha 3 de junio de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 26 y 30 de octubre de 2012, 7 y 19 de noviembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 y 13 de mayo de 2013, 15 de julio de 2013, 27 de febrero de 2014 y 21 de abril de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014; Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de un testimonio de ejecución de hipoteca y mandamiento judicial de cancelación de cargas de acuerdo con la normativa vigente. En concreto determinar el concepto de «cancelación de hipoteca», el

concepto cancelación de embargos y las reducciones establecidas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Al tiempo de la resolución del presente recurso de honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta: «Cuarto. Entrada en vigor.

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

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha».

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 8/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012:

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

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

La base es el 60% del capital inscrito, en los supuestos de cancelación por escritura pública de hipoteca.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta «de lege ferenda».

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, la Registradora ha tomado como base una cantidad de 21.600 euros para la primera hipoteca (60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita) y sobre dicha cantidad aplica la reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, resultando unos aranceles de 56,86, pero debería haberse minutado sobre la reducción del 25% recogida en el núm. 2.2 del Arancel, y sobre esa base, aplicar el 5%.

En la segunda hipoteca, se toma como base 108.000 euros (60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita), habiendo procedido de la misma manera al aplicar las reducciones.

Por lo tanto debe confirmarse la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación en este punto.

Cuarto. Reducciones Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

1. Normas invocadas.

Se plantea a continuación si procede aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Debe anticiparse que no procede su aplicación. No procedía ya en los supuestos que quedaban regulados por el antiguo artículo 8 de la Ley 2/1994 de 30 de marzo, modificada por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. Disponía tal precepto, en lo que se refería a los honorarios de los Registradores de la Propiedad: «Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al núm. 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por 100».

El Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, dispuso: «Artículo 2. Aranceles:

Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el supuesto de que, en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemple algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial.»

Por fin, el Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, estableció: «Artículo 36. Aranceles registrales.

1. Los aranceles de los Registradores de la Propiedad, establecidos por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y sus modificaciones posteriores, se reducen en un 5 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas, y en un 15 por 100 en el caso de la inscripción de documentos previstos en la legislación urbanística en los que se formalicen actos de ejecución del planeamiento dirigidos a la preparación de suelo urbanizado.»

2. Fundamentos jurídicos que establecen que la no aplicabilidad a las cancelaciones de las bonificaciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

Pueden agruparse en cuatro apartados:

2.1 La nueva regulación de esta cuestión que supone el Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo.

Las sucesivas normas que han tratado los aranceles registrales en materia de cancelación de hipotecas, han pretendido interpretar el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, después de su modificación por la Ley de Reforma del Mercado Hipotecario 41/2007, de 7 de diciembre. En ninguna de tales normas se prevé la aplicabilidad de las reducciones de los Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000.

En cuanto a la naturaleza interpretativa del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, resulta evidente la intención manifestada en la Exposición de Motivos del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre. Así, dice literalmente:

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

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

Sin embargo, el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, lo que establece no es una interpretación de normas anteriores, sino una nueva regulación de la forma de minutar las operaciones a que se refiere, y en concreto, las cancelaciones de hipoteca.

Así en su Exposición de Motivos señala «Finalmente, se moderan los aranceles notariales y registrales».

Se moderan por la propia norma, sin que sea pertinente apelar a otras distintas.

2.2 El carácter excluyente de las bonificaciones.

Dispone el núm. 2.6 del anexo I del Real Decreto 1427/1989: «6. Cuando en un mismo asiento concurriesen dos o más reducciones o bonificaciones de las señaladas en los apartados 1 y 2 anteriores, se aplicará de entre ellas la más favorable para el obligado al pago».

Esta ha sido la interpretación que ha dado esta Dirección General en Resoluciones como la de 19 de octubre de 1998.

Y de forma muy especial, y refiriéndose al caso concreto objeto del presente recurso, fue resuelto por esta Dirección General en Resoluciones anteriores a la promulgación del Real Decreto-ley 18/2012; con lo que, con mayor razón, es aplicable a los supuestos que quedan dentro de la órbita objetiva de dicha norma. Así la Resolución de esta Dirección General de 26 de enero de 2011: «Quinto. En cuanto a si procede o no aplicar las bonificaciones previstas en los Reales Decretos leyes 6/1999 y 6/2000, debe concluirse que no procede su aplicación en los casos objeto de recursos por cuanto estas bonificaciones quedan desplazadas por la bonificación máxima del 90% establecida por el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

El citado artículo 8 tiene la redacción dada según se dice en el fundamento anterior por la Ley 41/2007, que es posterior a los Reales Decretos leyes 6/1999 y 6/2000 y, no existiendo previsión legal que expresamente lo establezca, las diferentes bonificaciones no son cumulativas, sino excluyentes. Así resulta del núm. 2,6 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

También en sentido contrario a la acumulación de bonificaciones en el caso de la prevista en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se ha pronunciado el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en la Sentencia de 24 de junio de 2010 que dice expresamente que la reducción del 90% del artículo 8 de la Ley 2/1994, desplaza la general prevista en el artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2000, del 25%.

Conviene recordar aquí que es doctrina de esta Dirección General que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones, por su carácter de excepción, sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

Por todo ello, los recursos deben ser desestimados en este punto.»

2.3 Interpretación estricta de las bonificaciones.

La Jurisprudencia y esta Dirección General han sostenido reiteradamente que tanto en materia tributaria como arancelaria, las exenciones, reducciones o bonificaciones «por su carácter de excepción sólo deben admitirse cuando se encuentran clara y expresamente consignadas en las respectivas disposicio-

nes, sin que pueda en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente, sino que han de serlo en sentido absolutamente riguroso y restrictivo.

En este sentido Sentencia del Tribunal Supremo Sala 4.ª de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986; y Resoluciones Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996 y 24 de mayo de 1996, entre otras muchas.

2.4 La posición de los Tribunales.

Las Sentencias relativas a cancelaciones de hipotecas anteriores a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, que trataron exhaustivamente la cuestión, en ningún momento señalaron como aplicables las bonificaciones de los repetidos Reales Decretos-ley 6/1999 y 6/2000. Así, por ejemplo, las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sección Sexta, de 23 y 27 de febrero de 2012.

2.5 Conclusión.

En la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

Quinto. Cancelación de anotaciones de embargo.

Respecto a la cancelación de la anotación de embargo, la práctica de la nueva inscripción, implica la cancelación de los asientos caducados. Dichas cancelaciones se hacen por nota marginal minutable conforme al núm. 3.1 del Arancel sobre la base que resulta de aplicarla norma tercera del anexo II del Arancel.

Se plantea como cuestión la base aplicada a la minutación de la anotación practicada en virtud de mandamiento judicial sobre una finca.

Para la determinación del valor de la finca hemos de acudir a la norma primera del anexo II del Arancel que establece: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada (…)».

Se ha reiterado desde este Centro Directivo entre otras en las Resoluciones de 15 de julio de 2010 y de 11 de enero de 2011, que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad de tal manera que, en primer lugar, habría

que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado y en defecto de los anteriores habría que acudir a otros valores objetivos que consten documentados.

En el presente caso sin embargo, por la propia naturaleza del mandamiento, en él no se contiene ni un valor comprobado fiscalmente, ni un valor declarado de la finca objeto de la cancelación. El mandamiento contiene el precio del remate, que comprende principal, intereses, costas y gastos y que asciende a 27.700 euros. Es distinto el valor de la finca que el precio de adjudicación, valor que debe tenerse en cuenta en el momento de la anotación, no en el momento de la adjudicación, para fijar la base para la cancelación. Es la existencia de esas cargas lo que en última instancia determina el precio del remate, o precio de adjudicación, y que el rematante, al concurrir en el procedimiento, conocía de antemano.

Por ello, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999 y 16 de septiembre de 1999, al no constar en el mandamiento ni valor fiscalmente comprobado ni valor declarado, el Registrador podrá acudir a cualquiera de los medios señalados en el número dos de la norma primera del anexo II del Arancel, sin que exista ya un orden de prelación entre los que recoge la misma. La Registradora en este caso ha tomado como base el importe de la anotación preventiva que se cancela, dividido por el número de fincas sobre las que se practicó, con el límite del valor de la finca que consta en el Registro de la Propiedad.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de junio de 2014.

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

Madrid, 21 de enero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución 21 de enero de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cangas.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de mayo de 2014, presentado en el Registro de la Propiedad de Cangas el 9 de mayo de 2014 y, con entrada en el Colegio de Registradores el 21 de mayo de 2014, doña..... impugna la factura núm. 738/2014 girada por dicho Registro de la Propiedad por importe de 361,65 euros.

En dicho escrito manifiesta que se presenta en el Registro de la Propiedad sentencia de separación en la que se contiene convenio regulador a fin de proceder a la inscripción de la vivienda señalada con el núm. 1 del activo de los bienes.

Dentro de los conceptos incluidos en la factura impugnada figura el de «subrogación hipoteca préstamo vivienda», entendiendo el recurrente que dicho concepto ha sido incluido indebidamente e innecesariamente por inexistencia de dicha subrogación hipotecaria. El préstamo hipotecario inscrito en su momento en el Registro tenía como titulares del mismo a don..... y a doña....., y en estos momentos y tras la inscripción del documento de referencia los titulares del préstamo hipotecario siguen siendo los mismos.

Por otro lado, no puede existir subrogación hipotecaria alguna en el convenio regulador, habida cuenta de la no intervención en el meritado documento de la entidad bancaria con la que se ha formalizado inicialmente el préstamo hipotecario, pues, toda subrogación hipotecaria exige para su validez y eficacia jurídica de la intervención de todos y cada uno de los intervinientes en el préstamo hipotecario en el que se opera la subrogación.

II

Don Manuel Mariano Crespo López, Registrador de la Propiedad de Cangas, remite informe de fecha 16 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de mayo de 2014.

En dicho escrito manifiesta que en el convenio regulador presentado doña..... y don....., asumen por mitades indivisas el préstamo, del que antes respondían solidariamente, garantizado con la hipoteca constituida sobre la finca 10056 de Cangas, que igualmente se adjudican por mitades indivisas.

Según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 7 de mayo de 2002, la atribución a uno de los cónyuges como pasivo del préstamo garantizado con los bienes que le son adjudicados es minutable, sin que constituya un obstáculo para su minutación el hecho de que no preste su consentimiento el acreedor.

En Resolución de 29 de julio de 1999, expone que el valor de la hipoteca viene definido por el importe de la suma de las responsabilidades a las que por todos los conceptos se extiende la garantía.

La Dirección General en la citada Resolución de 7 de mayo de 2002, considera minutable la modificación hipotecaria consistente en que ambos cónyuges pasan de responder solidariamente de la total responsabilidad hipotecaria a que uno solo de ellos responda por la misma totalidad, por lo que por la misma razón es minutable la atribución a ambos cónyuges, por mitades indivisas, de la total responsabilidad hipotecaria.

En consecuencia, en la minuta girada a cada uno de los cónyuges, se incluye el concepto de subrogación de hipoteca correspondiente al cincuenta por ciento de la cantidad garantizada hipotecariamente.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a la recurrente, que presenta escrito de alegaciones de fecha 16 de junio de 2014 con entrada en el Colegio de Registradores el día 20 de junio de 2014. La recurrente reitera lo dicho en el escrito de interposición de recurso.

Añade que el informe presentado por el Registrador de la Propiedad, se basa en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de mayo de 2002, que considera minutable la atribución a «uno solo de los cónyuges como pasivo del préstamo garantizado con los bienes que le son adjudicados», supuesto no contemplado en el caso que nos ocupa.

En el supuesto a que se refiere la resolución, si existe sustitución personal, por cuanto existe sustitución personal de uno de los cónyuges (el préstamo garantizado se atribuye a uno de los cónyuges, desapareciendo el otro cónyuge). En el supuesto que nos ocupa no existe sustitución alguna por cuanto la atribución se realiza a los dos cónyuges. Cónyuges que igualmente siguen respondiendo solidariamente del préstamo hipotecario frente al acreedor.

IV

Por Resolución de 1 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación de fecha 25 de julio de 2014, que tuvo en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2014.

En dicho recurso manifiesta que no está conforme con la Resolución de la Junta del Colegio de Registradores de fecha 1 de julio de 2014 y manifiesta que la cuestión de fondo radica en si en el supuesto de autos procede o no minutar por el concepto de subrogación de hipoteca. Señalando en que habrá sentencias en que se produzca dicha una subrogación hipotecaria y otras en que no tenga lugar la misma.

Indica también que no es correcta la alegación de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2002 que hace la Resolución colegial, puesto que en el supuesto de autos no se produce modificación ni repercusión alguna en el derecho real de hipoteca y que por tanto no es correcto minutar por el concepto de subrogación hipotecaria.

En el documento presentado a inscripción no existe subrogación hipotecaria alguna, por cuanto no han sido sustituidos ninguno de los titulares.

Y la modificación de la deuda solidaria (anterior a la inscripción de la Sentencia) y la posterior por mitades indivisas no tiene consecuencias jurídicas pues no afecta al acreedor que no ha intervenido.

VI

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

el día 18 de agosto de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 12 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2014, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente en esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 1991, 21 de mayo de 1991, 31 de enero de 1992, 23 de marzo de 1994, 19 de marzo de 1994, 18 de julio de 1997, 7 de mayo de 2002 y 25 de noviembre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de una subrogación de hipoteca como consecuencia de la inscripción de una sentencia de divorcio.

Hay que recordar, que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo ha reiterado esta Dirección General en numerosas Resoluciones.

Así señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cual-

quier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Subrogación pasiva de hipoteca.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, para determinar los conceptos minutables debe atenderse a las operaciones registrales practicadas (*cfr*: en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992,12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 27 de junio de 2006 y 24 de marzo de 2008, entre otras). En este caso, entre las operaciones registrales practicadas como resulta de la inscripción que se aporta al expediente resulta que en el momento de la liquidación de gananciales, los cónyuges asumen por mitades indivisas el préstamo hipotecario que grava la finca 10056 de Bueu.

Por lo que respecta al concepto «subrogación de hipoteca», cabe señalar que es cierto que la palabra «subrogación» adolece de una polisemia en ocasiones perturbadora pues, dentro del mundo jurídico, lo mismo se refiere a personas, en cuyo caso se habla de subrogación subjetiva, que a cosas, recibiendo en tal caso el calificativo de objetiva. Y dentro de la primera, se habla de subrogación activa para referirse al cambio de un acreedor, y pasiva para referirse al cambio de deudor. En este caso nos encontramos con una subrogación pasiva.

La subrogación en el presente caso se produce como consecuencia de la liquidación de la sociedad conyugal que se lleva a cabo por la disolución del matrimonio por sentencia. Con anterioridad la titularidad de la finca y la condición de deudores hipotecarios correspondía con carácter ganancial a la recurrente y quien era su marido. Como consecuencia de la liquidación del régimen de gananciales por el divorcio, disuelven la comunidad ganancial y adjudican a cada uno de los cónyuges un 50% del préstamo del que antes respondían solidariamente. Esta operación es la que conlleva la subrogación, puesto que esa adjudicación, (al igual que podría haberse hecho a uno sólo de los cónyuges) es un concepto diferente y minutable, ya que es indudable la repercusión que esta modificación en la titularidad pasiva de la hipoteca produce en el derecho real de hipoteca y que se pondrá especialmente de manifiesto en el momento de la ejecución de la hipoteca.

En el presente caso hay un cambio en la titularidad de la finca (de pertenecerles con carácter ganancial y, por tanto, sin cuotas, pasa a pertenecerles por mitades indivisas) y además en la titularidad pasiva del préstamo hipotecario. En este sentido la Resolución de esta Dirección General citada por el recurrente y el Registrador de 7 de mayo de 2002 señala que «que además del cambio de titularidad de la finca, hay un segundo concepto minutable, pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito. Modificación que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria, ya que el acreedor ve incrementadas las

vías para realizar su derecho en el caso de falta de pago de la deuda garantizada y, así, podría ejercitar la acción real contra los bienes hipotecados».

En este mismo sentido se han pronunciado otras Resoluciones como las de 18 de julio de 1997 y más recientemente la de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

En cuanto a la base aplicada es correcto como hace el Registrador atender al valor de la hipoteca, que viene determinado por el importe de las sumas de las responsabilidades a la que por todos los conceptos, se extiende la garantía. Ello es así porque el negocio jurídico de subrogación de hipoteca afecta a la hipoteca en su integridad, ya que lo que se inscribe en el Registro no es la subrogación en el préstamo sino en el derecho real de hipoteca. (*vid.* Resolución de 14 de marzo de 2003).

De acuerdo con todo lo dicho debe estimarse correcta la minutación realizada por el Registrador así como la Resolución del Colegio de Registradores que se impugna.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2014.

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

Madrid, 21 de enero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de enero de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de julio de 2014, don..... impugna factura

núm. 478, girada por el Registro de la Propiedad de Granada núm. 5, por importe de 1.456,39 euros.

El recurrente en dicho escrito manifiesta:

1. Que con fecha 19 de mayo de 2014, presentó en el Registro de la Propiedad núm. 5 de Granada, escritura de partición de herencia por fallecimiento de sus padres acaecidos el 15 de diciembre de 1989 y 8 de octubre de 2011, ambos con disposición testamentaria, en la que se legaron mutuamente el usufructo universal vitalicio de su herencia (ineficaz en cuanto al primero por fallecimiento de este), para que se procediera a la inscripción de la finca casa-vivienda en término de Huétor Santillán.

2. Una vez despachado el documento de referencia, se le comunican los honorarios que ascienden a la cantidad de 1456,39 euros, entendiendo que se han duplicado los conceptos, y se han tomado como base para los distintos conceptos en las herencias, los totales de las bases, así como un concepto que entiende no minutable, como el «dictamen registral».

II

Doña M.ª del Carmen López López, Registradora de la Propiedad Interina de Granada núm. 5, remite informe de fecha 5 de agosto de 2014 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles el 14 de agosto de 2014.

En dicho informe manifiesta que la factura fue notificada al cliente y éste satisfizo su importe en fecha 26 de mayo de 2014, y que siendo objeto del recurso en fecha 7 de julio siguiente, ha sido interpuesto fuera del plazo de 15 días hábiles que establece la norma sexta del Real Decreto 1427/1989.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de septiembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se recibiera escrito alguno.

IV

Por Resolución de 30 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 11 de agosto de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2014, el Registrador manifiesta que se reafirma en el informe remitido al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 48 y 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre y la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 2000, 26 de junio de 2000, 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 25 de junio de 2012, 26 de junio de 2012 y 27 de junio de 2012, 9 de julio de 2012, 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8 de octubre, 30 de octubre, 31 de octubre de 2012, 2 noviembre de 2012, 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013, 30 de abril de 2014 y Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 16 de enero de 2013.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar cómo debe minutarse una escritura de partición de herencia, especialmente en lo relativo a la duplicidad de conceptos, a las bases aplicadas y al concepto de «dictamen registral».

Segundo. Plazo de interposición del recurso de apelación.

Como cuestión previa es preciso atender al plazo para la interposición del recurso de apelación.

Conforme al apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en los artículos 48 y 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de septiembre de 2014, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 9 de octubre de 2014.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 24 de octubre de 2014, tiene sello de correos de fecha 23 de octubre de 2014 y fecha de entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2014. Es decir, la fecha de entrada en correos del escrito de interposición, fecha que consta mediante sello en el citado documento, excede del plazo legal de los diez días que vencieron el 22 de octubre de 2014, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo e inadmitirse sin entrar a resolver el fondo del recurso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto la inadmisión del recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de septiembre de 2014, por haber sido interpuesto fuera del plazo de diez días hábiles.

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

Madrid, 21 de enero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de enero de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sitges.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de mayo de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura núm. X 1903, girada por el Registro de la Propiedad de Sitges, por importe de 288,69 €.

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

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

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

II

Don Juan Luis Gimeno y Gómez-Lafuente, Registrador de la Propiedad de Sitges, remitió el preceptivo informe de 3 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de junio de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 23 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de junio de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad finan-

ciera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

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

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

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

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

IV

Por Resolución de 1 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de julio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de agosto de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 1 de agosto de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de agosto de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de

septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de «Banca Cívica, S.A.», habiendo sido adquirida por adjudicación.

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

Es operación previa a dicha fusión, la siguiente:

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

Segundo. Objeto.

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

Tercero. Posición del Recurrente.

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

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

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

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

Quinto. Normas aplicables.

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

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

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

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

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

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

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

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

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

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

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

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

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

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

Artículo 1 números 1 y 4.

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

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

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

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

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

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

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

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

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

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

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

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

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser

inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Sexto. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, núm. 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

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

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse compren-

dida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

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

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

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

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

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

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

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

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

Y en el de la Ley 8/2012:

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

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

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

Noveno. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.» Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2014.

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

Madrid, 30 de enero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de enero de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tías.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de julio de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de agosto de 2014, don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador núm. 1525 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Tías, por importe de 148,08 €.

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

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

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

II

Don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de agosto de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 14 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de agosto de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

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

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

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración ban-

caria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

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

IV

Por Resolución de 2 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de septiembre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de

septiembre de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de junio de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

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

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

– Una segunda: de fecha 18 de junio de 2014.

• En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S. A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

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

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

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

Quinto. Primera operación previa.

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

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

Sexto. Segunda operación previa.

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

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

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

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

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

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

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

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

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

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

Artículo 1 números 1 y 4.

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

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

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

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

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

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

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

2. Requisitos relativos a los sujetos**.**

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

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

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

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

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

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

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

Y en el de la Ley 8/2012:

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

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

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

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

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

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

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

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

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

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

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de septiembre de 2014.

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

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

Madrid, 30 de enero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de enero 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcaraz.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de diciembre de 2013, presentado en el Registro de la Propiedad de Alcaraz el día 30 de diciembre de 2013, y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de enero de 2014, don....., impugna factura núm. 1436, girada por el Registro de la Propiedad de Alcaraz, por importe de 1.618,30 €.

El recurrente manifiesta que la minuta deriva de la inscripción de una finca en la que el cálculo de honorarios se realiza tomando como base el denominado valor fiscal de la finca inscrita por un importe de 1.602.208,00 euros. Según el Registro, este valor es el obtenido en la comprobación de valor mediante dictamen de perito de la Administración realizada por el Jefe de Sección de Valoración Rústica de la Delegación en Albacete de la Consejería de Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, el día 22 de agosto de 2013.

El recurrente se opone a la valoración realizada por las razones técnicas y legales siguientes:

1. Metodología de la valoración. El dictamen se realiza de acuerdo con las normas establecidas en los artículos 6.1, 7 y 8 de la Orden de la Consejería de Hacienda de 19 de diciembre de 2012, por la que se aprueban los precios medios en el mercado para los bienes rústicos.
2. Ámbito de aplicación. El artículo 1.4c del Capítulo I del citado texto legal establece que «los precios medios en el mercado no serán de aplicación en los siguientes casos: c) cuando la totalidad de las superficies declaradas en un expediente sea superior a 30 hectáreas, en el caso de cultivos de secano y tierras cubiertas con monte bajo, matorral, monte maderable, prados, erial, pastos e improductivos, y a 15 hectáreas en el caso de cultivos de regadío. d) Cuando el valor declarado o determinado por su precio medio en el mercado de todos los bienes rústicos incluidos en un mismo expediente exceda de 400.000 €».

Ambos condicionantes, excluyen este método de valoración en el caso presente.

3. Método de cálculo. Las superficies consideradas en la valoración no se corresponden con los cultivos o usos reales conforme a la cartografía SIGPAC, tanto en su cualidad como en su cantidad. De hecho, la suma de las superficies que figuran en la valoración excede en más de 28 hectáreas la superficie real de la finca.

Sin embargo, donde se produce el gran error que lleva a unas conclusiones de valor totalmente desproporcionadas es en la distribución de las superficies por cultivos.

4. Coeficientes correctores.

4.a. Intensidad productiva. En la valoración se utilizan unos coeficientes cuyo origen no se especifica. Por otra parte, en la misma valoración se aplican coeficientes correctores por intensidad productiva a las superficies de erial-pastos, matorral y monte bajo, cuando el artículo 8.1, segundo párrafo, de la citada Orden los excluye totalmente. Señala el recurrente que no conoce la razón por la que aquí sí se aplican y, consecuentemente, modifican sustancialmente la valoración final.

4.b. Superficie. En las superficies 4 y 5 de la comprobación de valor comentado, se aplica un coeficiente de superficie de 1,2 cuando a continuación se dice que no procede su aplicación. En el presente caso el coeficiente aplicado no es el prescrito en la Orden, ya que al estar la superficie de tales usos comprendida entre las 100 y las 250 Has, aquél debería haber sido de 1,4 en lugar del 1,2 considerado.

4.c. Características especiales. El artículo 8.4 de la Orden establece la preceptiva aplicación de un coeficiente corrector cuando en la finca objeto de valoración se dé alguna de las circunstancias especiales en él enumeradas, coeficiente que puede variar entre 0,5 y 15, debiéndose justificar por parte de los peritos de la Administración su motivación y su cuantificación. En el caso presente se dan dos circunstancias que, por su naturaleza e importancia, sí deberían haber sido consideradas por parte del perito, por tratarse de terrenos incluidos dentro de espacios naturales protegidos: parte de la finca aquí valorada está incluida en la LIC La Encantada, el Moral y los Torreones, dentro de la Red Natura; y, la totalidad de la finca está incluida en el área protegida de dispersión del águila imperial ibérica, declarada en todo el término municipal de Ossa de Montiel.

Este coeficiente, que debería ser de minoración al tratarse de una finca con un hándicap de desarrollo agrario y cinegético, habría modificado sustancialmente el valor final obtenido.

5. Conceptos contenidos en la minuta: independientemente de la valoración fiscal que se ha utilizado como base de cálculo, la minuta impugnada contiene una serie de conceptos respecto de los cuales el recurrente solicita aclaración: concepto 2.2E, rectificación; concepto 3, nota ausencia referencia catastral; concepto 4.1.ª, cambio de denominación; concepto 2.1, liquidación sociedad con reducción; y concepto 1.1, otras certificaciones.

II

Doña Josefa Adoración Madrid García, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Alcaraz, emite el correspondiente informe de 10 de enero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de enero de 2014.

En dicho informe manifiesta que conforme a la norma primera del anexo II del Arancel «el Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento». Este criterio ha sido confirmado por numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en las que se afirma que «siendo así que el valor resultante de un expediente de comprobación de valores instruidos en la Oficina

Liquidadora competente puede considerarse como valor fiscal, el mismo valor puede tomarse como base de la minuta de honorarios causada por el asiento de inscripción que se ha practicado».

Dicha comprobación de valores se refiere a las dos fincas resultantes de la segregación de la finca matriz, la cual queda dividida en tres porciones análogas por situación y superficie. Y al respecto, la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado que «en cuanto a la determinación de las bases, constituye doctrina reiterada de este Centro Directivo que las mismas están constituidas por el verdadero valor o valor efectivo de los bienes objeto de inscripción, pudiendo el Registrador acudir a cualquiera de los medios fijados en la legislación fiscal, y entre ellos el valor de otras fincas análogas, sin que tenga que restringirse a aquel medio que, en el supuesto concreto haya sido utilizado por la Hacienda o aportado por el interesado (Resolución 22/11/1990).

En el mismo sentido la Resolución de 30 de enero de 1998 afirma que «debe entenderse correcta la minuta…en cuanto a las bases aplicadas, tomadas de los valores registrales atribuidos a parcelas de análoga situación y características, incluso procedentes por segregaciones anteriores de la misma superficie objeto de actuación de que aquí se trata».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de enero de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores con fecha 30 de enero de 2014 el recurrente manifiesta que el informe de la Registradora reduce su análisis a la base de cálculo de la minuta, sin entrar a valorar ni a justificar el resto de conceptos incluidos en la misma y que forman parte de su reclamación.

En base a ello, la Registradora de la Propiedad se reafirma en su minuta emitida, justificando la misma mediante una relación genérica de preceptos legales, reglamentarios y/o de interpretación de orden interno colegial que, si bien pueden ser de aplicación en otros casos, su oportunidad debería justificarse debidamente en caso de una impugnación.

Sobre la finca inscrita no se ha realizado comprobación fiscal alguna, ya que ninguna de las comprobaciones realizadas por la Delegación de Hacienda Regional lo han sido para la finca de su propiedad ni, mucho menos, que la oficina liquidadora de Alcaraz haya procedido a realizar comprobación de valor alguno.

Las dos únicas comprobaciones de valor realizadas por la Delegación en Albacete de la Consejería de Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, lo fueron para las fincas núm. 6723 y núm. 6727, las cuales arrojaron un valor asignado respectivo de 1.414.666,20 € y de 1.602.208,21 €.

Sobre la finca de su propiedad, en consecuencia, no se ha realizado comprobación de valor alguno, ni por la Hacienda Regional ni por la Oficina Liquidadora.

En la minuta emitida por el mismo objeto (inscripción de la primera de las fincas mencionadas a nombre de su hermana, la Registradora utiliza como base del arancel el de 700.000 €, esto es, el valor declarado en la escritura de segregación y no el que arroja la comprobación de valores calculada por la Consejería de Hacienda, que asciende a más del doble que aquél.

En las comprobaciones de valor citadas, puede leerse claramente que las fincas objeto de las mismas tienen una superficie de 476,12 has. y de 476,10 has. Habida cuenta que la finca de su propiedad tiene, y así se ha hecho constar en la inscripción del Registro de la

Propiedad de Alcaraz, una superficie de 448,12 has. no puede sostenerse que las fincas son análogas y por tanto, atribuírseles valores fiscales similares.

Finalmente, el recurrente manifiesta que el informe de la Registradora no hace referencia alguna a la justificación arancelaria de la aplicación de los conceptos contenidos en la minuta de honorarios a los que hace referencia en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 11 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir y, por tanto, desestimar el recurso, por haber sido interpuesto fuera del plazo de quince días previsto en la normativa aplicable.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de marzo de 2014.

En dicho escrito manifiesta:

– En primer lugar, que la propia Registradora recurrida afirma, en sus alegaciones frente al recurso de impugnación interpuesto, que el recurso ha sido interpuesto en plazo; asimismo, afirma que para poder impugnar la minuta necesitaba conocer los parámetros sobre los que estaba calculada, esto es, la valoración de la finca transmitida (o, lo que es lo mismo, la base arancelaria con la que se calculan los honorarios regístrales), recibiendo dicha valoración, mediante fax, en fecha 17 de diciembre de 2013, por lo que entiende que el plazo de los 15 días hábiles debe computarse desde el día 18 de diciembre de 2013, por lo que el mismo no ha concluido en fecha 30 de diciembre de 2013;

– Por otro lado, el Registro de la Propiedad de Alcaraz tiene, además de su cometido como tal, la misión de ser Oficina Liquidadora, por lo que el recurrente entiende que su titular, o como en el presente caso su titular interino, es responsable de las valoraciones que sirven de base para el devengo de los impuestos de las transmisiones patrimoniales sobre las que tenga intervención. Para ello, el titular del Registro podrá recabar los datos que considere oportunos de los organismos consultivos a su alcance, pero sin declinar su responsabilidad última, afirmando a continuación que si la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España hubiese analizado el contenido de la impugnación se habría dado cuenta que la misma se basaba en que el importe de la minuta se había calculado tomando como base arancelaria la valoración de unas fincas de distintas características que la de recurrente, principalmente por su superficie y situación, sin comprobar su valor concreto, entendiendo que la irregularidad de la tarifación está clara, tal y como indicaba en el escrito de recurso, reiterando los argumentos expuestos en el mismo;

– Como consecuencia de lo anterior, manifiesta el recurrente que, en todo caso, el error padecido es material o aritmético, dada la errónea aplicación de la base imponible sobre la que se devengan los honorarios, considerando que ello justificaría además que el plazo de interposición del recurso sea el de un año a que se refiere la norma sexta del anexo II del Arancel;

– Finalmente, reitera el resto de argumentos empleados, concluyendo que el plazo de presentación de la impugnación no está rebasado y la minuta emitida no se ajusta a la valoración fiscal real de la finca inscrita.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Josefa Adoración Madrid García, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Alcaraz, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de abril de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2014, la Registrador pone de manifiesto lo siguiente:

1. En primer término, da por reproducida la argumentación contemplada en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 11 de marzo de 2014, toda vez que entiende que la reclamación fue presentada fuera de plazo.

Manifiesta que el recurrente reconoce de contrario que la factura de honorarios le fue notificada el día 5 de diciembre de 2013, fecha que no se le ha discutido como de notificación de la misma, aunque realmente el recurrente tuvo conocimiento de la misma con fecha anterior. En efecto, la minuta se remitió por correo ordinario y consta que realizó el pago un día antes de cuando afirma recibida la notificación. Es decir, el día 4 de diciembre de 2013 ya conocía la minuta y su importe. Adjunta como documento núm. uno copia del documento bancario acreditativo de la fecha de la transferencia bancaria.

En todo caso, entiende que si se parte del día 5 de diciembre de 2013 como fecha de notificación de la factura, el plazo de quince días transcurrió el día 24 de diciembre de 2013. Por tanto, incluso el día que firma el escrito de impugnación (26 de diciembre) ya había transcurrido el plazo para efectuarlo, por lo que de manera indudable ese plazo sí había transcurrido cuando tuvo entrada en este Registro, el 30 de diciembre de 2013. Y en este punto rectifica su anterior apreciación, al emitir el informe de 10 de enero de 2014, pues entiende que claramente la reclamación fue extemporánea y así debió manifestarse por esa parte.

Indica que la reclamación frente a la minuta estaba presentada fuera de plazo lo admite incluso el propio recurrente. Manifiesta que no lo reconoce abierta y francamente, pero resulta de su argumentación, pues ahora –*ex novo*– ofrece dos alternativas para intentar «colar» su reclamación dentro de plazo:

a) Se pretende que el plazo para reclamar no es de quince días inhábiles, sino de un año conforme al artículo 610 del Reglamento Hipotecario. Para ello, utiliza ahora por primera vez el concepto de «error material o aritmético». Tal pretensión, desde el punto de vista de la Registradora recurrida, es inadmisible, tanto por tratarse de una cuestión nueva en sede de recurso de apelación (en el escrito de alegación ni menciona tal supuesto error), como por no concretar en qué ha consistido el error material o aritmético. No basta con afirmar que existe, sino que es necesario concretar en qué consiste y dar la oportunidad de emitir nuestra opinión al respecto.

b) Alternativamente, se quiere que el cómputo del plazo de quince días se inicie el día 17 de diciembre de 2013. No niega que tuviera perfecto conocimiento de la minuta –y de las bases de la minutación– el día 5 de diciembre de 2013 como ya tenía reconocido, sino que pretende que ese conocimiento se traslade nada menos que a la fecha en que se le facilitó, a su instancia, vía fax una copia de la valoración fiscal realizada por el órgano competente. La estimación de tan original argumento nos llevaría a dejar cualquier plazo de impugnación a merced de la voluntad del interesado, dependiendo de que solicite o no información complementaria.

En definitiva, la reclamación se formuló claramente fuera de plazo y, por tanto, habrá de ser rechazado el recurso de apelación.

2. En cuanto a las alegaciones sobre el fondo, manifiesta que dada la extemporaneidad de la reclamación formulada, resulta innecesario detenerse sobre el fondo de las cuestiones planteadas. Sin embargo, muy brevemente y para evitar que se interprete el silencio como aquiescencia, destaca lo siguiente:

A. La minuta objeto de apelación se emite por la práctica de las inscripciones 3.ª y 4.ª en la finca 5.052 del término de Ossa de Montiel y sus correspondientes notas marginales. En dichas inscripciones se hace constar el cambio de denominación de la entidad titular registral («Grupo Menor de Colonización Número 16641» pasa a denominarse «Sociedad Agraria de Transformación Numero 400 Herpal»), la liquidación de la sociedad propietaria y la adjudicación a uno de sus socios del resto de esta finca tras la práctica de dos segregaciones (todo ello en la inscripción 3.ª), y la posterior rectificación de la descripción de la finca, así como la aportación de la referencia catastral de la misma (en la inscripción 4.ª), que previamente no se había hecho constar.

B. En cuanto a los documentos presentados en este Registro, se remite a su informe, si bien manifiesta que conviene tener presente lo siguiente:

– Se presentó escritura de 22 de julio de 2013 del Notario de Albacete, don Francisco Antonio Jiménez Candela (Protocolo 1552/2013), en la que, de la finca 5052 resultaban tres fincas, dos segregadas y la matriz, que es objeto de este recurso. En la mencionada escritura se expresaba que cada una de las fincas –tanto las segregadas como el resto– quedaba con una superficie de 476 hectáreas. Exactamente con una superficie de 476,1286 Ha. y 476,1078 Ha. las segregadas y de 476,1170 Ha. el resto.

Se adjuntaba licencia de segregación expedida por el Ayuntamiento de Ossa de Montiel, a instancias de don..... en representación de la sociedad propietaria, en la que resultaban las mismas superficies expresadas. La Resolución es de fecha 19 de mayo de 1911 –sic–, cuya copia adjunta como documento n° dos.

– También se presentó escritura de 31 de julio de 2008, del Notario de Madrid, don Álvaro Lucini Mateo (Protocolo núm. 2510/2008), en la que entre otras cosas, se acordaba la disolución de «Herpal, Sociedad Agraria de Transformación núm. 499» y adjudicación de lotes a los socios, entre los que se encontraba el recurrente. En esa escritura se adjudican lotes previamente establecidos y entre otros, se incluyen las tres fincas resultantes de la segregación (cada una de ellas forma parte de los lotes 1, 2 y 3) y se atribuye a cada una de ellas la misma superficie (448,6901 Ha., 448,0411 Ha. y la adjudicada al recurrente, de 448,1101).

Resulta indudable que las tres fincas resultantes de la segregación eran esencialmente idénticas, según habían reflejado los interesados en dos escrituras públicas (las mencionadas) y un acta notarial (Acta notarial de 31 de enero de 2013, ante el Notario de Villarrobledo don José Ortiz Rodríguez (Protocolo n° 88/2013). Y esa identidad resultaba tanto si se tomaba en consideración la superficie registral de cada una de ellas (476 hectáreas) o se optara por la superficie catastral (448 hectáreas).

C. El recurrente en ningún momento ha señalado un valor para la finca objeto de inscripción. En la escritura de segregación de 22 de julio de 2013 se atribuyó a cada una de las fincas segregadas un valor de 700.000 euros. En cambio, nada se decía sobre el valor de la finca resto matriz. Tampoco constaba valoración alguna de la finca objeto de este recurso en la escritura de formación de lotes y adjudicación al recurrente, ni en la mencionada acta notarial. Lo único que quedaba claro, a juicio de la Registradora recurrida, es que las tres fincas habían resultado así en un proceso de disolución de sociedad y atribución de su patrimonio por partes iguales a sus socios y, por tanto, eran plenamente equivalentes las tres mencionadas fincas.

Ante la ausencia de valoración por parte de los interesados, se toma como base la valoración efectuada por la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha respecto de las otras dos fincas que se habían segregado de la finca matriz, tal como ya se hizo constar en el informe de 10 de enero.

Dicha comprobación de valores fue realizada mediante dictamen de perito de la Administración, arrojando un valor de 1.602.208,21 euros. El informe pericial está elaborado por el Ingeniero Agrónomo, don..... (Jefe de Sección de Valoración Rústica) y emitido en Albacete, con fecha 22 de agosto de 2013 (en el indicado Informe se decía «recibido», cuando debiera decir «emitido»). Adjunta copia de la indicada valoración como documento n° tres.

En definitiva, ante la ausencia de valoración por los propios interesados de la finca en cuestión, la ausencia de cualquier otro parámetro objetivo de valoración y la innegable similitud de la finca matriz con las segregadas, se optó por tomar como valor de la finca el que fiscalmente se había atribuido a una de las fincas segregadas. Tal criterio se adopta siguiendo la reiterada doctrina de ese Centro Directivo de acudir al verdadero valor de los bienes objeto de inscripción, siendo admisible tomar el valor atribuido fiscalmente a parcelas de análoga situación y características, máxime si proceden todas de la misma finca de origen (Resoluciones de 22 de noviembre de 1990 y de 30 de enero de 1998).

D. Entiende la Registradora que no es éste el momento ni el lugar para ofrecer explicación al recurrente sobre el porqué de la minuta en otro asunto. En todo caso, de la lectura de lo expuesto hasta ahora se colige fácilmente la explicación: en la finca segregada se emitió la factura conforme al valor declarado por los interesados y en el momento de practicar la inscripción, momento en el que todavía no se conocía la valoración que había llevado a cabo la Consejería de Hacienda de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Indica además que el recurrente, don....., días después de impugnar la minuta origen de este recurso, formaliza escritura de préstamo hipotecario ante la Notario de Villarrobledo (Albacete), doña María Esther Rupérez Paracuellos, con fecha 16 de enero de 2014 (protocolo núm. 70/2014), en la que se valora la finca objeto de este recurso a efectos de subasta en 1.527.758 euros (estipulación duodécima). Igualmente se incorpora Certificado de tasación emitido el 3 de enero de 2014 por Sociedad de Tasación, S. A. que le atribuye el valor indicado. Lo anterior ha sido objeto de la inscripción quinta de la finca registral 5.052 de Ossa de Montiel.

El propio recurrente está admitiendo, de nuevo en documento público, que la valoración de la finca realizada, aplicando por analogía la realizada para otra finca equivalente (1.602.208,21 euros), coincide esencialmente con la propia valoración que el recurrente ha aceptado atribuirle. Y recuerda que es la primera vez que el recurrente ha ofrecido una valoración de la finca de su propiedad.

VIII

Con fecha 22 de diciembre de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Alcaraz certificación literal de los asientos practicados como consecuencia de

la escritura presentada. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de enero de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; artículo 112.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; artículos 589.1 y 591 del Reglamento Hipotecario; artículos 38, 39, 40.1 y 2 y 44.1 del Real Decreto-legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril; Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible; artículos 19 bis, 225, 227, 230, 231 y 248.3 de la Ley Hipotecaria; artículos 50, 589 y 619 del Reglamento Hipotecario; Real Decreto 1776/1981, de 3 de agosto, por el que se aprueba el estatuto que regula las sociedades agrarias de transformación; Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección Primera, de 14 de febrero de 2013; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia Madrid, sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección Primera, de 8 de marzo de 2013, Sección Primera; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 1972, 23 de marzo de 1993, 19 de octubre de 1993, 9 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 29 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 27 de octubre de 1999, 13 de abril de 2000, 7 de junio de 2000, 18 de julio de 2000, 9 de enero de 2001, 6 de noviembre de 2001, 23 de febrero de 2002, 23 de julio de 2003, 4 de noviembre de 2002, 28 de junio de 2004, 7 de enero de 2005, 19 de enero de 2007, 16 de marzo de 2010, 7 de marzo de 2011, 24 de noviembre de 2011, 3 de julio de 2012, 6 de septiembre de 2013, 4 de diciembre de 2013, 13 de mayo de 2014, 26 de agosto de 2014 y 21 de octubre de 2014 y Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012 y 19 de noviembre de 2012.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el mismo ha sido interpuesto en plazo o extemporáneamente y, en su caso, la base y forma de minutación de los diversos conceptos incluidos en la factura (asiento de presentación, cambio de denominación, declaración de resto, liquidación de

sociedad agraria de transformación, rectificación, nota de ausencia de referencia catastral, nota simple informativa, otras certificaciones y suplidos), así como la persona o entidad obligada al pago de los mismos.

Segundo. Plazo para la interposición del recurso.

Conforme al apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega, añadiendo este Centro Directivo que dicho plazo se computará desde la fecha en que se haya realizado el pago siempre y cuando tal fecha resulte debidamente acreditada (*cfr.* Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de junio de 2000).

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario dispone que, aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha de pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la misma no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. La interpretación del artículo 619 del Reglamento Hipotecario realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996 (mantenida por esta Dirección General en numerosas resoluciones, tales como las de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999 y 6 de noviembre de 2001), consiste en entender que el artículo 619 ampara tan sólo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días siguientes al de su notificación o entrega.

No discutiendo en este caso error de carácter material o aritmético, sino un error de concepto como resulta del Fundamento de Derecho Primero (esto es, la base imponible tomada en consideración para el devengo de los honorarios, así como cada uno de los conceptos contenidos en la minuta impugnada), el plazo de impugnación es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, como se ha indicado con anterioridad, quince días hábiles computados desde la fecha de notificación, entrega o pago de la minuta.

En el presente supuesto, tomando en consideración que la Registradora recurrida, en su informe dirigido a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en defensa de la minuta impugnada, indica expresamente que «la impugnación de la minuta se ha planteado dentro del plazo de 15 días hábiles que fija la norma 6.ª del RD 1427/1989, a la vista de los datos suministrados», y en la medida que el artículo 112.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en

su segundo inciso, pone de manifiesto que «no se tendrán en cuenta en la resolución de los recursos, hechos, documentos o alegaciones del recurrente, cuando habiendo podido aportarlos en el trámite de alegaciones no lo haya hecho» –*cfr.* artículo citado–, lo cual encuentra su fundamento en la necesidad de evitar la indefensión de las partes intervinientes en el procedimiento administrativo –*cfr.* art. 24 de la Constitución Española–, este Centro Directivo ha de entrar a conocer y resolver sobre el fondo de la cuestión impugnada.

Tercero. Base para el cálculo de los honorarios devengados.

Sentado lo anterior, la primera de las cuestiones de fondo que debe ser objeto de resolución consiste en la determinación de los criterios que conducen a la valoración que ha de asignarse al inmueble en tanto circunstancia fundamental para la fijación de la base sobre la que se aplicará el Arancel para el cálculo de los honorarios devengados por cada uno de los conceptos que son objeto de minutación.

En este punto, la norma primera del anexo II del Arancel dispone que «el Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*cfr.* Resoluciones de 23 de marzo de 1993, 27 de octubre de 1999 y 28 de junio de 2004, entre otras) que la norma primera del anexo II de Arancel de los Registradores de la Propiedad establece una prelación para la aplicación del Arancel en las minutas de los Registros de la Propiedad de modo que, en primer lugar, se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos y a falta de éstos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. En el caso objeto de recurso no hay valores fiscalmente comprobados ni declarados.

Además, debe recordarse que el valor de los bienes es el que tienen en el momento de solicitarse la inscripción. En el título presentado a inscripción no consta ningún valor, por lo que la Registradora, a falta de valores fiscales comprobados y de valores declarados, acude a datos objetivos que constan documentados. Efectivamente, este Centro Directivo tiene declarado en Resolución de 3 de julio de 2012 que «En defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados, citando el párrafo segundo de aquella norma, a título enunciativo, algunos de los que pueden ser considerados como tales valores objeti-

vos», entre ellos, el valor proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación, «y cuyo denominador común es que tengan relación con la finca y resulten documentados».

La Registradora utiliza como base el valor comprobado fiscalmente de la finca registral 6.727 de Ossa de Montiel (que, según dictamen emitido por perito de la Administración en fecha 22 de agosto de 2013, asciende a 1.602.208,21 euros), finca 6.727 de Ossa de Montiel de extensión casi idéntica a la que corresponde a la finca registral 5.052 de dicho término municipal y que motiva este expediente (téngase en cuenta que de la documentación incorporada a este expediente resulta que la finca registral 5.052 de Ossa de Montiel tiene una cabida de 4.761.170 metros cuadrados, frente a los 4.761.078 metros cuadrados de la finca registral 6.727 de dicho término municipal, por lo que la diferencia de superficie es de noventa y dos metros cuadrados en favor de la primera –que, además, es la que motiva este expediente–), siendo igualmente ambas fincas de la misma naturaleza (monte, pastos y labor, con casa, anejos agrícolas y varios pozos) y situación (dado que la finca 6.727 de Ossa de Montiel se segrega de la registral 5.052 de Ossa de Montiel –siendo esta última la que motiva este expediente–).

Por tanto, habiendo tomado como base el valor fiscalmente comprobado asignado a finca de igual naturaleza, situación y casi idéntica extensión ascendente a 1.602.208,21 euros, y en base a los argumentos anteriormente expuestos, ha de considerarse correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Cuarto. Conceptos minutables.

Sentado lo anterior, a continuación se analizan cada uno de los conceptos objeto de minutación.

Cuarto.1. Concepto «1.0 Asiento presentación».

La práctica del asiento de presentación correspondiente, cualquiera que sea la forma de presentación del documento, devengará unos honorarios de 6,010121 euros (incluida, en su caso, la nota de despacho o denegación o suspensión), de conformidad con el núm. 1 del Arancel: pues bien, en el presente expediente consta acreditada la extensión de un asiento de presentación, lo que determina el devengo de unos honorarios derivados de tal concepto ascendentes a 6,010121 euros, siendo por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Cuarto.2. Concepto «4.1A Cambio denominación».

En cuanto al concepto «cambio denominación», ha de tomase en consideración que la finca registral 5052 de Ossa de Montiel figuraba inscrita a favor de la entidad «Grupo Menor de Colonización, S. A.», habiendo sido transformada en Sociedad Agraria de Transformación y, por consiguiente, cambiada su denominación por la de «Sociedad Agraria de Transformación núm. 400 Herpal», como consecuencia de la adaptación legalmente exigida en el Real

Decreto 1776/1981, de 3 de agosto, por el que se aprueba el estatuto que regula las sociedades agrarias de transformación. El reflejo de dicha transformación es operación registral previa a la inscripción de su liquidación y adjudicación derivada de la misma, siendo por tanto susceptible de minutación, conforme tiene establecido este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 29 de mayo de 1998.

Respecto a la minutación de la nota marginal que refleja dicha transformación y, consecuencia de ello, el correspondiente cambio de denominación de la entidad titular registral, deben recordarse las Resoluciones de esta Dirección General de 11 de septiembre de 1972 y 9 de febrero de 1995, según las cuales la nota marginal por la que se toma constancia en el Registro de la Propiedad del cambio de denominación indicado sobre bienes que formaban parte de su patrimonio con anterioridad tiene como finalidad principal la correlación entre el Registro de la Propiedad y el Registro Público correspondiente y no implica adquisición o extinción de derechos inscritos ni modificación inmobiliaria alguna, por lo que procede el cobro de una nota marginal, conforme al núm. 3.2 del Arancel, para hacer constar el cambio de denominación al margen de dominio correspondiente, devengándose unos honorarios ascendentes a 9,02 euros.

Por tanto, en este supuesto, habiéndose devengándose unos honorarios ascendentes a 9,02 euros por tal concepto, conforme al núm. 3.2 del Arancel, debe rectificarse la factura en cuanto al número de Arancel aplicable (núm. 3.2 del Arancel, en vez del núm. 4.1A del mismo), siendo por lo demás correcta la actuación de la Registradora en cuanto al importe de los honorarios devengados por tal concepto (9,02 euros).

Cuarto.3. Concepto «Inscripción con reducción del (1)».

Dicho concepto hace referencia a la inscripción de la declaración de resto o nuevas circunstancias descriptivas de la finca matriz a que se refiere este expediente, tras las dos segregaciones practicadas sobre la misma, y ello conforme a lo dispuesto en el artículo 50 del Reglamento Hipotecario según el cual «Todas las operaciones de agrupación, división, agregación y segregación se practicarán en el Registro en virtud de escritura pública en que se describan las fincas a que afecten, así como las resultantes de cualquiera de dichas operaciones y las porciones restantes, cuando fuere posible, o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y los linderos por donde se haya efectuado la segregación (…)», por lo que se trata de una operación minutable conforme a lo dispuesto en el núm. 2.1 del Arancel: de este modo, sobre una base de 1.602.208,21 euros se aplicará la escala indicada, dando lugar a unos honorarios ascendentes a 506,76 euros, que reducidos en un cinco por ciento conforme a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, dará como resultado unos honorarios totales ascendentes a 481,42 euros, siendo por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Cuarto.4. Concepto «2.1 Liquidac sociedad con reducc (1)».

En cuanto al concepto «2.1 Liquidac sociedad con reducc (1)» tiene por objeto la minutación de la adjudicación derivada de la liquidación de la sociedad agraria de transformación y que ha motivado la inscripción tercera de la finca registral 5052 de Ossa de Montiel, concepto por tanto minutable en tanto ha dado lugar a la práctica de la correspondiente operación registral a favor del adjudicatario de la misma.

Respecto a su minutación, se aplicará el núm. 2.1 del Arancel, por lo que al igual que ocurría con el concepto señalado en el apartado anterior, sobre una base de 1.602.208,21 euros se aplicará la escala prevista en el citado núm. 2.1 del Arancel, dando lugar a unos honorarios ascendentes a 506,76 euros, que reducidos en un cinco por ciento conforme a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, dará como resultado unos honorarios totales ascendentes a 481,42 euros, siendo por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Cuarto.5. Concepto «2.2E Rectificación».

En cuanto al concepto «rectificación» tiene su fundamento en la práctica de la inscripción cuarta de la finca registral 5052 de Ossa de Montiel, en que se procede a la rectificación de la cabida de la misma, que pasará a ser de cuatrocientas setenta y seis hectáreas, once áreas y setenta centiáreas, concepto que es minutable conforme a lo dispuesto en el núm. 2.2 e) del Arancel: de este modo, sobre una base de 1.602.208,21 euros se aplicará la escala del núm. 2.1 del Arancel (dando lugar a unos honorarios ascendentes a 506,76 euros), importe que deberá ser reducido en un treinta por ciento (o, lo que es lo mismo, al setenta por ciento previsto en el núm. 2.2 del Arancel) dando lugar a unos honorarios ascendentes a 354,73 euros, que reducidos en un cinco por ciento conforme a lo dispuesto en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, dará como resultado unos honorarios totales ascendentes a 336,99 euros, siendo por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Cuarto.6. Concepto «3. Nota ausencia referencia catastral».

En primer lugar debemos recordar que, como tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 18 de julio de 2000 y 19 de enero de 2007, la nota marginal de falta de aportación de referencia catastral tiene como finalidad dar a conocer a terceras personas, que tengan algún interés respecto de esa finca, que la misma carece de coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Esta necesaria coordinación, y su interés para terceros ha venido recientemente a ser reforzada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible que introduce modificaciones en la Ley del Catastro Inmobiliario, Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. Dicho Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario establece en su artículo 38 que «La referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar

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

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

Este criterio es el que tradicionalmente ha venido manteniendo esta Dirección General en sus resoluciones, es decir, la procedencia de la minutación de la nota marginal de no aportación de la referencia catastral, que devengará 9,01 euros al amparo de los arts. 38, 40.1 y 2 y 44.1 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004 y el artículo 18.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril que lo desarrolla, así como el núm. 3.2 del anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Canarias, con sede en Santa Cruz de Tenerife, sala de lo Contencioso- Administrativo, Sección Primera (14 de febrero de 2013), estimó parcialmente el recurso interpuesto contra la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, revocando en lo referido al concepto «3.5 Sin referencia Catastral», anulando en consecuencia la minuta de honorarios girada en lo que respecta a ese concepto. Los argumentos que señala la sentencia y que este Centro Directivo ha venido aplicando como criterio general desde la Resolución de 19 de marzo de 2013 han sido los siguientes:

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

2. En el núm. 3.2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad no existe el concepto de nota marginal de no aportación de referencia catastral y la norma novena del mismo establece que las operaciones que no tengan señalados derechos en el Arancel no devengarán ninguno sin que pueda alegarse que el deber de aportación referido es posterior a la Norma Novena del Arancel ya que sería contrario al principio general de vigencia indefinida de las

normas hasta su derogación expresa o tácita de otra norma posterior del mismo rango;

3. Si el legislador hubiera querido excluir del ámbito de aplicación de la norma novena la nota marginal de no aportación de referencia catastral, hubiera establecido los derechos correspondientes en el Arancel.

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

Sin embargo, parece adecuado analizar de nuevo este criterio sostenido temporalmente por prudencia por este Centro Directivo y aclarar definitivamente la cuestión para el futuro.

Como ya se ha señalado, el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que lleva por título «Efectos del incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral», señala la necesidad de hacer constar tal incumplimiento por nota marginal, –sin que baste la advertencia por escrito prevista en el artículo 43– al disponer: «La falta de aportación de la referencia catastral en el plazo legalmente previsto se hará constar en el expediente o resolución administrativa, en el propio documento notarial o en nota al margen del asiento y al pie del título inscrito en el Registro de la Propiedad». Hay que practicar un asiento registral de oficio y de forma obligada en todos los supuestos no excluidos por el artículo 39 del mismo texto legal de la obligación de aportación.

Tal y como ha manifestado esta Dirección General, por ejemplo, en Resoluciones de 4 de diciembre de 2013 y 13 de mayo de 2014, la constancia registral de la referencia catastral sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en la certificación catastral descriptiva y gráfica, y que por lo tanto la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. La determinación de la finca registral, como base física sobre la que se proyectan el dominio y los demás derechos sobre los inmuebles, debe realizarse por el registrador, el cual, de no cumplirse los requisitos legales, no podrá dar acceso al registro a la referencia catastral sino de conformidad, exclusivamente, con los procedimientos establecidos en la legislación hipotecaria y catastral y a practicar, la procedente nota marginal de no aportación de la misma.

Por tanto la constancia registral de la aportación, o de la no aportación de la referencia catastral, conlleva una previa labor de calificación en los térmi-

nos expresados y la práctica de la nota marginal de incumplimiento de tal obligación en su caso, y pone de relieve la diligencia que tal operación exige y su importancia para la consecución del objetivo de concordancia entre el Catastro y el Registro y para la identificación gráfica de las fincas registrales.

El núm. 3.2 del Arancel no regula expresamente la nota marginal de no aportación de la referencia catastral (2. Por las notas de constancia de la expedición de la certificación para expedientes de expropiación forzosa, reparcelación o compensación urbanísticas, las de entrega de capital en los préstamos hipotecarios y las de afectación o adscripción de bienes de las Administraciones Públicas a determinados organismos y la de expedición de certificaciones de cargas para procedimientos ejecutivos se percibirán: 1.500 pesetas.), pero es ciertamente difícil que pudiera hacerlo por tratarse de una norma anterior a la que establece la obligación de practicar el asiento.

Por ello, los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario prevén lo que este Centro Directivo ha venido denominando la exclusión de la cláusula de cierre de la norma novena del Arancel, y así, entre otras, en la Resolución de 7 de marzo de 2011 se dispone: «Extendida la nota marginal, por así ordenarlo el citado artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, el Registrador tiene derecho a la correspondiente minutación, conforme a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros y según el artículo 591 del Reglamento Hipotecario cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso. La manera de minutar la nota marginal no está prevista de forma específica en el Arancel dada la fecha de su aprobación, anterior a la obligación que fue introducida por la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, pero por el mismo motivo no puede entenderse incluida en la cláusula de cierre establecida en la Norma Novena del Anexo II del Arancel, que se refiere a las operaciones que podían practicarse en aquella fecha y no estaban recogidas expresamente. En concreto, en materia de notas marginales, sólo excluía el devengo de derechos a las notas de referencia para relacionar distintos asientos».

Esta interpretación tradicional de la forma de minutación de la nota que nos ocupa es, además, coherente con el criterio sostenido por esta Dirección General a propósito de otros supuestos de notas marginales no previstos expresamente en la literalidad del núm. 3.2 del Arancel, tales como:

– la de cambio de denominación social –Resoluciones de 11 de septiembre de 1972, 9 de febrero de 1995 y 29 de mayo del 1998–, cuya minutación es también objeto del presente recurso tal y como consta en el anterior apartado Cuarto 2;

– la de constancia de la terminación de la obra en los elementos resultantes de la división horizontal –Resolución de la Subsecretaria del Ministerio de Justicia de 2 de agosto de 2012, que ratifica otras anteriores de esta Dirección

General, como la de 19 de octubre de 1993 y la de 24 de noviembre de 2011 que señala que: «La nota marginal de fin de obra es un asiento específico que tiene una finalidad de publicidad y pone de manifiesto la modificación jurídica operada en cada finca registral de la propiedad horizontal y, dada esa finalidad de publicidad, debe encuadrarse en el Número 3.2 y minutarse 9,015182 euros por cada nota extendida»–,

– la de identificación gráfica de la finca –Resolución de 19 de noviembre de 2012 de la Subsecretaria del Ministerio de Justicia, recientemente confirmada, por ejemplo, por otra de este Centro Directivo de 21 de octubre de 2014, que la define así: «Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al núm. 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.)».

La Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en Sentencia de 8 de marzo de 2013, posterior a la del Tribunal canario, no cuestiona la posibilidad de devengar aranceles por la extensión de la nota de incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral, si bien no lo admite en el caso concreto porque entiende que lo improcedente en ese supuesto es la práctica de la propia nota.

Se aclara para lo sucesivo el criterio sostenido por esta Dirección General, en el sentido de entender que procede la minutación de la nota marginal de incumplimiento de la obligación de aportar la referencia catastral al núm. 3.2 del Arancel, siempre que sea procedente la extensión del citado asiento, y por lo tanto, se estima correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Cuarto.7. Concepto «4.1F Nota simple».

El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título y con independencia de la solicitud del interesado «si el estado registral de titularidad o cargas fuere discordante con el reflejado en el título» (de este modo, en el presente caso hay alteración en el estado de titularidad cargas consecuencia del negocio jurídico que es objeto de inscripción y de la extensión de la correspondiente nota marginal de afección fiscal).

En tal sentido se ha manifestado este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones (13 de abril de 2000, 9 de enero de 2001, 23 de febrero de 2002), de las que resulta que la expedición de dicha nota simple constituye una obligación legal del registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, con independencia de si ha habido o no petición del interesado y en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca: por consiguiente, desde el momento en que se expide dicha nota simple

hay una actuación profesional del registrador, el cual está expidiendo publicidad formal y por tanto debe devengar los oportunos honorarios (*cfr.* art. 589 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel –núm. 4.1.f–, es decir, 3,005061 euros por cada nota simple informativa, siendo por tanto correcta la actuación de la registradora en este punto.

Cuarto.8. Concepto «1.1 Otras certificaciones».

En cuanto al concepto «otras certificaciones», cabe tener en cuenta lo siguiente:

a) En caso de presentación telemática del documento (circunstancia que no consta acreditada), el devengo de honorarios por dicho concepto es consecuencia de la obligación legal de notificar telemáticamente la extensión del correspondiente asiento de presentación el mismo día en que se hubiera practicado el mismo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 112 de la Ley 24/2001 y 248.3 de la Ley Hipotecaria. Dicha notificación constituye el medio adecuado para acreditar fehacientemente por el registrador, bajo su firma y plena responsabilidad, el contenido del Libro Diario en cuanto a la realidad y práctica de un asiento de presentación determinado, por lo que en la medida que la misma se produce en cumplimiento de una obligación prevista por la normativa legal aplicable (dado que está habilitada, además de por los preceptos legales antes indicados, por el artículo 225 de la Ley Hipotecaria y por el propio artículo 227 de la Ley Hipotecaria que posibilita las certificaciones telemáticas, así como por los artículos 230 y 231 de la Ley Hipotecaria que recogen expresamente otros supuestos de certificaciones sobre el Libro Diario) y dado su contenido, constituye una auténtica certificación del asiento de presentación expedida bajo responsabilidad del certificante –conforme al art. 226 de la Ley Hipotecaria–, por lo que ha de encuadrarse dentro del concepto de otras certificaciones del núm. 4.1.e) del Arancel, devengando 6,010121 euros, como expresamente reconoce este Centro Directivo, entre otras, en Resolución de 23 de junio de 2003. En el presente caso, sólo procederá su minutación en caso de haberse procedido a la presentación telemática del/ de los documento/s que motivan las operaciones realizadas.

b) Asimismo, cabe tener en cuenta que en los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto (o, una vez presentado un documento por cualquier medio, se procede a la presentación de segunda copia del mismo), procede –en principio– el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones –núm. 4.1.e del Arancel–, dado que la nota de despacho que el registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria –redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre– y que se entiende incluida en el núm. 1 del Arancel es la que el Registrador extiende al pie de la primera de las copias presentadas (telemática o físicamente), por lo que si se aportan otras copias, la nota de despacho que a

su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del núm. 4.1.e del Arancel, con devengo de 6,010121 €.

Por consiguiente, sólo procederá el devengo de los honorarios indicados en caso de presentación telemática de la documentación o en caso de presentación de dos copias de un mismo documento; en caso contrario, deberá rectificarse la factura impugnada, procediendo a la devolución del indicado importe ascendente a seis euros.

Quinto. Suplidos.

Finalmente, es doctrina reiterada de esta Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de suplidos (*cfr.*, entre otras, Resoluciones de 9 de enero de 2001, 4 de noviembre de 2002 y 7 de enero de 2005) que se trata de anticipos hechos por cuenta y cargo de otra persona, con ocasión de un mandato o trabajos profesionales y, aunque no se trate de un concepto arancelario, sin duda puede resarcirse el Registrador de los anticipos que haga por cuenta de los interesados (ya por ser necesarios, ya por haberlo sido encargados), siempre que sean de cargo de éstos y se encuentren debidamente justificados.

Por tanto, en el presente supuesto el importe satisfecho en concepto de suplidos (cinco euros) será admisible siempre que resulte debidamente justificada su existencia y cuantía por parte del registrador que emitió la factura impugnada.

Sexto. Obligado al pago.

En cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, se trata de una cuestión resuelta por la norma octava del anexo II del Arancel, en que se indica que «los derechos del registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento», por lo que siendo el recurrente el presentante de la documentación que conduce a la práctica de las correspondientes operaciones registrales, él es el obligado al pago de los honorarios derivados de la minuta correspondiente y que ha dado lugar a la presente resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de marzo de 2014, en los términos anteriormente indicados.

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

Madrid, 30 de enero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de enero 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cangas.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de mayo de 2014, presentado en el Registro de la Propiedad de Cangas el 9 de mayo de 2014 y, con entrada en el Colegio de Registradores el 21 de mayo de 2014, don..... impugna la factura núm. 739/2014 girada por dicho Registro de la Propiedad por importe de 257,00 euros.

En dicho escrito manifiesta que se presenta en el Registro de la Propiedad sentencia de separación en la que se contiene convenio regulador a fin de proceder a la inscripción de la vivienda señalada con el núm. 1 del activo de los bienes.

Dentro de los conceptos incluidos en la factura impugnada figura el de «subrogación hipoteca préstamo vivienda», entendiendo el recurrente que dicho concepto ha sido incluido indebidamente e innecesariamente por inexistencia de dicha subrogación hipotecaria. El préstamo hipotecario inscrito en su momento en el Registro tenía como titulares del mismo a don..... y a doña....., y en estos momentos y tras la inscripción del documento de referencia los titulares del préstamo hipotecario siguen siendo los mismos.

Por otro lado, no puede existir subrogación hipotecaria alguna en el convenio regulador, habida cuenta de la no intervención en el meritado documento de la entidad bancaria con la que se ha formalizado inicialmente el préstamo hipotecario, pues, toda subrogación hipotecaria exige para su validez y eficacia jurídica de la intervención de todos y cada uno de los intervinientes en el préstamo hipotecario en el que se opera la subrogación.

II

Don Manuel Mariano Crespo López, Registrador de la Propiedad de Cangas, remite informe de fecha 16 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de mayo de 2014.

En dicho escrito manifiesta que en el convenio regulador presentado doña..... y don....., asumen por mitades indivisas el préstamo, del que antes respondían solidariamente, garantizado con la hipoteca constituida sobre la finca 10056 de Cangas, que igualmente se adjudican por mitades indivisas.

Según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 7 de mayo de 2002, la atribución a uno de los cónyuges como pasivo del préstamo garantizado con los bienes que le son adjudicados es minutable, sin que constituya un obstáculo para su minutación el hecho de que no preste su consentimiento el acreedor.

En Resolución de 29 de julio de 1999, expone que el valor de la hipoteca viene definido por el importe de la suma de las responsabilidades a las que por todos los conceptos se extiende la garantía.

La Dirección General en la citada Resolución de 7 de mayo de 2002, considera minutable la modificación hipotecaria consistente en que ambos cónyuges pasan de responder solidariamente de la total responsabilidad hipotecaria a que uno solo de ellos responda por la misma totalidad, por lo que por la misma razón es minutable la atribución a ambos cónyuges, por mitades indivisas, de la total responsabilidad hipotecaria.

En consecuencia, en la minuta girada a cada uno de los cónyuges, se incluye el concepto de subrogación de hipoteca correspondiente al cincuenta por ciento de la cantidad garantizada hipotecariamente.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a la recurrente, que presenta escrito de alegaciones con entrada en el Colegio de Registradores el día 20 de junio de 2014. La recurrente reitera lo dicho en el escrito de interposición de recurso.

Añade que el informe presentado por el Registrador de la Propiedad, se basa en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 de mayo de 2002, que considera minutable la atribución a «uno solo de los cónyuges como pasivo del préstamo garantizado con los bienes que le son adjudicados», supuesto no contemplado en el caso que nos ocupa.

En el supuesto a que se refiere la resolución, si existe sustitución personal, por cuanto existe sustitución personal de uno de los cónyuges (el préstamo garantizado se atribuye a uno de los cónyuges, desapareciendo el otro cónyuge). En el supuesto que nos ocupa no existe sustitución alguna por cuanto la atribución se realiza a los dos cónyuges. Cónyuges que igualmente siguen respondiendo solidariamente del préstamo hipotecario frente al acreedor.

IV

Por Resolución de 1 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación de fecha 25 de julio de 2014, que tuvo en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2014.

En dicho recurso manifiesta que no está conforme con la Resolución de la Junta del Colegio de Registradores de fecha 1 de julio de 2014 y manifiesta que la cuestión de fondo radica en si en el supuesto de autos procede o no minutar por el concepto de subrogación de hipoteca. Señalando en que habrá sentencias en que se produzca dicha una subrogación hipotecaria y otras en que no tenga lugar la misma.

Indica también que no es correcta la alegación de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de mayo de 2002 que hace la Resolución colegial, puesto que en el supuesto de autos no se produce modificación ni repercusión alguna en el derecho real de hipoteca y que por tanto no es correcto minutar por el concepto de subrogación hipotecaria.

En el documento presentado a inscripción no existe subrogación hipotecaria alguna, por cuanto no han sido sustituidos ninguno de los titulares.

Y la modificación de la deuda solidaria (anterior a la inscripción de la Sentencia) y la posterior por mitades indivisas no tiene consecuencias jurídicas pues no afecta al acreedor que no ha intervenido.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 12 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2014, el Registrador alega que se reitera en todos los argumentos expuestos en el informe emitido con ocasión del recurso interpuesto por el citado recurrente ante el Colegio de Registradores y que ha sido reproducido anteriormente en esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 1991, 21 de mayo de 1991, 31 de enero de 1992, 23 de marzo de 1994, 19 de marzo de 1994, 18 de julio de 1997, 7 de mayo de 2002 y 25 de noviembre de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de una subrogación de hipoteca como consecuencia de la inscripción de una sentencia de divorcio.

Hay que recordar, que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los

honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo ha reiterado esta Dirección General en numerosas Resoluciones.

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

Segundo. Subrogación pasiva de hipoteca.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, para determinar los conceptos minutables debe atenderse a las operaciones registrales practicadas (*cfr.* en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992,12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 27 de junio de 2006 y 24 de marzo de 2008, entre otras). En este caso, entre las operaciones registrales practicadas como resulta de la inscripción que se aporta al expediente resulta que en el momento de la liquidación de gananciales, los cónyuges asumen por mitades indivisas el préstamo hipotecario que grava la finca 10056 de Bueu.

Por lo que respecta al concepto «subrogación de hipoteca», cabe señalar que es cierto que la palabra «subrogación» adolece de una polisemia en ocasiones perturbadora pues, dentro del mundo jurídico, lo mismo se refiere a personas, en cuyo caso se habla de subrogación subjetiva, que a cosas, recibiendo en tal caso el calificativo de objetiva. Y dentro de la primera, se habla de subrogación activa para referirse al cambio de un acreedor, y pasiva para referirse al cambio de deudor. En este caso nos encontramos con una subrogación pasiva.

La subrogación en el presente caso se produce como consecuencia de la liquidación de la sociedad conyugal que se lleva a cabo por la disolución del matrimonio por sentencia. Con anterioridad la titularidad de la finca y la condición de deudores hipotecarios correspondía con carácter ganancial al recurrente y quien era su cónyuge. Como consecuencia de la liquidación del régimen de gananciales por el divorcio, disuelven la comunidad ganancial y adjudican a cada uno de los cónyuges un 50% del préstamo del que antes respondían solidariamente. Esta operación es la que conlleva la subrogación, puesto que esa adjudicación, (al igual que podría haberse hecho a uno sólo de los cónyuges) es un concepto diferente y minutable, ya que es indudable la repercusión que esta modificación en la titularidad pasiva de la hipoteca produce en el derecho real de hipoteca y que se pondrá especialmente de manifiesto en el momento de la ejecución de la hipoteca.

En el presente caso hay un cambio en la titularidad de la finca (de pertenecerles con carácter ganancial y, por tanto, sin cuotas, pasa a pertenecerles por

mitades indivisas) y además en la titularidad pasiva del préstamo hipotecario. En este sentido la Resolución de esta Dirección General citada por el recurrente y el Registrador de 7 de mayo de 2002 señala que «que además del cambio de titularidad de la finca, hay un segundo concepto minutable, pues sin entrar en la cuestión de si se produce un efecto novatorio extintivo o simplemente modificativo, es indudable la repercusión que esta modificación produce en el derecho inscrito. Modificación que se pone de manifiesto sobre todo en el momento de la ejecución hipotecaria, ya que el acreedor ve incrementadas las vías para realizar su derecho en el caso de falta de pago de la deuda garantizada y, así, podría ejercitar la acción real contra los bienes hipotecados».

En este mismo sentido se han pronunciado otras Resoluciones como las de 18 de julio de 1997 y más recientemente la de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

En cuanto a la base aplicada es correcto como hace el Registrador atender al valor de la hipoteca, que viene determinado por el importe de las sumas de las responsabilidades a la que por todos los conceptos, se extiende la garantía. Ello es así porque el negocio jurídico de subrogación de hipoteca afecta a la hipoteca en su integridad, ya que lo que se inscribe en el Registro no es la subrogación en el préstamo sino en el derecho real de hipoteca. (vid. Resolución de 14 de marzo de 2003).

De acuerdo con todo lo dicho debe estimarse correcta la minutación realizada por el Registrador así como la Resolución del Colegio de Registradores que se impugna.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2014.

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

Madrid, 30 de enero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de enero de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de julio de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lerma.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de septiembre de 2014 que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de mayo de 2014, don.....,, impugna factura núm. 215, girada por el Registro de la Propiedad de Lerma, por importe de 1.864,61 €.

En dicho escrito manifiesta lo siguiente:

Primero. Con fecha de 19 de septiembre de 2013, se formalizó escritura pública de Acta de Protocolización de operaciones particionales de herencia de don..... y doña.....

Segundo. Se presentó en la Oficina Liquidadora de Lerma y simultáneamente en el Registro de la Propiedad de esta localidad para su inscripción.

Tercero. Comprobados los actos inscribibles aprecian un posible error en la confección de la misma. El Registrador se ratificó en dicha factura.

Cuarto. Se hace constar que los únicos bienes que han tenido acceso al Registro son las fincas rústicas inventariadas con los números 6,7,8,17,18,19 y 26, fincas rústicas de escaso valor.

II

Doña Esther Sánchez Velilla, Registradora de la Propiedad de Lerma, emite el correspondiente informe de 6 de junio de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de junio de 2014.

En su informe manifiesta que, con arreglo a la regla Sexta-2 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, la impugnación se interpuso fuera de plazo, ya que el plazo de 15 días para realizarla se cuenta, según resoluciones de 25,26 y 27 de junio de 2012, desde la fecha de la notificación que se produjo el 14 de marzo de 2014.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de junio de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha de 26 de junio de 2014 tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito de alegaciones en el que el recurrente se reitera en las manifestaciones que constan en el escrito de impugnación y manifiesta que:

El 14 de marzo de 2014 se recibe por correo electrónico copia de la factura núm. 215, serie A de fecha de 3 de marzo de 2014.

Comprobados los actos inscribibles aprecia un posible error en la confección de dicha minuta y se contesta a dicho correo manifestando no estar de acuerdo con el importe de la misma dentro de los 15 días hábiles siguientes para su impugnación o queja.

El 21 de marzo de 2014, se recibe nuevo correo del registro de Lerma exponiendo argumentos que justifican la facturación.

El 25 de marzo de 2014, se envía carta vía fax al núm. 947171158 de dicho Registro reiterando la disconformidad con la factura.

El día 12 de mayo de 2014 se remite nueva carta por el mismo conducto reiterando subsanación de la factura por posible error.

IV

Por Resolución de 8 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de julio de 2014.

En dicho escrito manifiesta que el día 21 de julio de 2014 recibió nueva factura del Registro de la Propiedad de Lerma. Sin embargo, no muestra conformidad con que se mantenga la partida de «Nota de Afección Fiscal». Señala que tratándose de una herencia por fallecimiento de los cónyuges don..... y doña....., fallecidos el 15 de diciembre de 1995 y el 14 de marzo de 2008, se trata de un documento prescrito a efectos liquidatorios, por lo que no se ha presentado ninguna autoliquidación por el concepto de sucesiones ni de transmisiones patrimoniales ni actos jurídicos documentados, por lo que no procede ninguna liquidación complementaria y, por lo tanto, es improcedente la nota de afección fiscal.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 13 de agosto de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2014, la Registradora manifiesta lo siguiente:

La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 2 de julio de 2012, 2 de febrero y 17 de octubre de 2002, 28 de mayo de 2003 ha reconocido en el caso de herencias el cobro de las notas de afección fiscal por cada finca y por cada heredero. Dice que su cobro viene justificado porque son varios los herederos y cada uno deberá abonar su respectivo Impuesto de Sucesiones. En el caso impugnado, son 19 herederos y 7 fincas adquiridas por herencia por lo que el número de afecciones debería haber sido mayor.

En relación a la alegación sobre prescripción, cita la Sentencia del tribunal Supremo de 4 de junio de 2014.

Por todo ello, considera que no debe suprimirse el concepto recurrido de «notas de afección fiscal».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de julio de 1999, 7 de mayo de 2002, 2 de julio de 2002, 28 de mayo de 2003, 26 de octubre de 2012, 17 de diciembre de 2013, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 1 de marzo de 2013 y 17 de abril de 2013.

Primero. Objeto del recurso.

En el presente recurso de apelación se discute sobre la correcta minutación de unas notas marginales de afección fiscal.

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

Segundo. Notas marginales de afección fiscal.

Respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros».

Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado prescrita por el declarante y no por la Hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que:

«Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no 8 inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de (os bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo.»

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal

Supremo. En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos». En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de 9 Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias (17.09.98).. Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011, 16 y 17 de abril de 2013.

Por todo lo expuesto y la posibilidad de que la prescripción haya sido interrumpida, ha sido correcta la actuación de la Registradora en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la

minuta. Incluso, tratándose de 19 herederos y 7 fincas adquiridas por herencia hubiera procedido la minutación por un número mayor de notas de afección fiscal. Sin embargo, dada la prohibición de la *reformatio in peius* formulada por el artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, procede mantener la minuta impugnada en cuanto al número de afecciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8 de julio de 2014.

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

Madrid, 4 de febrero de 2015.–Firmado: El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 6 de febrero 2015 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Cathedra Edificios, S. L. en liquidación», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 22 de noviembre de 2013 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por correo administrativo el día 21 de noviembre de 2103 por don....., en nombre y representación de «Cathedra Edificios, S. L. en liquidación», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, núm. ME/2013/27.108 de fecha 6 de septiembre de 2013, con ocasión del despacho de una escritura de disolución de una sociedad.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 17 de febrero de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 10 de junio de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no presenta nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de 26 de marzo de 2012 y 31 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Competencia.

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

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura en la que se formaliza la disolución de una sociedad mercantil, con el consiguiente cese de administrador y nombramiento de liquidador.

La factura impugnada incluye como primer concepto el de disolución, por el núm. 11 del Arancel, que con una base de 1.045.000 euros, igual al capital de la sociedad disuelta, determina unos honorarios de 188,630475 euros, habiéndose aplicado la rebaja del 5% legalmente establecida. Además, constan otros conceptos: cese y nombramiento, nota marginal, nota simple, certificación de un asiento, búsqueda de datos, certificación negativa y digitalización.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El único concepto impugnado por el recurrente es el de disolución, porque entiende que no debiera devengarse hasta que se produzca la liquidación de la sociedad. En último término, pregunta si habría de pagarse de nuevo cuando la sociedad «se disuelva».

El Registrador mantiene la minuta, y el informe del Colegio de Registradores confirma su criterio, por entender que, al inscribirse la disolución de la sociedad, procede aplicar el núm. 11 del Arancel sobre la base del capital de la sociedad, arancel que no será de aplicación cuando, en su caso, se practique la inscripción de la liquidación, en cuyo momento sólo será de aplicación el núm. 19 del Arancel.

Tiene razón el Registrador y la minuta impugnada es conforme a Derecho. En el procedimiento de extinción voluntaria de una sociedad deben distinguirse dos momentos distintos que son objeto de acuerdos diferentes de la junta general de la sociedad: la disolución, que no determina la extinción de la sociedad, sino su puesta «en liquidación», durante cuya fase conserva la sociedad su personalidad jurídica (*cfr.* artículo 371 Ley de sociedades de capital), y el fin de la liquidación, que con la adjudicación a los socios del haber social repartible sí determina la extinción de la sociedad (*cfr.* 395 artículo Ley de sociedades de capital).

Ambos actos, disolución y liquidación-extinción, son objeto de inscripción (arts. 369 –disolución– y 396 –liquidación/extinción– ambos de la Ley de sociedades de capital) y producen efectos distintos, aunque ocasionalmente puedan acordarse, formalizarse e inscribirse simultáneamente. Y por esa diferente naturaleza, cada uno de dichos actos está sujeto a un número distinto del Arancel de los Registradores Mercantiles: la disolución (sin liquidación) al núm. 11 (mitad de los derechos del núm. 5 sobre la base del capital o del patrimonio neto si fuera superior) y la liquidación-extinción al núm. 19 (por la cancelación de la hoja registral y de los asientos vigentes en la misma, mitad de los derechos que correspondan al asiento cancelado).

En este caso, habiéndose inscrito, únicamente, el acuerdo de disolución procede la aplicación del núm. 11 del Arancel, que ya no será de aplicación cuando, en su caso, se practique la inscripción de la liquidación-extinción de la sociedad, a la que será de aplicación el núm. 19 del Arancel.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Cathedra Edificios, S.L. en liquidación», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia, que es conforme a Derecho en el único extremo impugnado.

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

Madrid, 6 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 6 de febrero 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Vazuri Abascal, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 7 de julio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado por el recurso interpuesto mediante escrito de 13 de enero de 2104, por don....., en nombre y representación de «Vazuri Abascal, S. L.»,, contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, núm. D/2013/118.587, de fecha 13 de diciembre de 2013, con ocasión del despacho de una escritura de cambio de denominación social, cambio de domicilio, cambio de objeto social, cambio de estructura del órgano de administración, cese de consejeros y secretario, y nombramiento de administrador único y refundición de estatutos sociales.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 14 de enero de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 24 de junio de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente presenta nuevas alegaciones en escrito de fecha 24 de julio de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones citadas en los apartados correspondientes de estos Fundamentos.

Primero. Competencia.

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

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura en la que se formalizan los acuerdos de cambio de denominación social, de domicilio, de objeto social y de estructura del órgano de administración, el de cese de consejeros y secretario, y el de nombramiento de administrador único, así como la refundición de estatutos sociales.

A la vista de la factura, el recurrente formuló ciertos reparos al Registro Mercantil de Madrid, en diversos escritos, tras los cuales el citado Registro aceptó varias rectificaciones y propuso la elaboración de nueva factura rectificada, condicionándolo, al parecer, a la aceptación por el hoy recurrente de otros extremos no rectificados. No conforme con tal criterio de actuación, el interesado solicitó se continuara con la tramitación del recurso.

Tercero. Motivos de la impugnación.

A la vista del primer escrito del recurrente, de fecha 16 de diciembre de 2013, al que remite el último de alegaciones, el recurso debe concretarse a los extremos de la minuta impugnada relativos a la aplicación de los números 5, 7 a), 13.a.1, 20.1 y 25.c del Arancel de los Registradores Mercantiles.

En cuanto al núm. 5 del Arancel, tiene razón el recurrente y así lo reconoce el Registrador en su informe, de no ser procedente su aplicación por ninguno de los actos objeto de inscripción. Ha de suprimirse este concepto en la minuta.

En cuanto al núm. 7 del Arancel, tiene también razón el recurrente y así lo reconoce también el Registrador, de que su aplicación tiene el tope máximo de 12,020242 euros. Ha de acomodarse la factura a este tope máximo.

En cuanto a la aplicación del núm. 13.a.1., en contra del criterio expresado por el recurrente, es constante la doctrina de este Centro Directivo de que su interpretación sólo puede entenderse lógica cuando va referida al nombramiento y/o cese de cada miembro y cargo del órgano de administración, con independencia de que coincidan en la misma persona la condición de miembro y cargo o la de cese y posterior nombramiento. Se aplica la cantidad fija de 24,040484 por la inscripción del nombramiento o del cese de cada consejero o administrador y los de cada cargo dentro del consejo (consejeros delegados) o fuera de él (secretario no consejero) (Resoluciones de 16 de marzo

de 2010, 7 de marzo de 2012, 27 de marzo de 2012, 17 de mayo de 2012, 18 de diciembre de 2012, 30 de mayo de 2013, 31 de julio de 2014 y 19 de noviembre de 2014).

En este caso, se inscribe el cese de cinco consejeros, cinco cargos (presidente, secretario, tres consejeros delegados) y el nombramiento de un administrador único, lo que totaliza once inscripciones, si bien se ha aplicado el núm. 5 solamente diez veces, sin que proceda la rectificación al alza de la factura. Así lo reconoce también el Registrador.

En cuanto al núm. 20.1 del Arancel, esta Dirección General ha reconocido la procedencia de aplicar el núm. 20.1 del Arancel a la constancia obligatoria en un asiento de determinadas circunstancias relacionadas con el acto principal objeto de una inscripción cuando no estén contempladas expresamente en otras disposiciones arancelarias. Así, en todo supuesto de nombramiento de cargo, se devengará, con relación a cada persona nombrada, el núm. 20.1 del Arancel por la constancia en la inscripción de la declaración de inexistencia de incompatibilidades y por el resultado negativo de la consulta del Registro Público Concursal o Índice Central de Incapacitados (Resoluciones de 16 de marzo de 2010, 26 de marzo de 2012, 31 de julio de 2014 y 21 de octubre de 2014).

En cuanto al núm. 25.c del Arancel, es procedente minutar por el núm. 25 c) del Arancel el archivo de la carta de pago del Impuesto, así como por la digitalización del asiento practicado o traslado a soporte informático del contenido de los asientos practicados (por analogía, como nueva función, y al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena, apartado e) del Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo) (Resoluciones de 16 de marzo de 2010, 13 de junio de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014 y 19 de noviembre de 2014).

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Vazuri Abascal, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid en el sentido reflejado en los apartados anteriores, debiendo emitirse por el Registro Mercantil nueva factura en la que se suprima la aplicación del núm. 5 del Arancel y se limite al tope máximo la aplicación del núm. 7 del Arancel, manteniéndose inalterados los demás conceptos relativos a los números 13.a.1., 20.1 y 25. c del Arancel, al no poder ser la factura rectificada al alza, y restituirse al interesado las cantidades resultantes a su favor por razón de la rectificación.

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

Madrid, 6 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 6 de febrero 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de julio de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta expedida por el Registro de la Propiedad de Orihuela núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de mayo de 2014, don..... impugna las facturas núm. de entrada 1598 y 1599 giradas por el Registro de la Propiedad de Orihuela núm. 1, por importes de 186,92 € y 375,25 €, respectivamente.

En dicho escrito manifiesta que respecto a la primera factura impugna los conceptos de «Gastos» al desconocer a que gastos se refiere y la cancelación de 13 «notas de afección» cuando en la nota simple solo aparecen cuatro.

Respecto a la segunda factura, impugna los conceptos de «gastos», «cancelación embargo», «cancelación prórroga de embargo».

Se ha aplicado el arancel sobre el valor del embargo cuando se tenía que haber aplicado sobre 20.000 euros en lugar de 78.528,61 euros, en base a la doctrina siguiente:

1. Aplicación disposición 3 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que establece «para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma, y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación».

En cuanto al valor de la finca, cuando se trata de una subasta o adjudicación directa, servirá de base el valor de adquisición.

Por otro lado, el embargo se tiene que aplicar en la proporción de las fincas que se ha inscrito.

II

Don Enrique Fontes y García-Calamarte, Registrador de la Propiedad de Orihuela núm. 1, remite informe de fecha 3 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de junio de 2014.

En dicho escrito, el Registrador manifiesta con fecha 29 de abril de 2014 fueron despachados, como consecuencia de un expediente administrativo de apremio de la Agencia Tributaria instruido en la Dependencia Regional de Madrid, una adjudicación de bienes por el procedimiento de adjudicación directa de la finca registral 130.975 y un mandamiento de cancelación de cargas posteriores, lo que motivó la extensión de los correspondientes asientos de adjudicación y cancelaciones de la carga ejecutada y las posteriores.

El despacho de los dos documentos citados dio origen a la expedición de las facturas A-2609 y A-2610, de fecha 29 de abril 2014, abonadas en el mismo día.

Respecto a los motivos en que se basa el recurso interpuesto manifiesta lo siguiente:

1. Gastos al núm. 4.4 del Arancel. Por expreso deseo del recurrente, manifestado en varias conversaciones telefónicas con el personal del Registro, se le fueron facilitando por fax borradores de las facturas correspondientes a los documentos que estaban siendo despachados, así como contestaciones a criterios de arancel que el recurrente había planteado.

Se cobraron por este concepto 3,005061 euros por minuta, que corresponde a dos faxes cada una. El criterio tenido en cuenta fue el de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 2012, cuando se afirma que el importe de 3,00 euros es una cantidad justificable por comparación con otras referencias, como el envío por fax, o la Resolución del Colegio de Registradores de 3 de diciembre de 2013, cuando establece que, en cuanto a los gastos que ha ocasionado la remisión por fax, es admisible la cifra de 3 euros, dada su cuantía sensiblemente inferior a la fijada por Correos para la expedición de burofaxes nacionales, y con apoyo en la resolución del centro directivo antes citada.

2. Cancelación de afecciones. Consultado el archivo informático de la nota simple que se suministró el día 15 de enero de 2014, puede comprobarse cómo constan diez afecciones fiscales por procedencia de las fincas 126.642 y 128.305 además de otra afección fiscal al margen de la anotación de embargo letra A.

Esas mismas notas de afección fiscal constan en el historial de la finca que estamos tratando, y otra, además, al margen de la anotación de prórroga letra C que se ha cancelado con ocasión del despacho de los documentos del recurrente.

3. Base para la cancelación de embargos. Valor de la finca. Para establecer la base de minutación se ha tenido en cuenta la norma tercera del anexo II del Arancel. La suma total por la que se libró el mandamiento que causó la anotación letra F es de 235.585,82 euros. Dado que se embargaron tres fincas del Registro, la citada cantidad se dividió entre tres para llegar a la base de 78.528,61 que es la que figura en la factura que se giró al interesado. Así pues, la fijación de la base hasta este punto se considera correcta.

Una vez dividida la responsabilidad entre el número de fincas embargadas, es necesario comprobar que la cantidad resultante no es superior al valor individual da cada finca, como establece la norma tercera.

Al no constar en el mandamiento de cancelación ni valor fiscalmente comprobado ni valor declarado, el Registrador puede acudir a cualquiera de los medios señalados en el número dos de la norma primera del anexo II del Arancel. Como dato objetivo documentado, y al igual que el supuesto de hecho de que trató la Resolución de 30 de octubre de 2012, se cuenta con la Orden 4/2014, de 28 de febrero, de la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la..., por la que se aprueban los precios medios mediante la fijación de coeficientes multiplicadores del valor catastral. El valor objetivo de la finca adjudicada –332.306,54 euros– resulta ser muy superior a la base aplicada para minutar la cancelación del embargo que recaía sobre la misma –78.528,61 euros–, con lo que aparece sobradamente cumplida la exigencia de la norma tercera del Arancel.

III

Se dio traslado del informe del Registrador al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 21 de junio de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la Resolución colegial se hubiese recibido escrito alguno.

Con fecha 7 de julio de 2014 tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito de alegaciones en el que el recurrente manifiesta lo siguiente:

Primero. Gastos.

Los faxes a que hace mención el Registro, fueron la serie de correcciones que el Registro fue realizando, errores atribuibles solamente al Registro. Cuando se le informó que subía tanto, indicó que lo mandaran por fax o mail, indicando el número de cuenta.

En cuanto a la base de cancelación del embargo, el valor ya se ha puesto que ha sido puesto por el valor de adjudicación, que lo ha puesto una administración, y este es el valor que prevalece para el cálculo del valor del impuesto de ITP o de los aranceles.

La jurisprudencia que establece la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1997, indica básicamente, que un funcionario o administración no puede poner en duda el valor de otra administración, y en este caso el valor fiscal establecido es de 20.000 euros, que es el valor de la adjudicación por la administración de Agencia Estatal de Administración Tributaria y es el valor que debe establecerse.

La doctrina del Tribunal Supremo es clara, el valor fiscal es el de adjudicación, el cual ha establecido la administración AEAT en una absoluta transparente pública subasta

IV

Por Resolución de 15 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2014 en el que señala que los faxes a los que hace mención el Registro son correcciones de errores cometidos por el Registro, y que la base de la cancelación de embargo debe ser el valor de adjudicación, pues es el que se aplica en el Impuesto de Transmisiones para adjudicaciones en subastas.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de septiembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Fontes y García-Calamarte, Registrador de la Propiedad de

Orihuela núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Por escrito de fecha 25 de agosto de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de septiembre de 2014 el Registrador se remite y reitera los argumentos ya expuestos, con motivo de la impugnación de la minuta y que fueron confirmados por la Resolución del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 20 de abril de 1994, 3 de febrero de 1999, 15 de julio de 1999, 15 de marzo de 2000, 9 de enero de 2001, 20 de marzo de 2002, 18 de mayo de 2002, 23 y 25 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 7 de enero de 2005, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 19 de agosto de 2010, 11 de enero de 2011, 20 de septiembre de 2011 y 30 de octubre de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si procede minutar por el concepto de gastos y la base a aplicar en cancelaciones de embargo practicadas como consecuencia de la presentación del correspondiente mandamiento de cancelación en un procedimiento de adjudicación directa seguido por la Agencia Tributaria.

Segundo. Gastos.

Con relación al concepto de gastos o suplidos, este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas Resoluciones (9 de enero de 2001, 4 de noviembre de 2002, 4 de octubre de 2012), al señalar que «son anticipos hechos por cuenta y cargo de otra persona, con ocasión de mandato o trabajos profesionales, y aunque no se trate de un concepto arancelario, sin duda puede resarcirse el Registrador de los anticipos que haga por cuenta de los interesados (ya por ser necesarios, ya por haberlo sido encargados), siempre que sean de cargo de esto y se encuentren debidamente justificados».

Cabe ahora preguntarse si los gastos que origina el envío por fax de las facturas a un particular pueden dar lugar a suplidos y por lo tanto ser susceptible de cobro por parte del Registrador.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 25 de abril de 2000 señaló «Los gastos derivados de la remisión de un fax por el Registrador conteniendo una nota informativa, tienen por definición el

carácter de suplidos, en cuanto gastos realizados por cuenta del interesado, y deberán por tanto ajustarse a los requisitos exigidos a tales suplidos. En la medida que el interesado puede obtener la nota simple acudiendo directamente al Registro, cualquier otro medio por el que se solicite al Registrador la remisión de la nota (correo contra reembolso, servicio de mensajería urgente, remisión por telefax, etcétera) habrá sido elegido voluntariamente por el interesado para evitarse gastos de desplazamiento, de manera que los gastos ocasionados por la remisión no serán gastos profesionales del Registrador sino imputables al interesado en cuanto realizados por cuenta de éste».

En el presente caso, consta la emisión de varios faxes al recurrente, a solicitud de éste, según manifiesta en su escrito de alegaciones. Señala el recurrente que varios de los faxes son corrección de errores cometidos por el Registro. En las facturas giradas por el Registrador se cobra un concepto de gastos por importe de 3,005061 euros en cada una. Sin perjuicio de que se hayan enviado varios faxes rectificativos de los anteriores, lo cierto es que la cantidad cobrada se ajusta al envío, al menos, de un fax por factura, y por tanto, debe entenderse correcta la actuación del Registrador al minutar por este concepto debiendo entenderse también justificado el importe minutado al tratarse de una cifra admitida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 20 de diciembre de 2012, 4 de octubre de 2012, 10 de agosto de 2012, 7 de enero de 2005 y la de 31 de mayo de 2010 entre otras.

Además, en el caso presente, y como resulta del expediente, tales gastos se encuentran razonadamente justificados.

Tercero. Base en la cancelación de embargo.

En este punto debe tenerse en cuenta la regla tercera del anexo II del Arancel, según la cual: «Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los registradores de la propiedad al importe de la suma por la que se libra el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma, y si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo registro, se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del registrador».

Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 28 de octubre de 1997 que: «Respecto a la base sobre la que debe minutarse cada cancelación, hay que tener en cuenta la norma tercera del Anexo II del Arancel, la cual debe entenderse aplicable tanto a la minutación de la práctica de la anotación de embargo como a su cancelación, pues quiere extenderse a ambas operaciones, ya que lo que trata es de señalar las bases aplicables a dicho concepto».

Es importante resaltar que ese concepto de valor opera exclusivamente como límite a la hora de establecer la base del Arancel en las anotaciones de

embargo, pues la regla general es que la base es la cantidad por la que se libra el mandamiento, siendo esta la cantidad que publica el Registro una vez practicado el asiento por el Registrador en los Libros a su cargo. Sin embargo, y dado el carácter de medida cautelar del embargo y que el mismo puede recaer sobre varias fincas, el Arancel establece dos operaciones consecutivas que operan como límite a la cantidad publicada por el embargo: previa distribución, y valor de la finca.

Respecto a la determinación de la base aplicable, conforme a lo dispuesto en la norma tercera anteriormente trascrita, la primera operación que debe realizarse es la distribución del importe del embargo entre las fincas embargadas cuando sean varias. En el presente caso el Registrador ha distribuido la suma total que consta anotada, 235.585,82 euros, entre las tres fincas que se embargaron, dando un resultado de 78.528,61, siendo esta la base que consta en la factura ahora impugnada.

Una vez obtenida esta cifra, procede determinar el valor, individualmente, de cada una de las fincas embargadas, pues dicho valor opera como límite a aquella suma que sirve de base, de suerte que en caso de ser inferior el valor de la finca habrá de tomarse este valor para determinar los honorarios del Registrador.

En cuanto a ese valor, la norma primera del anexo II del Arancel dispone que el Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se Fijarán por datos objetivos que consten documentados, o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta si estuviere hipotecada.

Se ha reiterado desde este Centro Directivo entre otras en las Resoluciones de 15 de julio de 2010 y de 11 de enero de 2011, que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que en primer lugar habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado y en defecto de los anteriores es cuando habría que acudir a otros valores objetivos que consten documentados.

En el presente caso sin embargo, por la propia naturaleza del mandamiento cancelatorio, al no contener ni un valor comprobado fiscalmente, ni un valor declarado, el Registrador podrá acudir a cualquiera de los medios señalados en el número dos de la norma primera del anexo II del Arancel. Así lo ha declarado reiteradamente este Centro Directivo entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999 y 16 de septiembre de 1999, sobre la base de no constar en el mandamiento de cancelación ni valor fiscalmente comprobado ni valor declarado.

En el caso que nos ocupa el Registrador ha considerado el valor asignado por la Orden de 4/2014 de 28 de febrero de la consejería de Hacienda y Administración Pública de la Generalitat Valenciana, por la que se aprueban los precios medios mediante la fijación de coeficientes multiplicadores del valor catastral, siendo estos datos objetivos que constan documentados como permite expresamente el apartado 2 de la norma primera del anexo II del arancel registral.

Por todo ello, siendo el valor atribuido a la finca superior al importe distribuido del embargo, esto es los 78528,61€, debe entenderse correcta la actuación del Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de julio de 2014.

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

Madrid, 6 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 6 de febrero de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de abril de 2014, presentado en el Servicio de Correos el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de mayo de 2014, don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», impugna la factura núm. 3/E/2014/1053, girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 3, por importe de 5.425,83 €.

En su escrito el recurrente manifiesta que los actos objeto de inscripción registral que se contienen en la escritura consisten en la cancelación parcial y modificación de un préstamo garantizado con hipoteca sobre diversas fincas titularidad de la entidad representada.

La minuta que se impugna ha sido calculada, según consta en ella, conforme al núm. 2.2 N (sic) del Arancel, resultando unos honorarios de 6.868,14 euros. La parte recurrente entiende que el arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Considera que a los presentes supuestos de «cancelación parcial» y «novación modificativa de hipoteca» le es de aplicación el núm. 2.1.g) del anexo 1 –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escritura de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en ese apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 %». Aplicando esta norma, el importe de honorarios devengado por las inscripciones practicadas de cancelación parcial de hipoteca ascendería a 1.143,24 € y no los 2.620,58 € calculados según el Registro. Asimismo, aplicando dicha norma, el importe de honorarios devengado por las inscripciones practicadas de «novación modificativa de hipoteca» ascendería a 1.954,59 € y no los 3.892,72 € calculados según el Registro.

Sin embargo, de acuerdo a una Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, el Registro ha tomado como base para el cálculo de la minuta el 60 % del principal, y sobre ese principal, ha aplicado el arancel previsto en el núm. 2.2 (75 % del núm. 2.1) aplicando así las previsiones de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Entiende la parte recurrente que, aunque así pueda indicarlo la referida Instrucción –cuya redacción no es en absoluto clara, porque no deja claro si se refiere a «todas» las operaciones de novación, etc., o a todas las operaciones de novación, etc. «consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración»– las modificaciones operadas por el Real Decreto-ley 18/2012 sobre el arancel notarial, lo son exclusivamente sobre el ámbito regulado; esto es, operaciones de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Esta interpretación queda reforzada, en primer lugar, por el propio título de la norma, que detalla expresamente la materia que pasa a regular: «Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero», por lo que no cabe extrapolar sus previsiones a otras materias, a no ser que así esté expresamente previsto por la norma, lo que no sucede en este supuesto.

En segundo lugar, por la propia Exposición de Motivos del Real Decreto-ley 18/2012 que indica expresamente que «se moderan los aranceles notariales y registrales que serán de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». Esta redacción es clara y no deja lugar a dudas y debemos resaltar que la exposición de motivos tiene, y así lo ha entendido la Jurisprudencia, un esencial valor hermenéutico para la interpretación de la propia normativa.

Y en tercer lugar, porque sigue plenamente vigente la redacción dada al núm. 2.1.g) del Arancel, sin que el referido Real Decreto-ley haya derogado dicho apartado.

No hay que olvidar que en el Ordenamiento Jurídico español rige el principio de jerarquía normativa y que las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el Ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma, sin más valor que ese.

Por tanto, en la medida en que las cancelaciones y la modificación hipotecaria que han sido objeto de inscripción no están inmersas dentro de un proceso de saneamiento y rees-

tructuración de entidades financieras, no puede aplicarse la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el núm. 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

II

Doña Ana María del Castillo González, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 3, emite el correspondiente informe de 5 de mayo de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de mayo de 2014.

En su informe, la Registradora señala que la minuta de honorarios que es objeto de impugnación corresponde a la escritura autorizada el 12 de diciembre de 2013 por el Notario de Valencia don Alejandro Cervera Taulet (protocolo 4422), por la cual la «Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, S. A. –SAREB–» como entidad acreedora e «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.» como titular hipotecante proceden, en primer lugar, a la cancelación parcial de 28 préstamos hipotecarios y a la posterior novación en cuanto al tipo de interés aplicable, el plazo de devolución de cada uno de ellos y al interés devengado en caso de demora.

Por el Registro, en la factura impugnada se ha minutado en cuanto a cada una de las fincas, en primer lugar el concepto de cancelación de hipoteca tomando como base el 60% del capital inscrito tras la cancelación parcial; en ambos casos con las correspondientes reducciones arancelarias del 25% y del 5%. Todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

La única alegación del recurrente consiste en que al Arancel aplicado no es conforme a la normativa vigente en la materia. Para ello considera aplicable el núm. 2.1.g) del anexo I –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989, y no la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; y ello porque, según el recurrente, no estamos ante un caso de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

Recuerda la Registradora que dicho Real Decreto-ley 18/2012 está expresamente derogado por la Ley 8/2012, de 30 de octubre sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, cuya dicción literal de su disposición adicional segunda en su párrafo segundo es: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros» y en el cuarto «respecto de todas las inscripciones practicadas».

Queda claro que la voluntad del legislador es la de aplicar esta disposición a todo tipo de operación de cancelación o modificación hipotecaria que en adelante se practique, acabando así definitivamente con la casuística existente en esta materia hasta la publicación de la Ley.

A continuación la Registradora explica las operaciones llevadas a cabo en el presente supuesto y finaliza señalando que de dichas operaciones registrales queda claramente determinado que nos encontramos ante una operación amparada por la Ley 8/2012, de 20 de octubre.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de mayo de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 6 de junio de 2014, la parte recurrente reitera su consideración de que al presente supuesto de cancelación de hipoteca le es de aplicación el núm. 2.2.g) del anexo I –Arancel de los Registradores de la Propiedad– del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, en virtud del cual, «el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 %» y no la regla especial prevista en la disposición adicional segunda del Real Decreto Ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero.

La aplicación por parte de la Registradora de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 en base al criterio adoptado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Circular de 31/05/2012 infringe, a juicio de la parte recurrente, el principio de jerarquía normativa, dado que las Instrucciones y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado no tienen siquiera carácter normativo, no se insertan en el ordenamiento, sino que son una mera interpretación interna realizada por el propio órgano administrativo que ha de aplicar la norma y sin más valor que ese. Dichos criterios no pueden derogar la normativa vigente.

No existe norma jurídica alguna que haya derogado el núm. 2.1.g) del anexo I del Arancel, por lo que sigue plenamente vigente y es de aplicación.

Por tanto, en la medida en que la cancelación hipotecaria que ha sido objeto de inscripción no está inmersa dentro de un procedimiento de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, no puede aplicárseles la norma excepcional y especial prevista para tales supuestos, sino que deberá aplicarse el arancel en vigor previsto para el supuesto genérico de operaciones de subrogación, novación y cancelación, recogido en el núm. 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

IV

Por Resolución de 18 de junio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de septiembre de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de septiembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana María del Castillo González, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 3, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de octubre de 2014, la Registradora mantiene la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y Resoluciones de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2013, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013, 13 de junio de 2013, 15 de julio de 2013, 18 de julio 2013 y 19 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación parcial y novación modificativa de un préstamo hipotecario. En concreto se discute la normativa aplicable a la minutación del concepto «modificación hipoteca» y «cancelación parcial hipoteca».

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta

de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

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

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna.

En el caso presente la inscripción tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura «ad literam» del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros".

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

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

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

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

En cuanto al concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta «de lege ferenda».

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, debe considerarse correcta la actuación de la Registradora en cuanto a la elección de la legislación a aplicar en la minutación de los conceptos recurridos en la minuta impugnada.

Por ello, procede desestimar el recurso y confirmar la Resolución colegial.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Inmobiliaria Guadalmedina, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de junio de 2014.

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

Madrid, 6 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 13 de febrero de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de

Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de julio de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de agosto de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura núm. 1460 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por importe de 217,98 €.

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

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

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

II

Doña María Luisa Martín Moreno-Torres, Registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de agosto de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 12 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de agosto de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo

asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

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

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

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

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

en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de septiembre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de septiembre de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por adjudicación en subasta judicial.

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

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

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

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

Segundo. Objeto.

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

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

Tercero. Posición del Recurrente.

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

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

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».
– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.
Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones acerca de ello.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».
Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

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

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

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

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

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

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

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

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

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

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

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

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

Artículo 1, números 1 y 4.

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

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

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

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

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

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

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

miento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

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

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

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

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

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

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

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titu-

lar, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, núm. 2102 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

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

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

2. Requisitos relativos a los sujetos.

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

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

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

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

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

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

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

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

Y en el de la Ley 8/2012:

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

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

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S.A.U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de septiembre de 2014.

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

Madrid, 13 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 13 de febrero de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de septiembre de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid.

HECHOS

I

Por escrito de 7 de julio de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de agosto de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura número de entrada 002116/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, por importe de 1.357,96 €.

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

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

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

II

Don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de agosto de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 12 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de agosto de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley

18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

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

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

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

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 16 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de octubre de 2014, manifiesta que acepta la resolución del Colegio de Registradores y que no tiene nada más que alegar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Supuesto de hecho.

El 50% de una finca –la registral 7203– aparecía inscrito a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 27 de febrero de 2009.

Posteriormente, de la Registral 7203 se segrega la finca registral 7596; se extingue el condominio, y se inscribe el pleno dominio de la finca segregada, a favor de «Caja de Ahorros Municipal de Burgos».

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

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

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

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

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipote-

caria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

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

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

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

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos» que adquirió la finca por título de compra, segregación y extinción de condominio, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Sexto. Segunda operación previa.

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

Séptimo. Normas aplicables.

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

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

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

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

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

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

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

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

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

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

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

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

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

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

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011

como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

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

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

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

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

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier

otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

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

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

2. Requisitos relativos a los sujetos.

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

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

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

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

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

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

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

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

Y en el de la Ley 8/2012:

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

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

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

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

Décimo. Conclusión.

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

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente, en cada una de las fincas:

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

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

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

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

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

núm. 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

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

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de septiembre de 2014.

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

Madrid, 13 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 13 de febrero de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de julio de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de agosto de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador núm. 2014/MA 9647, girada por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 4, por importe de 450,28 €.

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

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

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

II

Don Miguel Ángel Vallejo Martínez, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de agosto de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 14 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de agosto de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley

18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

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

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

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

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de septiembre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de septiembre de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparecía inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», por título de compra, en virtud de inscripción de fecha 17 de abril de 2009.

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

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

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

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

Se practica una sola inscripción, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Segundo. Objeto.

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

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las

operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

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

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

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja de Ahorros Municipal de Burgos» que adquirió la finca por título de compra, segregación y extinción de condominio, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Sexto. Segunda operación previa.

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

Séptimo. Normas aplicables.

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

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

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

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

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

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

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

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

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

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

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

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

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

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

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

Artículo 1, números 1 y 4.

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

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

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

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

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

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

2. Requisitos relativos a los sujetos.

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

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

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

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

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

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

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

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

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

Y en el de la Ley 8/2012:

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

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

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

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

Décimo. Conclusión.

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

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado una sola inscripción, es la siguiente, en cada una de las fincas:

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

• núm. 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

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

• núm. 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

• núm. 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

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

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de septiembre de 2014.

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

Madrid, 13 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 20 de febrero de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de junio de 2014, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «UET 14, S. L.» contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de abril de 2014 que tuvo entrada entrada en el Colegio de Registradores el día 6 de mayo de 2014, don..... impugna la factura núm. 728 girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 5.204,04 euros.

La recurrente señala que el título objeto de inscripción era un mandamiento librado por la Secretaria Judicial del Juzgado de lo Mercantil de Huelva el 27 de noviembre de 2013. En dicho mandamiento se acordaba únicamente la inscripción de la liquidación de «UET 14 S. L.», en las dos únicas fincas que todavía son propiedad de la concursada: es decir, las fincas 39180 y 39202.

Para nada se mencionan en el mandamiento el resto de fincas (75) que fueron objeto de transmisión al Banco Santander el 5 de abril de 2013 (cinco meses antes del auto de 10 de septiembre de 2013 que decretó la apertura de la fase de liquidación y suspensión de las facultades de los administradores de la concursada).

Expresamente se reconoce por el Registrador de la Propiedad, en la resolución de calificación, que las 75 fincas restantes objeto de inscripción ya no son propiedad de la concursada sino del Banco Santander, S. A.

Manifiesta la recurrente que esta actuación unilateral de inscribir la liquidación sobre las 75 fincas restantes al margen de lo acordado por el Juzgado, vulnera los términos del mandamiento, debiendo procederse de inmediato a reducir la minuta a los dos únicos asientos indicados en el mandamiento, dejándola sin efecto respecto a los demás asientos y siendo los gastos de cancelación y rectificación de cuenta del registro de conformidad con el artículo 331 del Reglamento Hipotecario, infringiendo además los artículos 1,2,3 y 20 de la Ley Hipotecaria.

II

Don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remite informe de fecha 29 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de mayo de 2014.

En su informe manifiesta lo siguiente:

I. En cuanto al escrito de impugnación, hace constar que la disconformidad del recurrente no se halla en la minutación de los conceptos minutados, en el número de arancel o en las bases aplicadas, sino en las propias inscripciones practicadas, al entender, erróneamente, que la inscripción debió practicarse únicamente en dos fincas, por lo que la impugnación tal y como ha sido planteada no debe de admitirse.

II. En relación al mandamiento y su inscripción, la minuta impugnada fue motivada por la inscripción de un mandamiento en el que se transcribía el Auto de 10 de septiembre de 2013 del Juzgado de lo Mercantil de Huelva en el que se acuerda la conclusión de la fase común y la apertura de la liquidación del procedimiento concursal, quedando en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado sobre su patrimonio y acordándose la disolución de la mercantil «UET 14 S. L.», cesando en su función sus administradores que serán sustituidos por la administración concursal.

En total se practican 77 inscripciones, tantas como fincas en las que constaba anotado el concurso de acreedores y por tales inscripciones se minutan 77 conceptos, uno por cada una, denominados «fase de liquidación finca x», aplicando el núm. 6. C del arancel y tomando como base el valor de subasta de las fincas que constan en el registro a falta del valor fiscal o de valor declarado en el documento.

III. En cuanto a la errónea interpretación del contenido del mandamiento por parte de la recurrente, señala que cinco son los acuerdos de la parte dispositiva del auto:

1. Se decreta la conclusión de la fase común y la apertura de la liquidación del procedimiento concursal.
2. Se dejan en suspenso las facultades de administración y disposición del concursado.
3. Se declara disuelta la mercantil «UET 14 S. L.», cesando sus administradores, que serán sustituidos por la administración concursal.
4. Se ordena el anuncio por edictos de la apertura de la fase de liquidación y su inscripción en los registros correspondientes y la expedición de mandamientos a tal fin para el Registro Mercantil y el Registro de la Propiedad.
5. Se concede un plazo de quince días para que la administración concursal presente un plan para la realización de los bienes y derechos integrados en la masa activa del concursado.

Entiende que según la impugnante sólo deben de tenerse en cuenta los acuerdos 2 y 3, obviando a su conveniencia el contenido del auto, sin embargo son cinco las disposiciones ordenadas por el Juez, entre las que se encuentra la orden de inscripción de la fase de liquidación del procedimiento en el Registro de la Propiedad, sin hacer salvedades ni determinar en qué fincas debe o no inscribirse.

Efectivamente, se hace constar que las fincas 39180 y 39202 son todavía propiedad de la concursada, pero nada se dice de que se deba inscribir la conclusión de la fase común y apertura de la fase de liquidación únicamente en esas dos fincas.

IV. De las supuestas infracciones de los artículos 1, 2, 3 y 20 de la Ley Hipotecaria.

Existen bienes que ya no son propiedad de la concursada, si bien el concurso consta inscrito en todas y cada una de las 77 fincas sobre las que se ordenó su anotación, puesto que la anotación no ha sido cancelada en ninguna. El título presentado causa inscripción en todas las fincas en que consta anotado el concurso, independientemente de quién sea su titular actual, pues los efectos del concurso continúan y afectan las fincas en las que conste anotado en tanto no se cancele dicha anotación.

Habiendo acordado el juez del concurso dar publicidad a la fase de liquidación, lo que no cabe de ninguna manera es que constando anotado y vigente el concurso en las 77 fincas únicamente se inscriba lo ordenado por el juez del concurso en dos de ellas, de modo que en las restantes el registro publique una situación diferente.

La imposibilidad de que accedan al registro y por tanto este publique datos imprecisos, contradictorios o poco claros, las establecen los principios de determinación y especialidad, en base a los cuales se hace palmaria dicha imposibilidad de hacer constar en unas fincas

que el concurso se encuentra en una fase y en las otras en una fase distinta, tratándose del mismo procedimiento.

Añade que la supuesta infracción del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, carece de fundamento ya que no nos encontramos ante un derecho inscrito a favor de persona distinta de la que otorga la transmisión o el gravamen, pues ni hay transmisión ni se constituye gravamen, ya que con la inscripción de la liquidación por mandato judicial, simplemente se da publicidad a una situación relativa al concurso anotado en las fincas que continúa vigente y era conocido por el Banco Santander SA.

Del mismo modo en tanto no se cancele la anotación del concurso de acreedores, la adquisición de las 75 fincas realizadas por el banco Santander SA, queda supeditada al procedimiento concursal, que accedió al registro con anterioridad.

Por todo ello solicita la inadmisión del recurso interpuesto por no ser el recurso de honorarios el cauce adecuado para la rectificación o cancelación de las inscripciones practicadas o, subsidiariamente, se dicte resolución que desestime las pretensiones de la recurrente, confirmando la minuta impugnada.

III

Se dio traslado del informe del Registrador al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de mayo de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimare conveniente, sin haberse recibido escrito a tal efecto

IV

Por Resolución de 24 de junio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, interpuso recurso de apelación de fecha 10 de julio de 2014, que tuvo en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de julio de 2014.

En dicho escrito manifiesta que no está de acuerdo con la Resolución de 24 de junio de 2014 y se ratifica en cuantas alegaciones se hicieron en su informe de 29 de abril de 2014 y añade las siguientes:

I. En cuanto al objeto del recurso

Entiende el recurrente que la Resolución de 24 de junio de 2014 contraviene la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado relativa a que el recurso de honorarios tiene como único objeto analizar si el registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente, conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Entiende que la resolución citada vulnera esta doctrina cuando dice, en su fundamento de derecho primero: «La cuestión planteada en el precedente recurso consiste en determinar la procedencia o no de las inscripciones practicadas para hacer constar la apertura de la fase de liquidación de un concurso».

Entiende el Sr Registrador que la disconformidad con la inscripción practicada de la señora..... no puede resolverse en instancia de recurso de honorarios, debiendo acudir a los tribunales para la rectificación de las inscripciones ya practicadas si no está conforme con las mismas y el registrador mantiene su criterio, pues así lo establecen los artículos 40, 217, 218 y 219 de la Ley Hipotecaria.

II. En cuanto a la falta de motivación de la resolución.

Entiende el Sr Registrador que la resolución recurrida adolece de falta de motivación vulnerando lo dispuesto por el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común.

Pone de relieve que es precisamente el principio de rogación el que inicia el procedimiento registral a través de la presentación del mandamiento. Y que, una vez iniciado, de conformidad con los artículos 425 y 433 del Reglamento Hipotecario, practicó la inscripción de la liquidación en todas las fincas en las que estaba anotado el concurso de acreedores, ya que el mandamiento no ordena la inscripción sólo en dos fincas sino que se libra «a fin de que se lleve a efecto lo interesado» por más que se hiciere constar que «las fincas registrales 39180 y 39202 eran todavía propiedad de la concursada».

III. En cuanto al mandamiento y su inscripción.

Señala el Sr. Registrador que, aunque no es el cauce procesal adecuado, dados los términos de la resolución recurrida, considera necesario justificar las inscripciones practicadas. En este sentido, se reitera en su informe y añade las siguientes observaciones:

– Mientras el concurso continúe vigente y sin cancelar, los efectos del concurso siguen afectando a las fincas en las que figure anotado mientras no se cancele la anotación.

– Entiende que, teniendo en cuenta que del mandamiento resulta la inexistencia del informe a que se refiere el artículo 152.2 de la Ley concursal, se desconoce si existen acciones de reintegración de la masa activa, si se ha formulado oposición a la conclusión del concurso o la repercusión de tales antecedentes.

– Que el registrador no puede entender cancelada de oficio la anotación de concurso por la simple transmisión, de conformidad con los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 28 de julio de 2014, que tiene entrada en el registro de la Subdelegación del Gobierno en Huelva el 29 de julio de 2014, la señora..... solicita que se desestime el recurso y se confirme la Resolución ahora recurrida. Se reitera en los argumentos expuestos en su recurso de honorarios y defiende la motivación de la resolución recurrida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículos 1, 2, 3, 20, 40, 72, 217, 218 y 219 de la Ley Hipotecaria y 331, 425, 433 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, artículos 23,24,144,152 y 176 de la Ley Concursal, 54 de la Ley 30/1992, de 30 de noviembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 8 de marzo y 29 de diciembre de 2011, 14 de mayo de 2013, 16 de febrero de 2012, 13 de diciembre de 2013 y 13 de marzo de 2014.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de honorarios es o no el cauce legal adecuado para cuestionar la práctica de determinados asientos registrales.

Hay que recordar, que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo ha reiterado esta Dirección General en numerosas Resoluciones.

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

No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

La aplicación de esta doctrina al caso analizado conlleva que este Centro Directivo no puede entrar a apreciar si las inscripciones de liquidación están bien o mal practicadas sino únicamente si su minutación se ajusta a las normas arancelarias vigentes.

La Ley Hipotecaria determina el cauce procesal adecuado para cuestionar la procedencia o improcedencia de un asiento al establecer su artículo 218:

«El Registrador, o cualquiera de los interesados en una inscripción, podrá oponerse a la rectificación que otro solicite por causa de error de concepto, siempre que a su juicio esté conforme el concepto que se suponga equivocado con el correspondiente en el título a que la inscripción se refiera.

La cuestión que se suscite con este motivo se decidirá en juicio ordinario.»

En consecuencia, la parte disconforme con las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad deberá acudir a la vía judicial para solicitar la oportuna rectificación o cancelación si hay lugar a ello.

Segundo. Minutación de la inscripción de la apertura de liquidación.

En total se practican 77 inscripciones, tantas como fincas en las que constaba anotado el concurso de acreedores y, por tales inscripciones, se minutan 77 conceptos, uno por cada una, denominados «fase de liquidación finca x», aplicando el núm. 6. C del arancel. Se tomó como base el valor de subasta de las fincas que constan en el registro a falta del valor fiscal o del valor declarado en el documento.

Criterios que se ajustan a la doctrina recogida en las resoluciones de este Centro Directivo de 23 de noviembre de 2010 y 10 de octubre de 2014.

Sin embargo, a pesar de la existencia excepcional de algunas normas imperativas que imponen la constancia registral de algunas situaciones jurídicas, el principio de rogación (art. 6 de la Ley Hipotecaria) es la regla general en nuestro sistema de inscripción registral, y en este caso expresamente se había solicitado la inscripción de la apertura de la fase de liquidación sobre dos concretas fincas, que aún pertenecían al titular registral, sin que sea procedente el devengo de honorarios por las otras inscripciones efectuadas en las restantes 75 fincas.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de junio de 2014.

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

Madrid, 20 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 20 de febrero de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de julio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta expedida por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en la misma fecha, doña..... impugna la factura núm. FM 935/2014 girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6, por importe de 392,44 €.

En su escrito, la recurrente manifiesta que en fecha de 9 de mayo de 2014 se ha recibido una minuta del Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6 por un importe de 392,44 euros. El número de la minuta es 935/2014.

Aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, la recurrente considera que la cantidad por la Cancelación de Embargo es excesiva, pues está hecha sobre la totalidad del valor librado de éste 262.899,55 euros, nada que ver con el valor real de la vivienda. Por esta razón, la recurrente considera que debe aplicarse el arancel en función del valor demostrado del inmueble, que no es otro que el de la adjudicación, que fue por importe de 76.104 euros.

En instancia privada suscrita por la recurrente y dirigida al Registrador en la que se hacía referencia a los aranceles de la cancelación de cargas en la que invocaba la aplicación de la norma tercera del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, se especifica lo siguiente:

«Tercera.

1. Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo, se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma, y si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación.

2. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro, se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador.»

II

Don Juan Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, remite informe de fecha 5 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de junio de 2014.

En dicho escrito, el Registrador manifiesta que la factura 935/2014 relativa al Asiento 49 del Diario 97 del Registro de la Propiedad de Madrid núm. 6, se refiere a la adjudicación de una finca y a la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E, a favor de la Hacienda Pública, cuya ejecución dio lugar a la adjudicación que se inscribe.

La factura se emite como consecuencia de la práctica de la inscripción de adjudicación 12.ª, en fecha de 6 de mayo de 2014. El Acta de Inscripción es: «En su virtud inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de doña....., soltera, por título de procedimiento de enajenación por adjudicación directa y queda cancelada la anotación preventiva de embargo letra E y su nota marginal de expedición de certificación en los términos expresados»

El historial de la finca se acompaña al presente informe. Sucintamente, se trata de una finca urbana en la calle General Martínez Campos 47, en planta sótano y con una superficie de 72,43 m^2.

Se practica en fecha 19 de mayo de 2010 una anotación preventiva de embargo a favor de la Hacienda Pública por un importe total embargado de 262.899,55 euros; desglosado como consta en la propia anotación preventiva.

La única cuestión objeto de recurso es la base utilizada en la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E. Así lo expresa el punto 2 del Escrito de interposición del recurso.

El Registrador entiende que se han cumplido las normas derivadas del Arancel y los criterios establecidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en atención a los fundamentos siguientes:

1. Aplicación de la norma tercera 1 del Anexo II de las normas generales de aplicación del Arancel de los Registradores, Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre. Como tiene señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando el valor de la finca no resulte del mandamiento cancelatorio, el Registrador puede acudir a cualquiera de los medios señalados en el núm. 2 de la norma primera del Arancel: datos objetivos que consten documentados, valor registral de la finca o derecho, el proporcional al comprobado para otras en análogas condiciones o el precio de tasación para subasta. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de octubre de 1997, 3 de febrero de 1999, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2002, 30 de octubre de 2012 y 20 de diciembre de 2012).

En el caso presente, el valor de la finca resulta de la propia Certificación del Acta de Adjudicación, mediante adjudicación directa como resulta de la propia inscripción 12.ª Dice literalmente: Valoración: 275.184,00 €.

Tal valor es superior a la base aplicada para el cálculo de honorarios de la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra E.

2. Aplicación de la norma tercera 2 del anexo II de las normas generales de aplicación del Arancel de los Registradores, Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre. En el caso presente no procede distribución alguna, ya que de la anotación preventiva de embargo letra E no resulta que se embargara ninguna finca distinta a la ahora adjudicada, la registral 34.829. Dice: «Se ha practicado con fecha de veintidós de marzo de dos mil diez, mediante Diligencia de Embargo núm. 28102332473M, el embargo de esta finca…».

III

Se dio traslado del informe del Registrador al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 21 de junio de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que hasta la fecha de la Resolución colegial se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 22 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de Julio de 2014, reiterando las alegaciones de su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de agosto de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de agosto de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Por escrito de fecha 22 de agosto de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de septiembre de 2014, y recibido anteriormente vía Fax el 22 de septiembre de 2014, don Juan Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, solicita documentación complementaria a este Centro Directivo para poder emitir un informe completo. Dicha documentación le fue remitida vía Fax el 24 de septiembre de 2014.

Don Juan Jiménez de la Peña, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 6, remite informe de fecha 2 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de octubre de 2014.

En dicho informe el Registrador reitera los argumentos y fundamentos del escrito remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y de la Resolución desestimatoria del Colegio de Registradores. Y añade que la valoración previa de la finca que aporta la recurrente no se puede tomar en consideración al tiempo de expedir la factura al ser de fecha posterior a ésta, y que tal valoración no es un valor fiscalmente comprobado, pues como consta expresamente en la misma: «Esta información no impedirá la posterior comprobación administrativa de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario», así como los argumentos de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de junio de 2004.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de 28 de octubre de 1997, 23 de octubre de 2002, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011, 20 de septiembre de 2011, 5 de noviembre de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

En el presente recurso se discute la correcta minutación del concepto «Cancelación Embargo» contenido en la minuta girada con ocasión de la presentación de un Mandamiento de Cancelación de Cargas de la Agencia Tributaria, en lo referente a la base aplicable.

Segundo. Determinación de la base aplicable al asiento practicado.

La regulación normativa para la determinación de la base aplicable a la minutación de las cancelaciones de anotaciones de embargo, se recoge en la norma tercera del anexo II del Arancel que dispone que «para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación».

La Dirección General de los Registros y del Notariado señala en Resolución de 28 de octubre de 1997: «Respecto a la base sobre la que debe minutarse cada cancelación, hay que tener en cuenta la norma tercera del anexo II del Arancel, la cual debe entenderse aplicable tanto a la minutación de la práctica de la anotación de embargo como a su cancelación, pues quiere extenderse a ambas operaciones, ya que lo que trata es de señalar las bases aplicables a dicho concepto».

Es de señalar que el asiento cuya minutación se discute es la cancelación de una anotación preventiva de embargo practicada por importe de 262.889,55 €, derivada de un procedimiento administrativo de adjudicación directa. Cabe recordar que la anotación de embargo pública una medida cautelar que se practica por un importe, siendo este importe la base establecida con carácter general para su minutación. Ello es así porque la cancelación que está practicando el Registrador en los libros a su cargo es por importe de 262.889,55 €. No obstante y dado que dicha medida supone una garantía adicional para el acreedor que reclama el crédito, el Arancel establece como

límite el valor de la finca sobre la que recae la anotación, pero sólo cuando dicho valor no alcanza a cubrirla.

En cuanto a ese valor, la norma primera del anexo II del Arancel dispone que el Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados, o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta si estuviere hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de éstos pueda ser superior al valor global declarado.

Esta norma fija un orden de prelación entre los criterios contenidos en la misma. Así, en defecto de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado en el documento, se acude a una serie de criterios cuyo denominador común es que tengan relación con la finca y resulten documentados. En el presente caso sin embargo, por la propia naturaleza del mandamiento cancelatorio, al no contener ni un valor comprobado fiscalmente, ni un valor declarado, el Registrador podrá acudir a cualquiera de los medios señalados en el número dos de la norma primera del anexo II del Arancel. Así lo ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, entre otras, en Resoluciones de 3 de febrero de 1999 y 16 de septiembre de 1999, sobre la base de no constar en el mandamiento de cancelación ni valor fiscalmente comprobado ni valor declarado.

En el presente supuesto el valor de la finca resulta claramente del conjunto de la documentación aportada, que ha sido presentada bajo el asiento 49 del diario 97 de dicho Registro y que consiste en un procedimiento de adjudicación y consiguiente cancelación, derivada de un procedimiento administrativo de apremio seguido por la Agencia Tributaria, en el que la recurrente ha sido parte pues es la adjudicataria de la finca, y en la que consta claramente según la inscripción 12.ª de la finca de referencia, que se ha valorado en 275.184,00€.

En cuanto a la valoración aportada por la recurrente, sin perjuicio del carácter y alcance de la misma, es de fecha posterior a la factura emitida, no pudiendo por tanto ser apreciada por el Registrador en el momento de su expedición.

Por tanto para cancelar una anotación preventiva de embargo por valor de 262.889,55€, practicada sobre una finca valorada en 275.184,00€ de conformidad con los medios que la norma primera del anexo II del Arancel permite, debemos concluir que la actuación del Registrador ha sido correcta.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 22 de julio de 2014.

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

Madrid, 20 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 20 de febrero de 2015 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Maroig Ofrisa, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Murcia.

HECHOS

I

Con fecha 24 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto, por correo administrativo, el 23 de enero de 2014, por don....., en nombre y representación de «Maroig Ofrisa, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Murcia, bajo número D/2013/148, de fecha 2 de diciembre de 2013, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática a través del CIRCE.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 11 de febrero de 2014, defendiendo íntegramente la minuta impugnada y el del Colegio de Registradores de fecha 24 de junio de 2014, en el que, además, se alude a la posible extemporaneidad del recurso.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Regis-

tradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones citadas en los correspondientes Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

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

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática a través del CIRCE.

La factura impugnada contiene dos únicos conceptos, asiento de presentación (núm. 1, 6,010121 euros) y constitución (Real Decreto-ley 13/2010, 100 euros). Al importe de los honorarios registrales se añade el del IVA (21%), 22,26 euros, y la factura por la tasa del BORME, 55,68 euros, lo que hace un total ingresado de 183,95 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente, tras invocar la existencia de una bonificación en los aranceles del Registro, se limita a decir que «Aun no conociendo en detalle la forma de minutar de los Registros, considero que la cantidad es excesiva».

Así planteado el recurso, debe ser inadmitido, porque el hecho de ser o no excesivo el importe de la factura o parecerlo así al recurrente no es argumento en contra de la conformidad de la minuta con las normas arancelarias a las que ha de ajustarse, sino en todo caso contra la proporcionalidad de tales normas, cuestión ajena al ámbito del recurso.

No obstante, dado que el propio Registrador, tras aludir a esa cuestión previa, justifica la minuta impugnada, se entra en el examen de la misma, anticipando ya que se encuentra conforme a Derecho.

Tras la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguen siendo aplicables las cantida-

des arancelarias fijas de 40 y 100 euros cuando, al inscribir la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática a través del CIRCE, concurran los requisitos recogidos ahora en el núm. 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, tomándolos del citado Real Decreto-ley 13/2010 (Resolución de 25 de septiembre de 2014 y de 21 octubre 2014).

En este caso, al no haberse utilizado los Estatutos aprobados por el Ministerio de Justicia, no procede la aplicación de la cantidad fija de 40 euros, sino la de 100 euros.

Ahora bien, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad y no impide la aplicación de otros conceptos arancelarios que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación y, en su caso, a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

Por otro lado, en el presente caso no procede aplicar la exención del pago de la tasa por la publicación de la inscripción en el BORME, establecida en el mismo Real Decreto-ley 13/2010, ya que la constitución de la sociedad ha tenido lugar en el período en que transitoriamente no tuvo vigencia dicha exención. En efecto, transitoriamente no estuvo en vigor la exención del pago de tasas del BORME para la constitución de sociedades por vía telemática al haber sido derogada por la disposición derogatoria de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, habiendo sido restablecida por disposición final cuarta de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre (Resolución de 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

Por todo ello, la minuta a que se refiere este recurso es totalmente conforme a Derecho, al aplicar, como honorarios registrales, los correspondientes al asiento de presentación y a la inscripción sin estatutos-tipo, siendo correcta la aplicación del IVA correspondiente y el devengo de la tasa del BORME.

Cuarto. Extemporaneidad del recurso.

Aun mencionada en el informe del Colegio de Registradores, el propio Registrador entiende que el recurso no incurriría en esta tacha de extemporaneidad, tomando como referencia la fecha de pago (9 de enero de 2014).

Sin embargo, el plazo de interposición del recurso contra la minuta de honorarios es de quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación o entrega (regla 6.ª del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente al no establecer nada al respecto el Arancel de los Registradores Mercantiles, *cfr.* art. 80 Reglamento Registro Mercantil) (Resolución de 18 de diciembre de 2012). Si en este caso la entrega o notificación tuvo lugar el mismo día de la inscripción (2 de diciembre de 2013), el recurso, remitido el 23 de enero de 2014, habría sido interpuesto fuera de plazo, y, por tal motivo, habría de ser también inadmitido.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto inadmitir, por la expresada extemporaneidad y falta de motivación y, subsidiariamente, la desestimación del recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Maroig Ofrisa, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Murcia, que es conforme a Derecho.

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

Madrid, 20 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 27 de febrero de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1**,** contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de julio de 2014, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, contra minuta expedida por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Sana María núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de junio de 2014**,** que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de junio de 2014, don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, impugna la factura número de entrada 1329/2014, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 9,01 €.

En su escrito, el recurrente expone que mediante oficio del Delegado de Economía y Hacienda, de fecha 28 de abril del ejercicio corriente, en representación de la Dirección General de Patrimonio del Estado y en el ejercicio de las facultades y prerrogativas que en materia de investigación le atribuye el artículo 41.1.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio del Estado (en adelante LPAP), se solicitó del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1 certificación sobre la finca registral núm. 3572 del citado Registro. Con fecha de 30 de mayo de 2014, se ha notificado la minuta núm. 1329/2014 a la Delegación de Economía y Hacienda en Cádiz. El importe de la minuta asciende a 9,01 euros más I. V. A. Los honorarios minutados comprenden la extensión del asiento de presentación y la cancelación de una afección fiscal por caducidad que no responden a la solicitud efectuada.

Se impugna la minuta de referencia por la indebida aplicación de los aranceles núm. 1 y 3.3 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad considerando el carácter gratuito que confiere el artículo 64 LPAP a estas actividades de colaboración que deben prestar, entre otros, los Registros de la Propiedad.

Entre las potestades que relaciona el expresado artículo 41.1 del texto legal, consta la investigación de la situación de los bienes y derechos que presumiblemente pertenezcan a su patrimonio; y es en el marco de esas actuaciones de investigación, como bien se hace constar en la solicitud, en cuya virtud se solicita la certificación.

Entiende la Delegación de Economía y Hacienda en Cádiz que la minuta que gira el Registrador de la Propiedad únicamente debe responder a la previsión contenida en el artículo 353.3 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario. No obstante, en aplicación del referido precepto y resultando que la titularidad de la finca registral cuya certificación se solicita no correspondía al solicitante, debió procederse por el Registro de la Propiedad y con carácter previo al despacho de la certificación, a advertir a esta Delegación de Economía y Hacienda que el despacho daría lugar a la cancelación de la carga cancelada que se minuta.

No habiendo tenido entrada en la Delegación de Economía y Hacienda advertencia expresa y escrita efectuada por el Registrador de la Propiedad al respecto, no debe entenderse cumplida esta obligación que el texto legal impone al Registrador. Resultando ésta una condición inexcusable que debe atenderse previamente a su despacho, debe suprimirse tal minuta.

II

Don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, remite informe de fecha 26 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de junio de 2014.

En dicho informe manifiesta, con carácter previo, que hay que señalar que con fecha de 24 de febrero de 2014 se expidió previamente nota simple de la misma finca registral 3572, en virtud de solicitud del Delegado de Economía y Hacienda de Cádiz de fecha 19 de febrero de 2014. En consecuencia, el interesado conocía la situación registral de la finca de referencia y estaba advertido de la afección que constaba sobre la misma, expresada en nota marginal.

La única cuestión planteada en el recurso interpuesto es la minutación por los conceptos «asiento de presentación», núm. 1 y «cancelación de afección fiscal», núm. 3.3.

En el escrito de interposición del recurso alega el recurrente, en el Fundamento de Derecho Tercero, el artículo 353 del Reglamento Hipotecario en relación con el concepto «cancelación de afección fiscal», núm. 3.3., que no se ha realizado «advertencia expresa y escrita» que el despacho de la certificación dará lugar a la cancelación de la carga caducada, afirmación que está desvirtuada al haber sido remitida la nota simple informativa solicitada por el mismo interesado y que debe estar incorporada al expediente administrativo iniciado.

La minuta de honorarios comprende únicamente la extensión del asiento y la cancelación de una afección fiscal por caducidad, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 416 y 353 del Reglamento Hipotecario.

No se ha procedido a expedir la minuta por la información suministrada por el concepto certificación de dominio y cargas, núm. 4.1.b) del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad, aun cuando no se cumple en sus términos el requisito establecido en el artículo 64

de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas, constando la titularidad registral a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía y previamente a favor del Estado.

En conclusión:

– Se ha expedido la información solicitada en forma de nota simple y de certificación sin devengo de honorarios.

– El asiento de presentación y la cancelación de afección fiscal son operaciones en el procedimiento registral practicadas de oficio, sin que puedan incluirse en el supuesto de gratuidad que establece el artículo 64 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que ha sido aplicado en la mejor interpretación para la Administración del Estado.

– La Delegación de Economía y Hacienda conocía la existencia de la afección fiscal, al menos desde la remisión de la nota simple informativa, el plazo de caducidad legal, más aun tratándose de una afección fiscal y la procedencia de su cancelación en el procedimiento registral.

– La titularidad actual de la finca y el título de adquisición deben presumirse legalmente conocidos al ser consecuencia de un traspaso entre Administraciones Públicas en virtud de un Real Decreto de transferencia a favor de la Comunidad Autónoma, lo que incluso podría determinar no aplicable el artículo 64 de la Ley 33/2003.

III

Se dio traslado del informe del Registrador al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 4 de julio de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de fecha 18 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio el 21 de julio de 2014, el recurrente manifiesta que con fecha de 14 de abril de 2014 y número de registro 00011.001.2014. E.001993 cuando tiene entrada en la Delegación de Economía y Hacienda en Cádiz la nota simple a la que se hace referencia y dónde consta la referida nota de afección fiscal; nota que se expide con fecha de 24 de febrero de 2014, mientras que la solicitud de certificación que se presenta en ese Registro de la Propiedad y que da lugar a la liquidación de la minuta que ahora se impugna se registra de salida el 28 de abril de 2014. Ha transcurrido, por tanto, un plazo lo suficientemente dilatado como para que hayan podido acceder a ese Registro de la Propiedad solicitudes que pudieran determinar la cancelación de la reiterada afección fiscal, bien cursadas al efecto, bien fruto de la previsión contenida en el artículo 353.3 del reglamento Hipotecario y de las que no hubiera podido tener conocimiento el solicitante salvo que le hubieran sido expresamente notificadas.

La obligación que el legislador impone a los Registradores es clara, sin que en ningún momento se prevea en el citado texto legal cualquier otro tipo de presunción sobre el cumplimiento de esta obligación por parte del Registrador. Dicha advertencia debiera haberse formulado por el registrador una vez presentada la solicitud de certificación y con carácter previo a su despacho. Por lo que no debe entenderse cumplida tal obligación por la expedición de una nota simple anterior a la solicitud que se presenta, máxime considerado el lapso de tiempo transcurrido entre aquélla y ésta.

Si la Delegación de Economía y Hacienda en Cádiz no entiende que se haya dado cumplimiento a la obligación impuesta por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario al Registrador mediante la remisión de una nota simple 2 meses y 4 días antes de presentar la solicitud de certificación, resultaría fuera de toda lógica admitir que la advertencia se produce por la inscripción de la titularidad a favor de la Comunidad Autónoma en virtud del Real Decreto 1096/1984 de 4 de abril.

El artículo 64 de la Ley 33/2003 de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas no establece la obligatoriedad de que el bien respecto del cual se recaba la información oportuna resulte de la titularidad de la Administración General del Estado. De hecho, y como se indica en el escrito de interposición del recurso, la solicitud de certificación se realiza con motivo del ejercicio de las potestades que relaciona el expresado artículo 41.1 del texto legal relativas a la investigación de la situación de los bienes y derechos que presumiblemente pertenezcan a su patrimonio.

En atención a las anteriores consideraciones, la Delegación de Economía y Hacienda en Cádiz se ratifica en todos los argumentos expuestos en el escrito de impugnación presentado el 12 de junio de 2014.

IV

Por Resolución de 29 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de agosto de 2014, en el que señala que la única cuestión planteada es la relativa a si el Estado estaba advertido de la existencia de la nota marginal de afección.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de septiembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don....., Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de agosto de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante oficio de 5 de septiembre de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de septiembre de 2014, don Miguel Gómez Martínez, Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz efectúa alegaciones en el mismo sentido que lo hizo en el informe remitido al Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; artículos 353.3 y 416 del Reglamento Hipotecario; artículos 41 y 64 de la Ley 33/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas y Resoluciones de 6 de junio de 2000, 22 de enero de 2002, 29 de julio de 2009, 21 de abril de 2014 y 19 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto la impugnación de los honorarios devengados por la cancelación de una nota de afección fiscal como consecuencia de la solicitud de una certificación registral a instancia del Delegado de Economía y Hacienda en Cádiz, en su calidad de representante de la Administración General del Estado.

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

Segundo. Cancelación de notas de afección fiscal caducadas.

El artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario dispone: «Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo».

El fundamento de tal precepto no es otro que el de liberar el Folio Registral de cargas caducadas, con motivo de la expedición de certificaciones y la prác-

tica de inscripciones, tomado el concepto de inscripción en sentido amplio, es decir, como práctica de un asiento en el libro de inscripciones del registro.

Abundando en este pronunciamiento, cabe reproducir los argumentos ya utilizados por este Centro Directivo en su Resolución de 22 de enero de 2002, refiriéndose también a la expedición de una certificación:

«A) Cancelación por caducidad.

Esta Dirección se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre el alcance cancelatorio del artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y la manera de minutarse. Respecto de los honorarios devengados por dichas cancelaciones, es preciso acudir a los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario.

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

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

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

Así se ha pronunciado también esta Dirección General en una reciente Resolución de 19 de diciembre de 2014. En ella se mencionaba la Resolución de esta Dirección General de fecha 29 de julio de 2009, que en su fundamento Jurídico Cuarto disponía: «Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios. En ese sentido el artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del mismo Reglamento resulta que no se entenderá que los asientos practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca. El número del Arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto».

Por tanto las dos circunstancias que pueden desvirtuar la actuación del Registrador en el caso objeto del presente recurso son de un lado, el cumplimiento del requisito de advertencia previa cuando el solicitante de la certificación no es titular de la finca a que se refiere el artículo 353 del Reglamento Hipotecario y de otro, que la petición se ampara en el ejercicio de las facultades que confiere al solicitante en materia de investigación el artículo 41.1 a) de la Ley 3/2003, de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

A) Requisito de advertencia previa cuando el solicitante de la certificación no es titular de la finca.

En esta materia la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado viene a establecer en su Resolución de 21 de abril de 2014 la exigencia de que la advertencia sea previa y expresa, señalando que: «es obvio que el Registrador debe proceder a la cancelación de oficio de los asientos caducados en aquellos supuestos en que se proceda a la práctica de cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado, circunstancia que no queda sujeta a su libre albedrío (tal y como demuestra la expresión "darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas" empleada respectivamente por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario) sino que encuentra su fundamento en la necesidad de que el folio registral recoja la situación real de la finca, por lo que la cancelación de los asientos caducados ha de ser considerada como un efecto conexo e inseparable de la práctica de cualquier otro asiento en el mismo folio registral y que, por consiguiente, como tal operación registral, habrá de devengar los honorarios correspondientes (*cfr.* Artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario), todo ello sin perjuicio de que la práctica de tales asientos sea previamente advertida al obligado al pago de tales honorarios (que según resulta de la norma octava, apartado primero, del anexo II del Arancel, será aquél a cuyo favor se anote inmediatamente el derecho o la persona que haya presentado el documento, presentante o solicitante)».

Hay que valorar por tanto si la emisión de una nota simple al mismo solicitante con fecha 24 de febrero de 2014, que tuvo entrada en la Delegación de Economía y Hacienda el 14 de abril de 2014, puede servir como advertencia previa y escrita para la cancelación de una nota de afección fiscal practicada como consecuencia de la expedición de una certificación solicitada el día 30 de abril de 2014.

Si como se deduce de la referida Resolución de 21 de abril de 2014 el requisito de la advertencia previa se entiende como notificación en los términos a que se refiere el artículo 59 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas («Las notificaciones se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado») no parece que la emisión de la nota simple previa cumpla este cometido, al menos en cuanto al contenido del acto notificado, pues de la misma no resulta la advertencia de que la nota de afección fiscal caducada va a ser cancelada como consecuencia de la expedición de la certificación, sólo resulta que la nota de afección existe y que está caducada. No siendo por tanto correcta la actuación del Registrador en este punto por no ajustarse a lo previsto en el artículo 353. 3 del Reglamento Hipotecario.

B) Carácter gratuito de la actividad de colaboración de los Registros de la Propiedad con las Administraciones Públicas (art. 64 LPAP).

Dispone el referido precepto que: «… los Registros de la Propiedad y los restantes registros o archivos públicos deberán facilitar, de forma gratuita, a la Dirección General del Patrimonio del Estado, a requerimiento de ésta, la información de que dispongan sobre los bienes o derechos cuya titularidad corresponda a la Administración General del Estado o a los organismos públicos vinculados a la misma o dependientes de ella, así como todos aquellos datos o informaciones que sean necesarios para la adecuada gestión o actualización del Inventario General, o para el ejercicio de las potestades enumeradas en el artículo 41 de esta ley. De igual forma, podrán recabar esta información las Administraciones públicas y los organismos públicos, a través de sus presidentes o directores, respecto de sus bienes».

El artículo 41 a que este se refiere, bajo el título «Facultades y prerrogativas» dispone que: «1. Para la defensa de su patrimonio, las Administraciones públicas tendrán las siguientes facultades y prerrogativas: a) Investigar la situación de los bienes y derechos que presumiblemente pertenezcan a su patrimonio».

Tal y como argumenta el Registrador, la información se ha suministrado gratuitamente toda vez que nada se ha minutado por el concepto de certificación de dominio y cargas, ya que los únicos conceptos incluidos en la minuta son la práctica del asiento de presentación y la nota de cancelación de la nota de afección fiscal caducada, asientos que como ha quedado acreditado en el expediente han sido practicados de oficio, sin que esta circunstancia determine su gratuidad, pues el precepto sólo se refiere a la información facilitada, no a sus consecuencias en el procedimiento registral, y el artículo 591 del Reglamento Hipotecario es claro cuando dispone que: «Cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas, a menos que por disposición legal se ordenare expresamente».

El alcance de la gratuidad se refiere únicamente a la información solicitada sin que pueda extenderse a las operaciones registrales practicadas de oficio para su emisión, operaciones que como ha quedado expuesto no quedan al libre albedrío del Registrador sino que constituyen una actuación reglada, pues nada se dice expresamente de ellas. El suministro de la información ya había sido facilitado además y con carácter gratuito mediante la expedición de la nota simple solicitada con anterioridad, del mismo modo que nada se ha minutado por el concepto de certificación de dominio y cargas.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 29 de julio de 2014.

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

Madrid, 27 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 27 de febrero de 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Logística Financiera FNP Import-Export, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz.

HECHOS

I

Con fecha 1 de julio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto el 16 de junio de 2014, por don....., en nombre y representación de «Logística Financiera FNP Import-Export, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz, bajo núm. 2014/25/CIRCE, de fecha 15 de mayo de 2014, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de sociedad por vía telemática a través del CIRCE.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 10 de junio de 2014, justificando la minuta impugnada y el del Colegio de Registradores de fecha 16 de septiembre de 2014 en el mismo sentido.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de

marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-Circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones citadas en los Fundamentos de Derecho correspondientes.

Primero. Competencia.

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

Segundo. Objeto del recurso.

La minuta impugnada, emitida por la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática a través del CIRCE, contiene un único concepto arancelario, «Constitución SL telemática (RD 13/2010)», por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente, en los escritos de los respectivos recursos, invoca la aplicación de la cantidad fija de 40 euros, en lugar de la de 100 euros, consignada en las minutas, por entender que se dan todas las circunstancias exigidas para ello por el artículo 5 Dos Real Decreto-ley 13/2010.

El Registrador en sus respectivos informes, con criterio que confirma el informe del Colegio de registradores, entiende, por el contrario, que no concurre la circunstancia de haberse constituido la sociedad adoptando, como estatutos, alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia, ya que existen alteraciones o diferencias en tres artículos, 2, 5 y 12 respecto de los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE», 11 diciembre).

Tiene razón el Registrador. El artículo 5 Dos Real Decreto-ley 13/2010, cuyo texto fue incorporado al Arancel de los registradores mercantiles aprobado por Decreto de 29 de marzo de 1973 en virtud del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, estableció unos honorarios registrales fijos de 100 euros para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, que se reducían a 40 euros si, entre otras circunstancias, los estatutos se adaptan a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia. En la actualidad, el único modelo de estatutos sociales aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos es el contenido en la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE», 11 diciembre).

Como resulta de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2011, rectificada por otra de 27 de mayo de 2011, en los términos expresados por resoluciones de este Centro Directivo de 7 de marzo, 12, 13 y 19 de junio de 2012, 5 de julio de 2012 y 8 abril 2014, entre otras, la aplicación del artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010 exige, como condición indispensable, la adopción en su integridad por la sociedad que se constituye de un modelo de Estatutos aprobado por el Ministerio de Justicia –en este caso el aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre–, evitando toda discrepancia con el mismo, y sin más particularidades o especificaciones que las que el propio modelo requiere. Se trata con ello de hacer innecesaria toda actividad de calificación por el registrador que haría de imposible cumplimiento el exiguo plazo de siete horas hábiles impuesto para la inscripción de la constitución de la sociedad.

En cada una de las escrituras que motivan esta resolución, se constituye una sociedad bajo unos estatutos que siguen en términos generales el modelo aprobado como estatutos-tipo por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, pero que se apartan de dicho modelo en tres artículos: en el artículo 2, en relación con el objeto de la sociedad, para introducir ciertas precisiones en relación con las actividades profesionales y la posible necesidad de autorizaciones previas para el inicio de la actividad; en el artículo 5, para incluir una referencia a una reforma del Real Decreto-ley 1/2010, y en el artículo 12, dando una redacción diferente a la contenida en la referida Orden ministerial.

Con independencia de la mayor o menos relevancia de las modificaciones introducidas en los estatutos de la sociedad respecto de los aprobados por la citada Orden ministerial, lo cierto es que las diferencias existen y que la adaptación de los estatutos sociales a los aprobados por el Ministerio de Justicia no es íntegra, haciendo necesaria una labor de examen y calificación por parte del registrador, que impide reconocer al interesado el derecho a la aplicación de los honorarios mínimos de 40 euros, aunque no, como ha hecho el Registrador, los reducidos de 100 euros, establecidos también para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Logística Financiera FNP Import-Export, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz, que es conforme a Derecho.

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

Madrid, 27 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 27 de febrero de 2015 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Pavako Import-Export, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz.

HECHOS

I

Con fecha 1 de julio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto el 16 de junio de 2014, por don....., en nombre y representación de «Pavako Import-Export, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz, bajo núm. 2014/27/CIRCE, de fecha 15 de mayo de 2014, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de sociedad por vía telemática a través del CIRCE.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 10 de junio de 2014, justificando la minuta impugnada y el del Colegio de Registradores de fecha 16 de septiembre de 2014 en el mismo sentido.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

de 28 de julio); Resoluciones citadas en los Fundamentos de Derecho correspondientes.

Primero. Competencia.

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

Segundo. Objeto del recurso.

La minuta impugnada, emitida por la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática a través del CIRCE, contiene un único concepto arancelario, «Constitución SL telemática (RD 13/2010)», por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente, en los escritos de los respectivos recursos, invoca la aplicación de la cantidad fija de 40 euros, en lugar de la de 100 euros, consignada en las minutas, por entender que se dan todas las circunstancias exigidas para ello por el artículo 5 Dos Real Decreto-ley 13/2010.

El Registrador en sus respectivos informes, con criterio que confirma el informe del Colegio de registradores, entiende, por el contrario, que no concurre la circunstancia de haberse constituido la sociedad adoptando, como estatutos, alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia, ya que existen alteraciones o diferencias en tres artículos, 2, 5 y 12 respecto de los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE», 11 diciembre).

Tiene razón el Registrador. El artículo 5 Dos Real Decreto-ley 13/2010, cuyo texto fue incorporado al Arancel de los registradores mercantiles aprobado por Decreto de 29 de marzo de 1973 en virtud del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, estableció unos honorarios registrales fijos de 100 euros para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, que se reducían a 40 euros si, entre otras circunstancias, los estatutos se adaptan a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia. En la actualidad, el único modelo de estatutos sociales aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos es el contenido en la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE», 11 diciembre).

Como resulta de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2011, rectificada por otra de 27 de mayo de 2011, en los términos expresados por resoluciones de este Centro Directivo de 7 de marzo, 12, 13 y 19 de junio de 2012, 5 de julio de 2012 y 8 abril 2014, entre otras, la aplicación del artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010 exige, como condición indispensable, la adopción en su integridad por la sociedad que se constituye de un modelo de Estatutos aprobado por el Ministerio de Justicia –en este caso el aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciem-

bre–, evitando toda discrepancia con el mismo, y sin más particularidades o especificaciones que las que el propio modelo requiere. Se trata con ello de hacer innecesaria toda actividad de calificación por el registrador que haría de imposible cumplimiento el exiguo plazo de siete horas hábiles impuesto para la inscripción de la constitución de la sociedad.

En cada una de las escrituras que motivan esta resolución, se constituye una sociedad bajo unos estatutos que siguen en términos generales el modelo aprobado como estatutos-tipo por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, pero que se apartan de dicho modelo en tres artículos: en el artículo 2, en relación con el objeto de la sociedad, para introducir ciertas precisiones en relación con las actividades profesionales y la posible necesidad de autorizaciones previas para el inicio de la actividad; en el artículo 5, para incluir una referencia a una reforma del Real Decreto-ley 1/2010, y en el artículo 12, dando una redacción diferente a la contenida en la referida Orden ministerial.

Con independencia de la mayor o menos relevancia de las modificaciones introducidas en los estatutos de la sociedad respecto de los aprobados por la citada Orden ministerial, lo cierto es que las diferencias existen y que la adaptación de los estatutos sociales a los aprobados por el Ministerio de Justicia no es íntegra, haciendo necesaria una labor de examen y calificación por parte del registrador, que impide reconocer al interesado el derecho a la aplicación de los honorarios mínimos de 40 euros, aunque no, como ha hecho el Registrador, los reducidos de 100 euros, establecidos también para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Pavako Import-Export, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz, que es conforme a Derecho.

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

Madrid, 27 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 27 de febrero de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de

septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de agosto de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de septiembre de 2014, don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador núm. 2021/14, girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 1, por importe de 177,87 €.

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

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

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

II

Don Juan Lorenzo González Sarmiento, Registrador de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de septiembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 8 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de septiembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

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

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

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

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

IV

Por Resolución de 23 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 23 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2014, el Registrador manifiesta que reitera lo expuesto en su informe de 29 de agosto de 2014 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y en los fundamentos contenidos en la Resolución ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S. A.», por título de adjudicación en ejecución hipotecaria.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 12 de agosto de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

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

– Una segunda: de fecha 13 de agosto de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

• En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras,

incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

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

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

Quinto. Primera operación previa.

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

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

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

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

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

se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

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

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

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

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

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

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

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

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

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

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

Artículo 1, números 1 y 4.

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

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

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

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

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

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

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

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

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

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

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

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

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

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

se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

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

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

2. Requisitos relativos a los sujetos.

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

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

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

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

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

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

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

Y en el de la Ley 8/2012:

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

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

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

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

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

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

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

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

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

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de septiembre de 2014.

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

Madrid, 27 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 27 de febrero de 2015 (5.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Oraban Import-Export, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz.

HECHOS

I

Con fecha 1 de julio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto el 16 de junio de 2014, por don....., en nombre y representación de «Oraban Import-Export, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz, bajo núm. 2014/26/CIRCE, de fecha

15 de mayo de 2014, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de sociedad por vía telemática a través del CIRCE.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 10 de junio de 2014, justificando la minuta impugnada y el del Colegio de Registradores de fecha 16 de septiembre de 2014 en el mismo sentido.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero. Competencia.

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

Segundo. Objeto del recurso.

La minuta impugnada, emitida por la inscripción de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática a través del CIRCE, contiene un único concepto arancelario, «Constitución SL telemática (RD 13/2010)», por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente, en los escritos de los respectivos recursos, invoca la aplicación de la cantidad fija de 40 euros, en lugar de la de 100 euros, consignada en las minutas, por entender que se dan todas las circunstancias exigidas para ello por el artículo 5 Dos Real Decreto-ley 13/2010.

El Registrador en sus respectivos informes, con criterio que confirma el informe del Colegio de registradores, entiende, por el contrario, que no concurre la circunstancia de haberse constituido la sociedad adoptando, como estatutos, alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia, ya que existen alteraciones o diferencias en tres artículos, 2, 5 y 12 respecto de los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE», 11 diciembre).

Tiene razón el Registrador. El artículo 5 Dos Real Decreto-ley 13/2010, cuyo texto fue incorporado al Arancel de los registradores mercantiles aprobado por Decreto de 29 de marzo de 1973 en virtud del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, estableció unos honorarios registrales fijos de 100 euros para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, que se reducían a 40 euros si, entre otras circunstancias, los estatutos se adaptan a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia. En la actualidad, el único modelo de estatutos sociales aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos es el contenido en la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE», 11 diciembre).

Como resulta de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 2011, rectificada por otra de 27 de mayo de 2011, en los términos expresados por resoluciones de este Centro Directivo de 7 de marzo, 12, 13 y 19 de junio de 2012, 5 de julio de 2012 y 8 abril 2014, entre otras, la aplicación del artículo 5.2 del Real Decreto-ley 13/2010 exige, como condición indispensable, la adopción en su integridad por la sociedad que se constituye de un modelo de Estatutos aprobado por el Ministerio de Justicia –en este caso el aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre–, evitando toda discrepancia con el mismo, y sin más particularidades o especificaciones que las que el propio modelo requiere. Se trata con ello de hacer innecesaria toda actividad de calificación por el registrador que haría de imposible cumplimiento el exiguo plazo de siete horas hábiles impuesto para la inscripción de la constitución de la sociedad.

En cada una de las escrituras que motivan esta resolución, se constituye una sociedad bajo unos estatutos que siguen en términos generales el modelo aprobado como estatutos-tipo por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, pero que se apartan de dicho modelo en tres artículos: en el artículo 2, en relación con el objeto de la sociedad, para introducir ciertas precisiones en relación con las actividades profesionales y la posible necesidad de autorizaciones previas para el inicio de la actividad; en el artículo 5, para incluir una referencia a una reforma del Real Decreto-ley 1/2010, y en el artículo 12, dando una redacción diferente a la contenida en la referida Orden ministerial.

Con independencia de la mayor o menos relevancia de las modificaciones introducidas en los estatutos de la sociedad respecto de los aprobados por la citada Orden ministerial, lo cierto es que las diferencias existen y que la adaptación de los estatutos sociales a los aprobados por el Ministerio de Justicia no es íntegra, haciendo necesaria una labor de examen y calificación por parte del registrador, que impide reconocer al interesado el derecho a la aplicación de los honorarios mínimos de 40 euros, aunque no, como ha hecho el Registrador, los reducidos de 100 euros, establecidos también para la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Oraban Import-Export, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Badajoz, que es conforme a Derecho.

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

Madrid, 27 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 27 de febrero de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de agosto de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de agosto de 2014, don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 2014/A 766, girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona, por importe de 171,74 €.

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

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

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

II

Don Enrique Lozano Barrios, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de agosto de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 8 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de septiembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

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

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

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

IV

Por Resolución de 23 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Lozano Barrios, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», presumiblemente por adjudicación no habiéndose alegado nada en contra.

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

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

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

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

Segundo. Objeto.

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

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

Tercero. Posición del Recurrente.

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

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

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve:

– «Sí queda exenta de honorarios la transmisión previa de Caja General de Ahorros de Canarias a Banca Cívica, por ser indudablemente una operación de reestructuración y saneamiento de entidad financiera, siendo obligada al pago una entidad financiera».

– Por el contrario, devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que

se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

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

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

Sexto. Segunda operación previa.

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

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

Séptimo. Normas aplicables.

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

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

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

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

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

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

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

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

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

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

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

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

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

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

Artículo 1, números 1 y 4.

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

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

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

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

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

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

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

2. Requisitos relativos a los sujetos.

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

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

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

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

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

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

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

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

Y en el de la Ley 8/2012:

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

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

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de septiembre de 2014.

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

Madrid, 27 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 27 de febrero de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de

Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de julio de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de agosto de 2014, don Francisco Javier Merino de Diego, en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 2014/A 2088, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 2, por importe de 121,07 €.

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

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

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

II

Don Javier Francisco Anaya Revuelta, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 14 de agosto de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de septiembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en

un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

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

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

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

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

en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 23 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 23 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de octubre de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica, S. A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 25 de julio de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

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

– Una segunda: de fecha 25 de julio de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:

• En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las

operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

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

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

Quinto. Primera operación previa.

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

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

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

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, con-

forme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

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

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

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

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

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

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

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

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

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

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

Artículo 1, números 1 y 4.

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

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

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012,

núm. 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

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

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

2. Requisitos relativos a los sujetos.

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

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

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

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

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

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

Y en el de la Ley 8/2012:

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

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

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

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

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

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

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

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

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

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de septiembre de 2014.

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

Madrid, 27 de febrero de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 13 de marzo de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Gerente único de la UTE «Zarapico 3 y MYM Renta, S. L.», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 11.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de enero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de enero de 2014, don....., Gerente único de la UTE «Zarapico 3 y MYM Renta, S. L.», impugna facturas números D2990 y D2991, gira-

das por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 11, por importe de 1.068,69 € y 547,24 €, respectivamente.

El recurrente manifiesta en dicho escrito que en virtud de escritura pública de compraventa otorgada con fecha de 24 de julio de 2006, fue transmitido un solar en el precio total de 934.455,99 euros, correspondiendo a los garajes 170.548,23 euros y a los otros usos compatibles 301.168,46, inscribiéndose la compraventa con su condición resolutoria.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla de 18 de septiembre de 2013, fue acordada la cancelación de las condiciones resolutorias de los otros usos compatibles, actualmente las fincas registrales 29.686 a 29.706 ambas inclusive.

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla de 23 de octubre de 2013, fue acordada la cancelación de las condiciones resolutorias de los garajes, fincas registrales 29.650 a 29.684 ambas inclusive.

El arancel ha de ser aplicado al valor consignado por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla en la escritura de 24 de julio de 2006 de 170.548,23 euros para todos los garajes y 301.168,46 euros para todos los otros usos compatibles, siendo esta la base sobre la que abra que aplicar el arancel no los valores aplicados por la señora Registradora, según entiende el recurrente.

El motivo de las cancelaciones de las condiciones resolutorias, fue la entrega a la entidad acreedora hipotecaria, con inversión del sujeto pasivo a efectos del IVA, en virtud de escrituras de compraventa otorgadas con fecha 23 de septiembre de 2013, protocolo 4958 y siguiente, que deben estar presentadas a diario en el Registro o ya inscritas, en el precio para los garajes de 175.000 euros y los locales en 925.000 euros, que adveran que la base de minutación aplicada no se adecuan ni siquiera al verdadero valor del inmueble, estando sujeta al valor de constitución de la condición resolutoria.

II

Doña María Elena Múgica Alcorta, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 11, emite el correspondiente informe de 7 de enero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de enero de 2014. En dicho informe manifiesta:

Primero. Respecto a la determinación de la base aplicable, la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece la prelación para la aplicación del arancel en las minutas de los registros de la propiedad de modo que: en primer lugar, se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos; a falta de estos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento; y en defecto de unos y otros, se atenderá a otra serie de datos objetivos entre los que se anuncian aquéllos que consten documentados, el valor registral de la finca o derecho, el valor proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación o el precio de tasación para subasta si estuviese hipotecada. Por tanto en el presente caso, ha de entenderse correcta la minuta impugnada en este punto, al aplicar el valor de tasación, a falta de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado.

Segundo. Es minutable la cancelación de las condiciones resolutorias. Su minutación debe hacerse conforme al núm. 2.1 del arancel por cada inscripción practicada sobre la base del valor declarado con la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010; de igual forma se minuta su cancelación.

En el presente caso, resultan inscritas dos condiciones resolutorias pactadas para diferentes casos y en garantía del cumplimiento de diferentes obligaciones. En consecuencia,

son dos condiciones resolutorias autónomas e independientes que operan de manera individual cada una de ellas y que han sido voluntariamente pactadas por los interesados. Dichas condiciones afectan a cada una de las fincas independientes por lo que deberían haberse minutado dos cancelaciones de condiciones resolutorias por cada finca.

Tercero. Respecto a la cancelación de los derechos de retroventa a favor de la Gerencia de Urbanismo, su base está determinada por la tercera parte del valor del bien conforme a la legislación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, así lo ha reconocido expresamente la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 1 de junio de 1990, 20 de septiembre o 31 de enero de 1997. Son derechos minutables por el núm. 2.1 del arancel. Por otro lado, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2009, reiterada por otras posteriores como la de 14 de agosto de 2013 permite cobrar el derecho de tanteo y el derecho de retracto como derechos independientes y como conceptos propios y autónomos. Así establece que sólo se ha minutado un concepto por los derechos de tanteo y retracto, en vez de hacerlo dos veces, una por el tanteo y otro por el retracto. Por tanto, en el presente caso, procedería minutar por separado la cancelación de cada uno de los derechos de adquisición preferente a favor de la Gerencia de Urbanismo sobre cada finca.

Cuarto. Respecto a la cancelación de la prohibición de disponer, la inscripción y cancelación de las prohibiciones de disponer se minutan conforme al núm. 3.1 del Arancel.

Quinto. En cuanto a la cancelación de los derechos de tanteo y retracto a favor de Emvisesa, son aplicables las mismas consideraciones del anterior apartado tercero y procede minutar por separado cada uno de los derechos de tanteo y retracto a favor de Emvisesa sobre cada finca.

No obstante lo anterior, dada la prohibición de la *reformatio in peius* prevista en el artículo 89.2 de la ley 30/92, de 26 de noviembre, procede mantener el importe que figura en las minutas impagadas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de enero de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 30 de enero de 2014 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de 22 de enero de 2014, en el que el recurrente manifiesta que la Registradora no desvirtúa el valor declarado en la condición resolutoria, no pudiendo mantener el importe de las minutas impugnadas, puesto que en la inscripción cancelada tiene una valor consignado por las partes en el correspondiente documento inicial, conforme a las normas generales de aplicación primera, anexo II, del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, que no puede ser objeto de su incremento y elevación arbitraria.

IV

Por Resolución de 18 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución Don Enrique Gutiérrez Muñoz, en su condición de Gerente único de la UTE «Zarapico 3 y MYM Renta, S. L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de abril de 2014, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentaron la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

En dicho escrito de apelación, viene a señalar el recurrente que el único valor de las fincas es el determinado en la escritura pública de compraventa del 24 de julio de 2.006, otorgada por el Notario de Sevilla don Luis Peche Rubio, título de compraventa inscrito, donde constan los precios de los garajes y de los otros usos compatibles fijados por una Administración Pública Local en un concurso público, que no pueden ser incrementados con el de tasación hipotecaria, que perfectamente conoce el Colegio de Registradores y esta Dirección General que no es el real de mercado, pues este no es un valor comprobado fiscalmente, es un mayor valor que recoge un interés sólo del Registrador.

Añade, además, que bajo ningún concepto puede aplicar como valor comprobado fiscalmente el de tasación hipotecaria, está utilizando arbitrariamente y sin motivación un concepto jurídico indeterminado, vulnerando el artículo 9.3 de la CE, lo que entiende, perjudica a su representada y sin seguridad jurídica, al determinar un valor sin cumplir con ningún procedimiento de comprobación.

Termina su escrito el recurrente solicitando se estime su recurso, para no infringir el artículo 81 del Tratado Constitutivo de la CEE, declarando nula de pleno derecho las minutas impugnadas, adecuando a su valor inscrito en el Registro a los garajes y a los otros usos compatibles en los términos que constan en el Hecho I de esta Resolución.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Elena Múgica Alcorta, Registradora de la Propiedad de Sevilla núm. 11, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 16 de diciembre de 2010 y 11 de enero de 2011.

Primero. Objeto del recurso.

El objeto del presente recurso consiste en determinar los honorarios derivados de la cancelación de varias condiciones resolutorias impugnándose en concreto la base aplicable a dichas cancelaciones.

Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha Norma Primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debería haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes.

En el presente caso, la Registradora de la Propiedad no toma el valor fiscalmente comprobado ya que no resulta del expediente, tampoco el valor declarado en el documento objeto de registración dado que en las certificaciones emitidas por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Sevilla en el que se autorizan las cancelaciones no consta valor alguno, y por ello, en base

a lo expuesto anteriormente, toma como base un valor objetivo que resulta del historial de la finca registral, esto es, el precio de tasación para subasta.

No obstante lo anterior, y en fase de recurso, el interesado presenta en el propio Registro de la Propiedad Sevilla núm. 11, según resulta del sello de entrada dado por el mismo registro, documento escaneado en el que se desglosa el precio global de los garajes que en su día se consignó en la escritura de venta de 24 de julio de 2006, esto es 170.548,23 euros, solicitando que se tengan en cuenta como base para aplicar los derechos arancelarios el precio de venta de cada una de las plazas de garaje. Sin embargo, dicho documento escaneado no puede ser tomado en cuenta ya que no fue presentado en tiempo y forma.

Y no constando valor fiscalmente comprobado, ni valor declarado en el título presentado –las certificaciones administrativas referidas–, la registradora toma por base el de tasación que consta en la hipoteca posterior a la compraventa, valor que, por otra parte, tampoco fue modificado en las novaciones posteriores de la hipoteca; siendo pues dicha actuación conforme con la doctrina reiterada de este Centro Directivo en cuanto al orden de prelación a seguir de acudir en primer lugar al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos, que es lo que tiene lugar en el presente caso, el valor de tasación que resulta del registro.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por Don Enrique Gutiérrez Muñoz, en su condición de Gerente único de la UTE «Zarapico 3 y MYM Renta, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de marzo de 2014, en los términos que resultan de la presente Resolución.

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

Madrid, 13 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 13 de marzo de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 21 de julio de 2014, don....., impugna la minuta de honorarios núm. 6428 serie A del año 2012, girada por el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1, por importe de 108,83 €.

En dicho escrito manifiesta que el día 26 de septiembre de 2012 abonó la citada minuta en relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Señala que dicho importe es superior al que debería haberse cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 9 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que da nueva redacción a este artículo 8, hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no es un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El día 31 de octubre de 2012, la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Director General de los Registros y del Notariado para que exija a Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas a las legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de los que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución.

Por ello, solicita que se modifique la citada minuta, elabore una nueva según los criterios establecidos por el Tribunal Supremo y proceda a la devolución del exceso cobrado en su día.

II

Don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, Registrador de la Propiedad de Zamora núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de julio de 2014.

En dicho informe manifiesta que los honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, están regulados en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que establece: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros.

En la minuta objeto de impugnación, la base está constituida por el 60% del capital, es decir, 42.000 euros, y se ha aplicado el arancel correspondiente a dicha suma, es decir, con la reducción del 25% que contempla el núm. 2.2 del Arancel y la del 5% del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

También indica el Registrador que ha transcurrido el plazo establecido para la impugnación de la minuta.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de julio de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 31 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de agosto de 2014, la parte recurrente se reitera en lo expresado en su escrito de impugnación, añadiendo que, asimismo, observa en la minuta una serie de conceptos que le resultan extraños, tales como el cobro de una presentación telemática y la posterior cancelación de dicha presentación telemática así como una nota de afección sin IVA y seis cancelaciones de afecciones sin IVA.

IV

Por Resolución de 9 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2014. En dicho escrito reitera la aplicación del artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre. Asimismo, se refiere a las Resoluciones dictadas por este Centro Directivo, como la de 12 de marzo de 2009 o la de 30 de abril de 2009, entre otras, en las que establece que las bonificaciones arancelarias para las cancelaciones de préstamos y créditos hipotecarios establecidas por la Ley 2/1994 no se limitan a las cancelaciones relacionadas con algún tipo de procesos de refinanciación, sino que se aplican a todas las cancelaciones hipotecarias.

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

Sin embargo, en la citada minuta, no se ha aplicado la reducción del 90% del arancel prevista en la norma.

Por ello, solicita se dicte Resolución modificando la minuta y se proceda a la devolución del exceso cobrado.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe

desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 31 de octubre de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de noviembre de 2014, el Registrador reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Y añade que la jurisprudencia que cita el recurrente se refiere a la regulación de los honorarios registrales en los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, anterior a la entrada en vigor de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue pagada con fecha 26 de septiembre de 2012, como reconoce el recurrente en su escrito inicial de impugnación.

– El escrito de interposición del recurso tiene entrada en el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1 el día 14 de julio de 2014 y en el Colegio de Registradores con fecha 21 de julio de 2014.

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

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

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

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

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

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó abonada en fecha 26 de septiembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 14 de julio de 2014, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de septiembre de 2014.

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

Madrid, 13 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 13 de marzo de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de la entidad «AV Alumitran, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 1 de agosto de 2014, don....., en nombre y representación de la entidad «AV Alumitran, S. L.», impugna factura núm. 496, girada por el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey núm. 1, por importe de 3.377,54 €.

El recurrente manifiesta en dicho escrito:

1. Que con fecha 13 de junio de 2014, presentó en el Registro de la Propiedad núm. 1 de Arganda del Rey, escritura otorgada el 13 de diciembre de 2013 de escisión de sociedad y demás hechos jurídicos derivados de la misma.

2. Una vez despachado el documento de referencia, se le comunican los honorarios que ascienden a la cantidad de 3.377,54 euros, entendiendo que según resulta de la nota de calificación, la escritura fue inscrita el 9 de julio de 2014 y que, por lo tanto, habiendo transcurrido más de 15 días entre presentación y calificación e inscripción, es de aplicación la reducción en un 30% de la minuta de honorarios prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que no le ha sido aplicada.

II

Doña María Rosa Fuentes Cruz, Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey núm. 1, emite el correspondiente informe de 12 de agosto de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de agosto de 2014.

En dicho informe manifiesta que el 9 de julio de 2014, supone exactamente el 15.º día de los hábiles a contar desde el siguiente al 13 de junio de 2014, porque el Registro se trasladó de domicilio y que mediante Resolución del Subdirector Adjunto de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 2014 fueron declarados inhábiles los días 26 y 27 de junio de 2014, por lo que se reitera en la corrección de la minuta impugnada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de septiembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, lo que realizó mediante escrito que tuvo entrada en el Colegio el 8 de septiembre de 2014, en el que alega que aun considerando inhábiles dichos días 26 y 27 de junio, y no habiendo ningún día hábil extraordinario, el plazo de 15 días habría finalizado sobradamente el 9 de julio de 2014.

IV

Por Resolución de 23 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de la entidad «AV Alumitran, S. L.», interpuso recurso de apelación que fue remitido por burofax el 8 de octubre de 2014 al Registro General del Ministerio de Justicia, reiterando las alegaciones de su escrito inicial y señalando que los días hábiles no son los de apertura del Registro al público, sino los que sean declarados como tales por la legislación, y que por lo tanto, no deben incluirse entre tales los sábados a efectos del cómputo del plazo de calificación e inscripción.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Rosa Fuentes Cruz, Registradora de la Propiedad de Arganda del Rey núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de octubre de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de octubre de 2014, la Registradora se reitera en los argumentos sostenidos por la Resolución del Colegio de Registradores, entendiendo que si el sábado es inhábil a efectos de presentación de documentos, conforme a lo dispuesto en el artículo 361 del Reglamento Hipotecario y a efectos de cómputo del plazo de caducidad de aquellos asientos que lo tengan señalado por días, también es inhábil a efectos de plazo de calificación y despacho, y que por lo tanto, la minuta es conforme a derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; artículos 17, 18, 251, 252, 323.1 y 327 de la Ley Hipotecaria, artículos 109, 354 a 360, 432 del Reglamento Hipotecario; artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Resoluciones de 10 de junio de 2009 y de 16 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar cómo debe computarse el plazo de los 15 días hábiles para la calificación y el despacho de los documentos, previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a efectos de determinar, en su caso, la aplicación de la reducción de honorarios del 30% prevista en el mismo artículo, y más concretamente sobre si el sábado debe considerarse o no día hábil en tal sentido.

Segundo. Plazo calificación y despacho de documentos.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria señala que «El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.

Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley. Igualmente, si transcurrido el plazo de tres días el registrador no inscribe el título, el interesado podrá instar la aplicación del cuadro de sustituciones.

La inscripción realizada fuera de plazo por el registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente. A los efectos del adecuado cumplimiento del plazo de inscripción, los registradores deberán remitir a la Dirección General de los Registros y del Notariado en los primeros veinte días de los meses de abril, julio, octubre y enero una estadística en formato electrónico que contenga el número de títulos presentados y fecha de inscripción de los mismos, así como el porcentaje de títulos inscritos fuera del plazo previsto en este artículo. La Dirección General de Registros y del Notariado concretará mediante Instrucción el formato electrónico y datos que deban remitir los registradores».

En lo relativo al horario de apertura del Registro, el artículo 360 del Reglamento Hipotecario debe entenderse superado por lo establecido en el artículo 19 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y a su internacionalización que bajo la rúbrica de «Organización de los Registros» señala en su párrafo primero: «El Registro de la Propiedad y Mercantil estará abierto al público a todos los efectos, incluido el de presentación de

documentos, de lunes a viernes desde las nueve a las diecisiete horas, salvo el mes de agosto y los días 24 y 31 de diciembre en que estará abierto desde las nueve a las catorce horas».

En lo que continúa vigente el artículo 360 del Reglamento Hipotecario es en lo relativo a «días hábiles», es decir, que cuando señala que «el Registro estará abierto al público a todos los efectos, incluido el de presentación de documentos, los días hábiles…», significa que a pesar de que lo señalado en el artículo 19, hay días inhábiles o festivos (de lunes a viernes) en los que no estará abierto el Registro. Del propio artículo 19 resulta que son inhábiles todos los sábados. Y ello aun cuando puedan ser hábiles a otros efectos de acuerdo con lo establecido en la legislación de procedimiento administrativo.

Cuando el artículo 19 de la citada Ley de apoyo a los emprendedores y a su internacionalización y el artículo 360 del Reglamento Hipotecario disponen que el Registro estará abierto *«a todos los efectos»*, en dicha expresión debe entenderse presentación, calificación, despacho y por lo tanto si el despacho del documento se realiza en plazo no cabe la aplicación de la reducción solicitada por no concurrir el supuesto de hecho previsto en la norma para su aplicación. Esta conclusión resulta de lo establecido en el artículo 251 de la Ley que regula el cierre del libro Diario en los días no feriados, a la hora señalada para cerrar el Registro según los Reglamentos, y del 252 del mismo texto legal que sanciona con la nulidad a los asientos de presentación hechos fuera de las horas en las que deba estar abierto el Registro.

Los días de apertura del Registro no lo son por tanto, sólo para la atención al público como mantiene el recurrente, sino a todos los efectos. No puede sostenerse, por tanto, que computen como días hábiles los sábados, puesto que según la legislación hipotecaria vigente no lo son «a todos los efectos». Y ello sin perjuicio de lo que la legislación administrativa y procesal dispongan al respecto.

La peculiar naturaleza del procedimiento registral ha sido reiteradamente señalada por este Centro Directivo en diversas Resoluciones entre las que cabe citar la de 10 de junio de 2009 o la de 16 de mayo de 2012 que señalan literalmente que «el procedimiento registral tiene una naturaleza especial que no encaja en la puramente administrativa, al versar sobre cuestiones civiles, por lo que la normativa a que está sujeto es la específica contenida en la legislación hipotecaria. De esta doctrina, reforzada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011, resulta que la calificación registral presenta particularidades de notoria importancia respecto del régimen de las actividades de las administraciones públicas; y por ello, la aplicación supletoria de las normas del procedimiento administrativo al ámbito de la calificación registral no puede aceptarse con carácter general ni de manera abstracta». Es por ello que la determinación de lo que deben considerarse días hábiles a efectos de calificación y despacho debe realizarse de acuerdo con lo dispuesto en la legislación hipotecaria analizada.

Y no puede sostenerse que si el sábado no es día hábil para la calificación, para el despacho ni para el cómputo del plazo en todos los demás casos señalados en días, tales como la caducidad del asiento de presentación (art. 17 de la Ley Hipotecaria y 109 del Reglamento), prórrogas (arts. 18.2, y 323.1 de la Ley Hipotecaria y 432 del Reglamento), emisión de informes (art. 327 de la Ley Hipotecaria) o expedición de certificaciones o notas de información (art. 354-a 4.ª del Reglamento), lo sea a efectos de la aplicación de la reducción arancelaria del 30%.

Aplicando el criterio de considerar inhábiles los sábados, la inscripción del documento se ha producido dentro del plazo de los quince días hábiles previsto en el artículo 18, sin que quepa por tanto, la aplicación de la reducción arancelaria del 30% prevista en el último párrafo de dicho artículo, por lo que la minuta debe considerarse correcta.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de la entidad «AV Alumitran, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de septiembre de 2014, en los términos que resultan de la presente Resolución.

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

Madrid, 13 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 13 de marzo de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de agosto de 2014, don....., impugna la minuta de honorarios núm. 5132 serie A del año 2012, girada por el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1, por importe de 91,46 €.

En dicho escrito manifiesta que el día 21 de septiembre abonó la citada minuta en relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Señala que dicho importe es superior al que debería haberse cobrado si se hubiese aplicado lo establecido en el artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

La Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 9 de octubre de 2012, establece que la Ley 41/2007, que da nueva redacción a este artículo 8, hace extensiva la norma sobre los honorarios notariales y registrales genéricamente a los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, «con independencia de que la operación se integre o no es un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

El día 31 de octubre de 2012, la Fiscalía del Tribunal Supremo dictó un Decreto en el que se requiere al Director General de los Registros y del Notariado para que exija a Notarios y Registradores que han cobrado minutas superiores por cancelación de hipotecas a las legalmente autorizadas, que devuelvan el exceso de los que cobraron a dichas personas consumidoras, para cumplir lo dispuesto en el artículo 51.1 de la Constitución.

Por ello, solicita que se modifique la citada minuta, elabore una nueva según los criterios establecidos por el Tribunal Supremo y proceda a la devolución del exceso cobrado en su día.

II

Don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, Registrador de la Propiedad de Zamora núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de agosto de 2014.

En dicho informe manifiesta que los honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, están regulados en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, que establece: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros.

En la minuta objeto de impugnación, la base está constituida por el 60% del capital, es decir, 36.000 euros y se ha aplicado el arancel correspondiente a dicha suma, es decir, con la reducción del 25% que contempla el núm. 2.2 del Arancel y la del 5% del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

También indica el Registrador que ha transcurrido el plazo establecido para la impugnación de la minuta.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de agosto de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente

en el plazo de quince días hábiles, sin que hasta la fecha de la Resolución se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 9 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta:

– Que ignora si en la fecha en que realizó la cancelación ya existía legislación en base a la cual la minuta no está bien calculada. Pero siendo un Organismo Oficial, entiende que si existe actualmente, debieran reintegrar las cantidades de oficio y no ampararse en la reclamación fuera de plazo.

– La legislación a la que él hace referencia en su reclamación es la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de octubre de 2012 y el Decreto de la Fiscalía del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2012, ambas posteriores a la fecha en que abonó la minuta por lo que, hasta lo que él sabe, no tenía base para reclamar en los 15 días que figuraban en la misma, pero sí le permiten hacerlo con posterioridad por el beneficio del a retroactividad de los actos administrativos según el artículo 57 del a Ley 30/1992.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 23 de octubre de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de octubre de 2014, el Registrador reitera la argumentación efectuada ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Y añade que la jurisprudencia que cita el recurrente se refiere a la regulación de los honorarios registrales en los casos de subrogación, novación modificativa y cancelación de

créditos o préstamos hipotecarios, anterior a la entrada en vigor de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

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

– La factura impugnada fue pagada con fecha 21 de septiembre de 2012 según manifiesta el propio recurrente en su escrito de impugnación.
– El escrito de interposición del recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1 el día 22 de julio de 2014 y tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 4 de agosto de 2014.

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

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la

Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

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

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

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó abonada en fecha 21 de septiembre de 2012 y que el recurso fue interpuesto el día 22 de julio de 2014, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

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

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de septiembre de 2014.

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

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

Madrid, 13 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 13 de marzo de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1**,** contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de julio de 2014, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por don..... contra minuta expedida por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 1 de mayo de 2014**,** que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de mayo de 2014, don….. impugna la factura núm. 720/2014 girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 584,69 €.

En su escrito, el recurrente expone que como base de cálculo para la minuta se utilizó una tasación del inmueble, a efectos de subasta, del año 2006 que ascendía a 580.508,00€, siendo este valor muy superior al precio de compra (136.800,00€) y al valor catastral actual (5.271,27€). Que considera que esa tasación, basada en un hipotético valor de subasta del 2006, sólo es aplicable cuando no conste documentado el valor de transmisión en la misma escritura. Tal y como claramente se especifica en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en su anexo II (Normas generales de aplicación), norma 1.ª párrafo 1: «El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento» y el párrafo 2, que permite los medios subsidiarios de valoración aplicados en este caso, sólo es aplicable, citando su propio inicio: «Cuando no constaren dichos valores…» refiriéndose al valor real del primer párrafo. Se citan las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo de 2003 y 10 de julio de 2003 en apoyo de esta interpretación.

II

D. Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, remite informe de fecha 26 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de junio de 2014.

III

Se dio traslado del informe del Registrador al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 20 de junio de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 4 de julio de 2014 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones. El recurrente reitera lo manifestado en el escrito de interposición de recurso y añade:

1.º) Que el valor comprobado fiscalmente es el que determine la Administración Tributaria, sin que el Registrador tenga facultades para determinar, con efectos legales, el valor fiscal de un determinado bien. Máxime cuando existen criterios fiscales de determinación del valor, que no pueden ser modificados unilateralmente por el Registrador, con el único objetivo de fijar un valor artificialmente alto a efectos de cálculo de la minuta, amparándose en una «burbuja» inmobiliaria ya superada.

2.º) Que el artículo 57.1 de la Ley General Tributaria señala el valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas como uno más de los criterios con los que la Administración Tributaria puede fijar el «valor real del bien» a efectos Tributarios. Pero este criterio viene determinado por la letra g). Dado que el artículo contiene 9 criterios de comprobación de los valores, eso significa que el contenido en la letra g) es sólo uno de esos 9 criterios de valoración. Lo que hace la Administración Tributaria al comprobar los valores no es elegir, de entre esos 9 criterios de valoración, el más alto a efectos de obtener una mayor recaudación, sino elegir aquel o aquellos de los criterios que sirvan para lograr una valoración del bien que se ajuste al valor real del mismo. Ahora bien, tratándose de una valoración del bien a efectos de aplicación del Arancel, es evidente que no puede permitirse que el Registrador utilice arbitrariamente aquellos criterios que determinen un mayor valor del bien con el único efecto de aumentar la minuta de honorarios.

3.º) Que a efectos fiscales, el valor de bien es el determinado por los interesados en la declaración fiscal correspondiente, por lo que, en principio, es válida la valoración realizada por los interesados. Ahora bien, para el caso de que la Administración Fiscal no esté conforme con la valoración realizada por los interesados, la Ley General Tributaria concede a la Administración Tributaria, una serie de parámetros para comprobar esa valoración; esto es, que la valoración efectuada por los interesados, se ajusta al valor real del bien. El artículo 57 de la Ley General Tributaria no está establecido para realizar la valoración, pues la misma ya la realizan los interesados, sino para comprobarla. De modo que si la Administración Tributaria modifica el valor consignado por el interesado en el documento, deberá emitir una resolución administrativa, justificando y motivando jurídicamente la nueva valoración realizada, prescindiendo de la hecha por los interesados. Como cualquier resolución administrativa, esta debería ser recurrible en alzada ante el superior administrativo y ante los tribunales contencioso-administrativos, contando, además, en interesado, con el recurso de la tasación pericial contradictoria, según el mismo artículo 57 de la Ley General Tributaria.

4.º) Que además, hay que tener en cuenta que en la presente circunstancia no nos encontramos ante un genuino procedimiento de naturaleza tributaria, sino ante una liquidación de Arancel, en la que las normas arancelarias son muy claras acerca de los criterios a aplicar, en las que el interesado no cuenta con los recursos y los medios con los que cuenta en el caso del procedimiento tributario. Así, el interesado se ve imposibilitado de cuestionar el alcance de la comprobación hecha por el Registrador, al no poder ni recurrir la valoración, ni acudir al procedimiento de tasación pericial contradictoria. Sólo tiene a su disposición el recurso de honorarios, el cual no versa estrictamente sobre la valoración efectuada, sino sobre la aplicación del Arancel.

5.º) Que cuando la Ley 8/1989, de 13 de abril y el Real Decreto 1427/1989, de 17 noviembre establecen que «los Aranceles se aplicarán sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento... », se está refiriendo a que cuando conste una valoración fiscal efectuada por las autoridades fiscales en el documento, será este valor el que haya que tener en cuenta para fijar la base del Arancel, y cuando no conste ese valor, será el determinado por las partes. A falta de un valor comprobado por las autoridades fiscales, el Registrador recurrido no puede arrogarse facultades que legalmente no le corresponde, como la valoración fiscal de los bienes utilizando cualquiera de los criterios señalados en el artículo 57 de la Ley General Tributaria. El Registrador es Registrador y no funcionario de Hacienda, por lo que la valoración fiscal de los bienes y derechos inscribibles, no entra entre sus funciones legalmente atribuidas. Lo contrario nos llevaría a la situación contradictoria de que en un determinado negocio, fuese diferente el valor comprobado por las Autoridades Fiscales, con todos los parabienes, y la valoración realizada individualmente por el Registrador.

6.º) Que de ser correcta la interpretación efectuada por el Registrador, dejaríamos sin efecto las previsiones de la disposición adicional tercera de la Ley de Tasas y las normas del Arancel registral, pues a falta de un valor comprobado fiscalmente por las autoridades tributarias, siempre podría aplicarse la valoración fiscal efectuada por el mismo Registrador. Quedaría pues, sin posible aplicación la previsión de que debe aplicarse la valoración consignada por las partes en los documentos, en defecto da la valoración fiscal mente comprobada. Ello es absurdo, pues si la norma prevé un sistema subsidiario para cuando no haya valoración fiscalmente comprobada, no tendría sentido vaciarla de contenido permitiendo al Registrador hacer, por sí solo, esa valoración fiscal y que el sistema subsidiario pasara a ser el habitual o preferente.

7.º) Que asimismo, debe resaltarse que en ninguno de los casos alegados por el Registrador en su escrito, se refiere a supuestos de impugnación de minutas de honorarios en aplicación del Arancel registral, sino que se trata de casos en los que la propia Administración Tributaria, efectúa la valoración utilizando el criterio contenido en la letra g) del artículo 57 de la Ley General Tributaria de «valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas», a efectos de un procedimiento fiscal de comprobación de valores. Sólo faltaría que la Administración Tributaria no pudiese utilizar los medios que la Ley le concede para la comprobación de los valores. La fijación de la base del Arancel, a efectos de aplicación de la escala variable del Arancel nada tiene que ver con un procedimiento fiscal de comprobación del valor. Como antes se ha apuntado, el Registrador no es Administración Tributaria, y si no constan en el documento los valores comprobados fiscalmente, tiene que acudir obligatoriamente a la valoración efectuada por las partes.

8.º) Que el propio Registrador recurrido confirma todas estas afirmaciones, al alegar la Resolución de 14 octubre 2009, en la que señala que «la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el derecho fiscal. Así [.....] cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los servicios fiscales competentes para ello, aunque no sea firme. Por lo tanto, la alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados, debe entenderse referida a los valores fijados por los servicios fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya interpuesto o no recurso alguno contra aquella valoración».

9.º) Que la resolución citada en el punto anterior excluye al Registrador, ya que cuando fija la base de aplicación de la escala variable del Arancel, primero, no tiene la consideración de «Servicio Fiscal Competente», y segundo, no está fijando la «base imponible del impuesto», sino un criterio de valoración para aplicar el Arancel registral. Por ello, un

Registrador no está habilitado para poner en cuestión la presunción de veracidad en la valoración efectuada por las partes.

10.º) Que según el Registrador la reclamación ha sido presentada fuera del plazo establecido en el anexo II, normas generales de aplicación sexta del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, exponer que la Gestoría liquida la provisión de Fondos e informa de la factura del Registrador con fecha 15/04/2014 (fecha abono diferencia en cuenta corriente, adjunto apunte bancario y Provisión de Fondos de la Gestoría). Tras conversaciones posteriores por parte de la Gestora con el Registrador para revisar la factura ante el error detectado y no rectificando éste la misma se procede a realizar la reclamación ante el Colegio de Registradores con fecha de entrada 8/05/2014. Todo ello con independencia de no causar indefensión tal y como reconoce en su escrito el Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María.

IV

Por Resolución de 15 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de agosto de 2014.

El Registrador señala, como ya hizo ante el Colegio de Registradores, la extemporaneidad del recurso y reitera los fundamentos alegados en su informe.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de septiembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ernesto Cañedo-Argüelles Osborne, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 10 de septiembre de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 18 de febrero de 2015 este Centro Directivo remite escrito a don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad del Puerto de Santa María núm. 1, requi-

riéndole para que remita informe y prueba de los extremos que podrían incidir en la extemporaneidad de la minuta impugnada.

IX

Mediante escrito de 25 de febrero de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de marzo de 2015, el Registrador remite la copia del escrito de impugnación de minuta donde el recurrente reconoce que el 14 de marzo de 2014 pagó los honorarios según minuta adjunta. Dicho escrito lleva el sello del Registro de Entrada del Colegio de Registradores con fecha 8 de mayo de 2014.

Asimismo, el Registrador adjunta el listado de talones cobrados por el Registro de la Propiedad de Puerto de Santa María núm. 1 con fecha 14 de marzo de 2014, entre los cuales figura el correspondiente al presente expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de 12 de marzo de 1992, 23 de marzo de 1993, 27 de octubre de 1999, 23 de octubre de 2002, 28 de junio de 2004, 19 de agosto de 2010, 11 de octubre de 2012 y 6 de septiembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de minuta fue interpuesto en plazo y, en su caso, si es correcta la utilización como base del valor de tasación a efectos de subasta, existiendo un valor declarado por los interesados en la minutación de la inscripción de una compraventa.

Segundo. Plazo de interposición.

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

– La factura impugnada fue pagada con fecha 14 de marzo de 2014 según manifiesta el propio recurrente en su escrito de impugnación y que el Registrador también manifiesta adjuntando el listado de talones cobrados en dicha fecha.

– El escrito de interposición del recurso tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 8 de mayo de 2014.

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

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

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

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

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

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó abonada en fecha 14 de marzo de 2014 y que el recurso fue interpuesto el día 8 de mayo de 2014, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 15 de julio de 2014.

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

Madrid, 13 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo**.**

Resolución de 13 de marzo de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de octubre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de agosto de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de septiembre de 2014, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna las facturas/borradores 2014/A 1884 y 2014/A 1886, giradas por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3, por importe de 288,89 € y 121,63 €, respectivamente.

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

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

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

II

Doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de septiembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 22 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de septiembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

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

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

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

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

IV

Por Resolución de 14 de octubre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S. A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 5 de agosto de 2014 por la que «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 5 de agosto de 2014. En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

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

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

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

Quinto. Operación previa.

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

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

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

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

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

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

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

Artículo 1 números 1 y 4.

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

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

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el

Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

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

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

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

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de

la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

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

2. Requisitos relativos a los sujetos.

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

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

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

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

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

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

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este

nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

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

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

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

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

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

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

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

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

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

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

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de la factura correspondiente en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de octubre de 2014.

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

Madrid, 13 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 13 de marzo de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de mayo de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de junio de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 2014/A 381, girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona, por importe de 322,60 €.

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

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

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

II

D. Enrique Lozano Barrios, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de junio de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 23 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de septiembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley

18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

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

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

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

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 1 de julio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de julio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de agosto de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Lozano Barrios, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de agosto de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 15 de octubre de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de noviembre de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias».

Su título de adquisición fue el de adjudicación en ejecución hiptoecaria.

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

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

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

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

Se practica una única inscripción.

Segundo. Objeto.

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

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

Tercero. Posición del Recurrente.

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

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

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «al no ser entidades financieras ni Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. (primera adquirente, obligada al pago por la primera transmisión), ni Buildingcenter, S. A. (obligada al pago como última adquirente); resulta absurdo pretender la aplicación de un régimen previsto únicamente para entidades financieras, cuando no es una entidad financiera la obligada al pago».

Quinto. Primera operación previa.

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

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

Sexto. Segunda operación previa.

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

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

Séptimo. Normas aplicables.

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

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

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

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

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

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

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

– Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

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

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

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

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

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

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

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las cons-

trucciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

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

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

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

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

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

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

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema finan-

ciero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

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

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

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

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

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

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

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

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

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

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

1. Requisitos relativos a la operación.

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

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

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

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

2. Requisitos relativos a los sujetos.

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

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

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

3. Requisitos relativos al objeto.

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

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

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

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

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

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

Y en el de la Ley 8/2012:

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

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

4. Requisitos relativos al tiempo.

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

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

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

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

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2014.

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

Madrid, 13 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de marzo de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de mayo de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de junio de 2014, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 2014/K 1424, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2, por importe de 21,04 €.

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

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

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

II

Doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de junio de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 11 de junio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de junio de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

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

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

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración ban-

caria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

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

IV

Por Resolución de 24 de junio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de

Guadaira núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de julio de 2014, la Registradora manifiesta que se ratifica y reitera en el informe emitido con fecha 2 de junio de 2014, con motivo de la impugnación de la minuta.

VIII

Con fecha 15 de octubre de 2014, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2 certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de noviembre de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Objeto.

En el presente recurso se discute la existencia en la minuta impugnada de varios cobros por el concepto de transmisión.

Hay que recordar que, el objeto de un recurso de honorarios es simplemente determinar si el registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010, entre otras: «el recurso de horarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Direc-

ción General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

La factura impugnada que obra en el expediente no contiene ningún concepto que se refiera a «transmisión» o semejante, puesto que sólo han sido objeto de minutación el asiento de presentación, la nota de incumplimiento de la obligación de aportación de referencia catastral, la nota de afección fiscal y la nota simple, por lo que tal y como señala la Registradora en su informe y recoge también el Colegio de Registradores en la Resolución ahora objeto de apelación, no hay razón objetiva para la impugnación de la minuta.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de junio de 2014.

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

Madrid, 16 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de marzo de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de octubre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de agosto de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de septiembre de 2014, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 2014/A 2017, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 1, por importe de 156,67 €.

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

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

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

II

D. José María García Urbano, Registrador de la Propiedad de Huelva núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de septiembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

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

Mediante escrito de fecha 22 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de septiembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

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

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título

«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

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

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

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

IV

Por Resolución de 14 de octubre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

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

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

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

Mediante escrito de 24 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caixabank, S. A.».

El título de adquisición fue el de adjudicación.

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

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

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

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

– Se aporta escritura de ratificación otorgada en Sevilla el día 19 de diciembre de 2013 ante el Notario don José María Florit de Carranza con el núm. 2313 de protocolo por la que «Caixabank, S. A.» y «Buildingcenter, S. A.» ratifican las citadas operaciones.

Se practica una única inscripción.

Segundo. Objeto.

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

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S. A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

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

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

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «al no ser entidades financieras ni Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. (primera

adquirente, obligada al pago por la primera transmisión), ni Buildingcenter, S. A. (obligada al pago como última adquirente); resulta absurdo pretender la aplicación de un régimen previsto únicamente para entidades financieras, cuando no es una entidad financiera la obligada al pago».

Quinto. Primera operación previa.

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

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

Sexto. Segunda operación previa.

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

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

Séptimo. Normas aplicables.

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

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

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

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

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

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

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

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

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

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

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

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

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

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

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

Artículo 1, números 1 y 4.

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

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

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

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

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

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

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el

núm. 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el núm. 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resulto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de octubre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de marzo de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de octubre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de agosto de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de septiembre de 2014, don..... en nombre y

representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 701/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora, por importe de 299,00 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operació*n* inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

D. Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de septiembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 23 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de septiembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector.

Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 14 de octubre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General

del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S. A.».

Su título de adquisición fue el de adjudicación en ejecución hipotecaria.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Como operación previa a dicha fusión, la siguiente:

«Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

Se practica una única inscripción.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «al no ser entidades financieras ni Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. (primera adquirente, obligada al pago por la primera transmisión), ni Buildingcenter, S. A. (obligada al pago como última adquirente); resulta absurdo pretender la aplicación de un régimen previsto únicamente para entidades financieras, cuando no es una entidad financiera la obligada al pago».

Quinto. Operación previa.

La operación previa a la fusión es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relaciona-

dos con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el núm. 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Décimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría

Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de octubre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Galligo.

Resolución de 16 de marzo de 2015 (4.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Victoriano López López, S. L.» contra la factura núm. 107, Serie 3 de 22 de enero de 2012, expedida por el Registro de la Propiedad de Sarria.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de octubre de 2014, presentado el mismo día en la Oficina de Correos y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de noviembre de 2014, don....., en nombre y representación de «Promociones Victoriano López López, S. L.», presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta núm. 107 de la Serie 3, expedida por el Registro de la Propiedad de Sarria, con motivo de la transmisión de inmuebles de una sociedad escindida a las beneficiarias de la escisión.

En dicho escrito expone que en la factura se computa dos veces una base, una por la escisión y otra por la adjudicación, cuando únicamente correspondería hacerlo por la adjudicación de los bienes inmuebles tal y como procede a reflejar en su liquidación el Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos.

II

Con fecha 5 de noviembre de 2014, fecha de registro de salida de 7 de noviembre, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Sarria y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Sarria.

III

Mediante escrito de 17 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de noviembre de 2014, la Registradora de la Propiedad de Sarria, doña María Cristina González Pereda, manifiesta que a la vista de la minuta no se ha computado dos veces un mismo concepto, sino un concepto de escisión de una sociedad por creación de dos nuevas sociedades y otro concepto de adjudicación de las fincas pertenecientes a la sociedad escindida a las sociedades de nueva creación. Incorporada la figura jurídica de la escisión a nuestro ordenamiento por Ley 19/1989, de 25 de julio. No es un simple cambio de denominación social, sino la transmisión del patrimonio de la sociedad escindida a las sociedades resultantes de nueva creación, requisito imprescindible para cumplir el principio hipotecario del tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Señala la Registradora que la factura del Registro de Monforte de Lemos, que se acompaña en el recurso, contiene un concepto de escisión y contiene otros tantos de agrupación, segregación, derecho de uso que no fueron incluidos en el Registro de Sarria; en consecuencia no cabe alegar error aritmético o material por comparación de facturas, dando por válida una y por errónea la otra, sino impugnar por interpretación del arancel aplicado a los hechos minutados.

La Registradora considera que no se trata de un error aritmético o material del artículo 619 del Reglamento Hipotecario y que el recurso procedente es el de la norma sexta del Arancel al que ya no cabe acudir por extemporáneo (Resoluciones de 27 de octubre de 2008 y 4 de noviembre de 2008). Además la minuta cumple todos los requisitos formales.

IV

El día 24 de noviembre de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 17 de noviembre de 2014 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se discute si, presentada escritura de escisión, procede minutar por los conceptos escisión y adjudicación o solo por el concepto de adjudicación, cuestión sustantiva o de concepto. Además la minuta reúne todos los requisitos formales, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, inadmitirse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por

la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 20 de febrero de 2013, 26 de junio de 2013, 10 de septiembre de 2013, 10 de marzo de 2014 y 2 de julio de 2014.

Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Segundo. Minuta 107 de la Serie 3.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del Arancel, en concreto si, presentada escritura de escisión, procede minutar por los conceptos escisión y adjudicación o solo por el concepto de adjudicación. Por lo tanto,

se trata de una cuestión sustantiva o de concepto. Además, la minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998.

En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del Arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente y el Registrador, el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo de un año del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Victoriano López López, S. L.», contra la minuta expedida por la Registradora de la Propiedad de Sarria.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de marzo de 2015 (5.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones González Parga, S. L.» contra la factura núm. 106, Serie 3 de 22 de enero de 2012, expedida por el Registro de la Propiedad de Sarria.

HECHOS

I

Por escrito de 31 de octubre de 2014, presentado el día 3 de noviembre de 2014 en la Oficina de Correos y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2014, don....., en nombre y representación de «Promociones Gonzá-

lez Parga, S. L.», presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta núm. 106 de la Serie 3, expedida por el Registro de la Propiedad de Sarria, con motivo de la transmisión de inmuebles a dos sociedades con motivo de la escisión de otra.

En dicho escrito expone que en la factura se computa dos veces una base, una por la escisión y otra por la adjudicación, cuando únicamente correspondería hacerlo por la adjudicación de los bienes inmuebles tal y como procede a reflejar en su liquidación el Registro de la Propiedad de Monforte de Lemos.

II

Con fecha 13 de noviembre de 2014, fecha de registro de salida de 17 de noviembre de 2014, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Sarria y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Sarria.

III

Mediante escrito de 21 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2014, la Registradora de la Propiedad de Sarria, doña María Cristina González Pereda, manifiesta que no se ha computado dos veces un mismo concepto sino el reflejo de dos operaciones, la escisión y la transmisión del patrimonio. La escisión se incorpora al ordenamiento por Ley 19/1989, de 25 de julio. Se está incorporando los datos de la escisión y la desaparición de la sociedad escindida en dos sociedades de nueva creación, requisito imprescindible para cumplir el principio hipotecario del tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Señala la Registradora que el hecho de impugnar por comparación con la factura de otro Registro de la misma operación implica que, las mismas son discutibles en cuanto a los conceptos aplicados y la interpretación del Arancel; pero no pretender dar, dando por válida una y errónea otra, eso es un juicio de valor efectuado por el recurrente y en su beneficio y no un error aritmético o material.

La Registradora considera que no se trata de un error aritmético o material del artículo 619 del Reglamento Hipotecario y que el recurso procedente es el de la norma sexta del Arancel al que ya no cabe acudir por extemporáneo. Además la minuta cumple todos los requisitos formales.

IV

El día 24 de noviembre de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 17 de noviembre de 2014 del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se discute si, presentada escritura de escisión, procede minutar por los conceptos escisión y adjudicación o solo por el concepto de adjudicación, cuestión sustantiva o de concepto. Además la minuta reúne todos los requisitos formales, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, inadmitirse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 20 de febrero de 2013, 26 de junio de 2013, 10 de septiembre de 2013, 10 de marzo de 2014 y 2 de julio de 2014.

Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resolu-

ciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Segundo. Minuta 106 de la Serie 3.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del Arancel, en concreto si, presentada escritura de escisión, procede minutar por los conceptos escisión y adjudicación o solo por el concepto de adjudicación. Por lo tanto, se trata de una cuestión sustantiva o de concepto. Además, la minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998.

En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del Arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente y el Registrador, el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo de un año del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones González Parga, S. L.», contra la minuta expedida por la Registradora de la Propiedad de Sarria.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de marzo de 2015 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Lysobelca, S. L.», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 22 de mayo de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios núm. 2014/803, de la Serie CIRCE, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

II

Mediante escrito de 27 de mayo de 2014, con fecha de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 29 de mayo de 2014, este Centro Directivo remite la documentación recibida al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, a los efectos señalados en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles e informa de ello al recurrente.

III

Mediante escrito de 4 de junio de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2014, el Registrador II del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, don Manuel Casero Mejías, manifiesta:

«Se admite la reforma solicitada, y se aplican para la inscripción de la constitución de la sociedad los honorarios de 40 euros. El abono de la diferencia entre lo cobrado y lo que se debería haber cobrado no podrá hacerse nada más que al interesado o a la propia sociedad.»

IV

Mediante escrito de 26 de junio de 2014, este Centro Directivo se dirige al recurrente informándole del escrito recogido en el hecho anterior, a los efectos de que comunique a esta Dirección General si desistía del recurso de impugnación de honorarios o, si por el contrario, deseaba continuar con la tramitación del procedimiento.

Con fecha 13 de marzo de 2015 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito del recurrente en el que señala:

«Mediante el presente escrito les solicito que por favor procedan a cerrar los siguiente números de procedimiento: 8122014 y 3632014, al haberse resuelto de manera favorable de acuerdo con nuestros recursos planteados y devuelto los importes económicos solicitados.»

El número de procedimiento 8122014 corresponde con el presente expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su núm. 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su núm. 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso fue interpuesto por don....., en nombre y representación de «Lysobelca, S. L.». Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de marzo de 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don….., en nombre y representación de «PSV Consulting Fibra Óptica, S. L.», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Pontevedra.

HECHOS

I

Con fecha 11 de febrero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios núm. 2014/10, de la Serie CIRCE 2, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Pontevedra.

II

Mediante escrito de 18 de febrero de 2014, con fecha de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 19 de febrero de 2014, este Centro Directivo remite la documentación recibida al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Pontevedra, a los efectos señalados en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles e informa de ello al recurrente.

III

Mediante escrito de 24 de febrero de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de febrero de 2014, el Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Pontevedra, don Vicente Artime Cot, acusa recibo a la documentación remitida por este Centro Directivo.

IV

Mediante escrito de 30 de octubre de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de noviembre de 2014, don Vicente Artime Cot, Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Pontevedra certifica:

«En cuanto al importe de honorarios del Registro, a la vista de las alegaciones presentadas, se ha procedido a la modificación de la minuta en los términos solicitados.

Tanto el abono del importe cobrado indebidamente como el cargo del importe que efectivamente le corresponde pagar ha sido ya tramitado por el Servicio Central del Colegio de Registradores, procediéndose al abono/cargo en la cuenta facilitada en su día por el recurrente.»

V

Mediante escrito de 5 de noviembre de 2014, este Centro Directivo se dirige al recurrente informándole del escrito recogido en el hecho anterior, a los efectos de que comuni-

que a esta Dirección General si desistía del recurso de impugnación de honorarios o, si por el contrario, deseaba continuar con la tramitación del procedimiento.

Con fecha 13 de marzo de 2015 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito del recurrente en el que señala:

«Mediante el presente escrito les solicito que por favor procedan a cerrar los siguiente números de procedimiento: 8122014 y 3632014, al haberse resuelto de manera favorable de acuerdo con nuestros recursos planteados y devuelto los importes económicos solicitados.»

El número de procedimiento 3632014 corresponde con el presente expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero**.** De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su núm. 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su núm. 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso fue interpuesto por don….., en nombre y representación de «PSV Consulting Fibra Óptica, S. L.». Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de marzo de 2015 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Desarrollo de Aplicaciones Técnicas Informáticas, S. A.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 29 de septiembre de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado por el recurso interpuesto el día 7 de abril de 2014, con entrada el 9 de abril en el Registro Mercantil de Madrid, por don....., en nombre y representación de «Desarrollo de Aplicaciones Técnicas Informáticas, S. A.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid bajo número D/2014/30.455, de fecha 24 de marzo de 2014, con ocasión del despacho de una escritura de escisión parcial de dicha sociedad anónima con creación de una nueva sociedad de responsabilidad limitada y reducción de capital en la sociedad escindida.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 16 de abril de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 2 de septiembre de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto

388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de la escisión de una sociedad anónima, que reduce su capital, en beneficio de una sociedad de responsabilidad limitada de nueva creación.

La factura impugnada contiene, entre otros, los siguientes conceptos con los que el recurrente expresa su disconformidad: núm. 5, constitución y aportación; núm. 5, constitución, fusión, transformación; núm. 6, reducción de capital; núm. 13, cargos y facultades y poderes a un solo apoderado; núm. 20.1, actos de cuantía indeterminada; núm. 25, depósito de documentos. Además, muestra su queja por el hecho de que no se haya practicado en la factura la retención establecida en el artículo 99 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, que, sin embargo, se indica en la factura que es obligatorio realizar.

El Registrador admite el error en cuanto al núm. 13 por entender que se ha duplicado su aplicación indebidamente y acepta suprimir una de las veces en que se aplica, manteniendo en lo demás la minuta.

Tercero. Motivos de impugnación.

Excluido el concepto de cargos y facultades, que ha sido rectificado por el registrador en el sentido solicitado, quedan por examinar los demás motivos de impugnación.

Primero. Constitución y aportación.

Indica el recurrente que, según la escala del núm. 5 del Arancel, la cantidad arancelaria correspondiente a la constitución de una sociedad con un

capital de 1.925.000 euros es la de 493,59 euros, y no la de 668,22 euros que consta en la minuta.

El Registrador explica en su informe que la cantidad arancelaria correspondiente al capital expresado es, conforme al núm. 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, la de 493,59 euros, sobre la que han de aplicarse las bonificaciones y rebajas indicadas en la factura, que dejan reducida esa cantidad a la de 334,11 euros pero, como en la inscripción de la constitución de una sociedad se devenga el núm. 5 del Arancel dos veces, una por la constitución en sí misma de la sociedad y otra, por la emisión y asunción de las participaciones o acciones, resulta la cantidad consignada en la minuta de 668,21402 euros. En el mismo sentido se expresa el informe del Colegio de Registradores.

Tiene razón el Registrador. Como tiene declarado reiteradamente este Centro Directivo (por todas, Resolución de 19 de diciembre de 2012 que recoge la doctrina sentada por las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009), en la inscripción de la constitución de sociedades es procedente la aplicación del núm. 5 del Arancel dos veces, una por la propia constitución de la sociedad y otra, por la emisión y asunción o suscripción de las participaciones o acciones en que se divide el capital, por las mismas razones por las que se hace igual aplicación doble del núm. 5 del Arancel en la inscripción de los aumentos de capital. En el núm. 5 del Arancel se mencionan como conceptos distintos la constitución de la sociedad y la emisión y suscripción de títulos, y en el mismo se prevé una bonificación del cincuenta por ciento respecto de los derechos correspondientes al Estado y al antiguo Instituto Nacional de Industria que sólo puede hacerse efectiva si el núm. 5 se aplica una vez, globalmente, a la constitución de la sociedad por el importe del capital, y otra, por la suscripción de los títulos, teniendo en cuenta en este caso la condición del suscriptor. Así se desprende también del desarrollo técnico del procedimiento de constitución telemática de la Sociedad Nueva Empresa, establecido por el Ministerio de Industria conforme a lo dispuesto en el artículo 134 y disposición adicional octava de la Ley 2/1995, modificada por Ley 7/2003, en el que, a efectos de determinar los honorarios a percibir por la inscripción de la sociedad, se hace doble aplicación del núm. 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles (Resolución de 26 de junio de 2013; 11 de septiembre de 2013; Resolución de 8 de abril de 2014; 21 de octubre de 2014).

En este caso, por tanto, es correcta la cantidad de 668,221402 euros por la aplicación del núm. 5 a la constitución de la nueva sociedad y a la emisión y asunción de las participaciones, con las bonificaciones legalmente establecidas.

Segundo. Constitución, fusión, transformación, escisión.

Por la inscripción de la escisión de la sociedad ha de aplicarse el núm. 5 del Arancel, que contempla otras figuras de modificaciones estructurales (fusión, transformación), de similar naturaleza a la de la escisión. La disposi-

ción transitoria decimonovena Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, autoriza esta aplicación analógica a la vista de nuevas funciones o actos que puedan surgir con la nueva legislación, criterio también aplicable al caso de la escisión, regulada en la Ley de modificaciones estructurales.

Es correcta la aplicación del núm. 5 del Arancel a la escisión, tomando como base el valor del derecho, que viene dado en este caso por el importe de patrimonio neto trasmitido a la sociedad beneficiaria.

Tercero. Reducción de capital.

El concepto de reducción de capital es impugnado por considerar el recurrente que se da una duplicidad una vez minutada la constitución de la nueva sociedad y la «reducción en la escindida», debiéndose entender que quiere decir que, minutada la escisión, no procedería minutar la reducción de capital en la escindida.

No es así. La reducción de capital es un concepto distinto del de escisión y no es imprescindible para que pueda darse la figura de la escisión. Por tanto, siendo fruto de la autonomía de la voluntad de los otorgantes, procede minutar tanto la escisión, por el núm. 5 del Arancel en la forma expresada con anterioridad, como la reducción de capital, exclusivamente por el núm. 6 del Arancel –no, además, por el núm. 5–, y sobre el importe en que se reduce el capital (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 19 de noviembre de 2014).

Es correcta la minuta en este extremo.

Cuarto. Actos de cuantía indeterminada.

El concepto de «actos de cuantía indeterminada», núm. 20.1 del Arancel, se aplica en cinco ocasiones, por los siguientes actos, según explica el registrador en su informe:

– Constancia en la inscripción de la no inclusión del administrador nombrado en el Registro de Resoluciones Concursales o Registro Público Concursal. Es correcta la aplicación (R. 26 marzo 2012).

– Constancia en la inscripción de la declaración del administrador de no estar incurso en situación de incompatibilidad legal. Es correcta (R. 26 marzo 2012).

– Inscripción de la página web corporativa de la beneficiaria de la escisión. Es correcta su aplicación por tratarse de un acuerdo social cuya adopción es fruto de la autonomía de la voluntad de la sociedad, susceptible de inscripción y no contemplado en otro número distinto del Arancel.

– Constancia en la inscripción del código de la CNAE correspondiente a actividades incluidas en el objeto social. No hay aquí acto societario alguno susceptible de inscripción, sino la mera consignación en la escritura y en la inscripción del número o código que en la CNAE se atribuye al epígrafe correspondiente a determinada actividad económica incluida en el objeto

social. Por ello, no es procedente la aplicación a dicha consignación del núm. 20 del Arancel.

– Inscripción de la declaración sobre la titularidad real prevista en L. 10/2010: es correcta también su aplicación, en cuanto se trata de un acto independiente, de relevancia societaria, sin cuantía determinada, que se inscribe en la hoja de la sociedad, debiendo sujetarse al núm. 20.1 del Arancel como un acto de cuantía indeterminada, salvo que se hubiera hecho constar mediante nota al margen, en cuyo caso se aplicaría el núm. 21.b del Arancel.

Quinto. Depósito de documentos

Alega el recurrente que, si se aplica este concepto, se produce duplicidad con los de presentación y calificación.

No tiene razón, porque nada tienen que ver el asiento de presentación y la calificación desfavorable con el hecho de que deban depositarse en el Registro determinados documentos una vez practicada la inscripción correspondiente.

Diversas Resoluciones de este Centro Directivo han admitido la aplicación del núm. 25 del Arancel, bajo el epígrafe Depósito de documentos, por el archivo del original de una certificación en cuya virtud se practica el asiento, *cfr.* artículo 32.1 Reglamento Registro Mercantil (Resolución de 27 de marzo de 2012), por el archivo de la carta de pago del Impuesto correspondiente (Resoluciones de 13 de junio, 31 de julio, 25 de septiembre, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014) y por el traslado a soporte digital de las inscripciones practicadas (Resoluciones de 13 de junio, 31 de julio, 25 de septiembre, 21 de octubre y 19 de noviembre 2014).

La minuta impugnada es correcta en este extremo.

Sexto. Retención.

Finalmente, se refiere el recurrente al hecho de que no conste en la factura la aplicación de la retención establecida en el artículo 99 de la Ley 35/2006, de 28 noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

No tiene razón el recurrente en este punto. La minuta o factura emitida por el registrador debe comprender todos los conceptos que, conforme al Arancel y demás normas vigentes, determinan sus honorarios, así como, separadamente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), según establece la normativa vigente.

No ocurre lo mismo con la retención regulada en el artículo 99 de la Ley 35/2006. Dicho precepto establece una obligación, que recae sobre quien ha de realizar el pago y no sobre quien expide la factura, de descontar y retener un determinado porcentaje de los honorarios del registrador para ingresarlo con posterioridad en la Hacienda Pública. El Registrador no está obligado a realizar la retención, sino a soportarla, cuando el interesado cumple su obligación de retener. La factura debe comprender la totalidad de sus honorarios, aun cuando perciba una cantidad menor si el interesado a la hora de hacerla efectiva, practica la oportuna retención, debiendo el interesado aportar un

recibo de la retención realizada o solicitando se consigne en la liquidación que se practique al efectuar el pago de la factura. Solamente en este último caso, cabe consignar la retención en el documento de la factura, siempre como un concepto distinto de los propios honorarios registrales.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Desarrollo de Aplicaciones Técnicas Informáticas, S. A.», contrala reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada para suprimir la aplicación una vez del núm. 20.1 del Arancel, además de la ya sugerida por el Registrador del núm. 13 una vez.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de marzo de 2015 (4.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Sopa de Oca, S. L.», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 11 de noviembre de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios núm. 2014/1637, de la Serie CIRCE, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

II

Mediante escrito de 13 de noviembre de 2014, con fecha de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 17 de noviembre de 2014, este Centro Directivo remite la documentación recibida al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, a los efectos señalados en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles e informa de ello a la recurrente.

III

Mediante escrito de 7 de enero de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de enero de 2015, el Registrador III del Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid, don Jorge Salazar García, informa que:

«Se ha reformado la minuta, a la vista del informe de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, en los términos solicitados en cuanto a la inscripción de la constitución rebajándolos de 100 a 40 euros. Dicha rebaja se ha comunicado al recurrente y se ha puesto a su disposición la diferencia cobrada de más y la nueva factura.»

IV

Mediante escrito de 26 de febrero de 2015, este Centro Directivo se dirige a la recurrente informándole del escrito recogido en el hecho anterior, a los efectos de que comunique a esta Dirección General si desistía del recurso de impugnación de honorarios o, si por el contrario, deseaba continuar con la tramitación del procedimiento.

Con fecha 24 de marzo de 2015 tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de la recurrente en el que comunica:

«A la Dirección General de los Registros y del Notariado que, tras ser informada de la resolución en su favor del recurso interpuesto por los honorarios contra la minuta CIRCE 1637/2014 y habiendo recibido la cantidad cobrada de más, desiste del recurso propuesto.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su núm. 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su núm. 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso fue interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Sopa de Oca, S. L.». Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a ella le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un

interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Este Centro Directivo ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de marzo de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Teruel.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de diciembre de 2013, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de diciembre de 2013, don....., impugna factura núm. 2063, girada por el Registro de la Propiedad de Teruel, por importe de 170,60 €.

El recurrente manifiesta en dicho escrito que se impugna la factura de referencia en cuanto al concepto de cancelación anotación a) por la suma de 92,908176 euros ya que para establecer dicha cuantía se utiliza el valor de tasación de 55400 euros.

Hay que recordar que la cancelación de la anotación a) proviene de las medidas cautelares 2/2013 del Juzgado de Primera Instancia núm.3 de Teruel, medidas adoptadas dentro del proceso Juicio Verbal 43/2013.

Si para inscribir su derecho que ha sido reconocido por sentencia judicial se utiliza el valor de la demanda que es 5100 euros y que da lugar a unos honorarios del Registrador

de 24,040484 euros, ese debe ser el mismo valor para la cancelación y no la que indebidamente se toma de 55400 euros.

II

D. José Antonio Pérez García, Registrador de la Propiedad de Teruel, emite el correspondiente informe de 16 de enero de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registrador don..... es de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de enero de 2014.

En dicho informe manifiesta: que el valor tomado para el cálculo de los honorarios de la inscripción de la finca registral 24133 de Teruel, a favor de don....., es el precio pagado por dicho señor como adjudicatario en la correspondiente subasta judicial (decreto de adjudicación) 5100 euros.

Sin embargo, el valor que se ha tomado para el cálculo de los honorarios de la cancelación de la anotación preventiva de demanda de propiedad letra A) es el valor del bien a efectos de subasta, señalado en el propio documento judicial que se acompaña, esto es 55400 euros ya que según reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado el valor que se debe tomar en las anotaciones preventivas de demanda de propiedad, es el valor real de la finca: fiscal, tasación, etc.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha de 4 de febrero de 2014 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones presentado por don

En dicho escrito manifiesta que el informe del Registrador parte de un error inicial. El motivo de la inscripción registral así como de la adopción de la medida cautelar, es la presentación de una acción declarativa de dominio tramitada por el Juzgado de Primera Instancia núm.3 de Teruel (juicio verbal 43/2013 – Medidas cautelares 2/2013).

El Juzgado mediante Decreto de 28 de febrero de 2013 establece como cuantía del proceso, y por tanto también de todas las medidas interesadas (incluida la de la anotación preventiva de la demanda y también su cancelación) el importe de cinco mil cien euros. Este valor es el que se tiene que considerar y no otro, siendo absolutamente fuera de lugar que se tome el valor de la subasta en la que se adquirió el bien ya que no tiene nada que ver con el hecho objeto de inscripción y cancelación.

IV

Por Resolución de 18 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de abril de 2014, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentaron la impugnación realizada, soli-

citando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don....., por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 25 de abril de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2014, el Registrador manifiesta que se ratifica en su informe de 16 de enero de 2014 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de junio de 1993, 27 de octubre de 1999, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 16 de diciembre de 2010 y 11 de enero de 2011.

Primero. Objeto del recurso.

El objeto del presente recurso consiste en determinar qué base hay que tomar para la fijación de los honorarios devengados por la cancelación de una anotación de demanda.

Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha Norma Primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y solo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debería haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes.

En el presente caso, el Registrador de la Propiedad no toma el valor fiscalmente comprobado ya que no resulta del expediente, tampoco el valor declarado en el documento objeto de registración dado que no refleja ninguno y por ello toma como base un valor objetivo documentado, esto es, el valor del bien a efectos de subasta; siendo por tanto dicha actuación conforme con la doctrina reiterada de este Centro Directivo en cuanto al orden de prelación a seguir de acudir en primer lugar, al valor fiscal comprobado; en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, de modo que sólo en defecto de los anteriores podrán aplicarse otros valores objetivos, que es lo que tiene lugar en el presente caso, al tener en cuenta, a los efectos de tomar por base aplicable en el extremo objeto de recurso, el señalado en el propio documento judicial que se acompaña.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de marzo de 2014, en los términos que resultan de la presente Resolución.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de marzo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 8 de abril de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de octubre de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Guadix.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de agosto de 2014, doña....., impugna la minuta de honorarios núm. 1232, girada por el Registro de la Propiedad de Guadix, por importe de 1152,78 €.

En su escrito, el recurrente expone los siguientes argumentos como fundamento de su impugnación de la minuta señalada anteriormente:

Primero. El importe de 82,000000 € de honorarios devengado sobre la base de 8.200 y el importe de 218,392315 € de honorarios sobre la base de 85.000. Obedecen a un error, dado que no se corresponden dichas bases con valoración alguna que figure en la escritura notarial, ni se entiende –de dónde resultan tales cantidades de 8.200 y 85.000. Así mismo, y en cualquier caso, los conceptos que devengan tales honorarios (82,000000 € y 218,392315 €) no proceden, al ya figurar, con anterioridad, en la Minuta que se impugna, en los conceptos anteriores, el concepto de «herencia».

Segundo. El concepto «Nota Afección Fiscal» cantidad 18, honorarios 54,091098 €. Se impugna dicha cantidad, dado que solo se deben haber practicado 3 notas de afección fiscal, una por cada una de las fincas. Máxime cuando en las notas simples informativas, figura «Honorarios 03,64 € por finca». Por tal motivo, solo precede por tal concepto 9,015183 €.

Tercero. Nota referencia catastral, cantidad 3, honorarios 27,045546 €. No figura nota alguna de referencia catastral en el documento expedido por el Sr. Registrador. Es más, se manifiesta en el documento expedido por el Registro «no se constata registralmente la base grafica catastral porque según manifestación del interesado no coincide con la realidad...». Por ello, no procede tal concepto en la Minuta.

Cuarto. Ley 13/96, Cantidad 3, honorarios 27,060000 €. No se comprende a que obedece este concepto, no figura en el Arancel concepto alguno referido a la Ley 13/96 de Medidas fiscales. Por tanto al no tener señalado derecho en el Arancel, de conformidad con

la norma novena del Real Decreto 1427/1989, no procede que se devengue derecho ninguno.

Quinto. «Certificación relacionado/s docume», que figura en los dos.conceptos últimos, por importe cada uno de 6,010121 €. Se impugnan dichos conceptos dado que no consta expedición de certificado alguno por parte del Sr. Registrador.

Sexto. Se impugna la partida de suplidos 12 € al no haberse acompañado justificante alguno de suplidos.

Mediante escrito de fecha 7 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 25 de agosto de 2014, se formula la siguiente impugnación complementaria:

Primero. Liquidación de sociedad de gananciales.- Se giran 95,401926 euros y 24,040484 euros por este concepto cuando por este hecho no se ha procedido a su inscripción, y por lo tanto entiende que no se ha devengado.

Segundo. Herencia.- Se giran 95,401926 euros, 24,040484 euros por este concepto cuando este hecho con la cuantía que especifica tampoco figura en la escritura presentada, dado que se hereda de ambos fallecido, toda vez que la inscripción se produce por la totalidad de la finca en cuestión y no por el 50%, y por lo tanto no se ha devengado.

II

Doña Pilar Martín Moya, Registradora de la Propiedad de Guadix, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de agosto de 2014.

En dicho informe manifiesta que el título presentado es la escritura de liquidación de sociedad conyugal, aceptación y liquidación de herencia de los causantes. En dicho documento público se insta la inscripción de tres fincas registrales.

Las fincas inicialmente aparecían inscritas con carácter ganancial de liquidación de sociedad conyugal formada por los causahabientes; así que procede, como acto previo y se ha inscrito la disolución de la sociedad conyugal, para concretar la masa hereditaria de cada causante.

Dichas fincas se adjudican por cada una de las herencias documentadas e inscritas por sextas partes indivisas.

Así pues, respecto a la manifestación primera se aclara que las bases aplicadas corresponden al valor declarado de las fincas 13190 y 20121, respectivamente; fincas que estaban inscritas con carácter ganancial y de las que previamente procede minutar la disolución de la sociedad conyugal.

En cuanto a la nota de afección fiscal, que la recurrente lo limita a tres notas de afección (una por cada finca), resulta que de las autoliquidaciones presentadas son seis, correspondientes a cada uno de los herederos, afecciones fiscales por las que quedan afectadas cada una de las fincas hipotecadas, en total 18.

En cuanto a lo manifestado en el apartado tercero y cuarto, respecto de la referencia catastral, obedece a las certificaciones/comunicaciones que se remiten al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria; pues distinto es consignar la referencia catastral si se identifica indubitativamente en la inscripción; pero que no exime de practicar las pertinentes notificaciones (por finca) para que se inste el procedimiento de adecuación catastro–registro.

En cuanto a la certificación documentos relacionados, se indica que corresponde a los documentos complementarios acompañados a la escritura de herencia.

El importe de los 12,00 euros, corresponde a gastos de correo de las comunicaciones reseñadas anteriormente, de los que no se incorpora justificación documental, pues las mismas se efectúan en remesas, según volumen, con carácter mensual, quincenal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 5 de septiembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 23 de septiembre de 2014 tiene entrada en el Colegio de Registradores el escrito de alegaciones del recurrente en el que reitera lo manifestado en el escrito de interposición de recurso y añade que no se ha procedido a la inscripción de la liquidación de gananciales y por tanto no corresponde minutar por dicho hecho.

Señala también que Dirección General de los Registros y del Notariado ha manifestado en múltiples ocasiones que la nota de afección fiscal es una por finca, y no por liquidaciones presentadas. Y que los conceptos nota de referencia catastral y Ley 13/96 no existen en el arancel. El Registrador no tiene competencia para por sí mismo instar procedimientos de adecuación catastro-registro, toda vez que éste le corresponde exclusivamente al titular registral en cuestión, atribuyéndose funciones catastrales que no tiene encomendadas. No se ha emitido ninguna certificación de documentos relacionados. Y no se han justificado los suplidos.

IV

Por Resolución de 21 de octubre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a los conceptos nota de referencia catastral, Ley 13/96, certificación relacionados documentos, suplidos y herencias.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de noviembre de 2014.

En dicho recurso manifiesta que se acepta la Resolución de la Junta del Colegio de Registradores de fecha 21 de octubre de 2014, salvo en lo relativo al concepto liquidación de la sociedad de gananciales en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Único: Se considera que este hecho no ha sido objeto de inscripción ni ha generado una inscripción independiente de la transmisión hereditaria y por tanto se considera que se ha no devengado. Se estima que la esta inscripción debería ser independiente de la transmisión hereditaria y que el único asiento practicado es la transmisión directa a los herederos de los bienes de la sociedad conyugal. Se alega la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 4 de junio de 2009 en la que se afirma que esta adjudicación derivada de la liquidación de la sociedad conyugal exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción a favor del cónyuge adjudicatario, de manera que este es dueño del bien por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales. Afirma el recurrente que en el título se efectúa una adjudicación de herencia simultánea de los caudales hereditarios de los cónyuges fallecidos, habiéndose efectuado la liquidación de gananciales para poder cono-

cer el caudal hereditario de cada uno de los cónyuges fallecidos, sin adjudicarse ninguno de ellos algún bien, sino que se transmite directamente al patrimonio de los herederos, por lo que no ha generado asiento de inscripción la liquidación de la sociedad conyugal.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña Pilar Martín Moya, Registradora de la Propiedad de Guadix, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de diciembre de 2014, la Registradora, en síntesis, alega:

1) Que no puede efectuarse inscripción directa de los bienes gananciales a favor de los herederos, pues al tratarse de una comunidad germánica, es preciso determinar qué parte corresponde al caudal hereditario de cada cónyuge, existiendo una transmisión de los bienes desde el patrimonio de la sociedad de gananciales hasta el respectivo caudal hereditario.

2) Que la operación de liquidación de gananciales ha sido objeto de inscripción, ya que queda reflejada en el asiento de practicado al inscribir la herencia en base al principio de tracto abreviado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1999, 13 de abril de 1999, 28 de mayo de 2003, 7 de enero de 2005, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de enero de 2011, 4 de octubre de 2012, 10 de junio de 2013 y 26 de agosto de 2014.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de la previa liquidación de sociedad de gananciales al practicarse la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. Las demás cuestiones debatidas en la resolución recurrida no han sido objeto de recurso.

Segundo. Liquidación de gananciales.

Respecto a la liquidación de gananciales, debe recordarse, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 2 de julio de 2012, 26 de enero de 1999, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo de 2008, 10 de enero de 2011, 10 de junio de 2013 y 26 de agosto de 2014 entre otras, que «en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación, a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado. La adjudicación de bienes gananciales supone una transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene un indudable contenido económico; esta adjudicación, desde el punto de vista de mecánica registral, exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción, que publica un nuevo título de adquisición, a favor del cónyuge adjudicatario. De manera que éste, en el caso que nos ocupa, el viudo es dueño de la mitad indivisa de cada finca por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales».

Los conceptos de liquidación de gananciales y herencia, son dos conceptos distintos. Como operación previa a la adjudicación hereditaria ha de liquidarse la sociedad de gananciales, puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación de liquidación exige, por otra parte, sus propios requisitos de capacidad y efectos especiales, diferentes a los de la herencia en si considerada; por lo tanto, siendo un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutación separada.

Procede también recordar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que señala que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

En el presente caso para poder inscribir los bienes a favor de los herederos es necesario hacer constar previamente las siguientes operaciones: primera, del patrimonio ganancial al hereditario de los causantes; la segunda del patrimonio hereditario de los causantes a los herederos.

Hay que determinar cómo se minuta la liquidación de gananciales de los bienes que posteriormente son objeto de herencia. Respecto de estos bienes existen dos transmisiones sucesivas, primero del patrimonio ganancial al patrimonio de los causantes fallecidos por título de liquidación de sociedad ganancial y en segundo lugar del patrimonio hereditario al de los herederos adjudicatarios de dicho bien por título de herencia, siendo ambas susceptibles de minutación como resulta de la ya mencionada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2011.

La transmisión por título de liquidación de sociedad de gananciales debe minutarse con una base igual al valor del bien, aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, como transmisión previa. O lo que es lo mismo, primero se adjudica la mitad indivisa del bien a cada uno de los cónyuges por liquidación de gananciales para posteriormente integrar el caudal partible de cada uno. Dicha operación se minuta por el núm. 2.1 del Arancel con la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Es decir si el valor del bien fuese, por ejemplo, de 100 euros, se atribuiría la mitad a cada cónyuge correspondiendo a cada herencia 50 euros.

Así, una mitad indivisa se adjudica por herencia materna y otra mitad indivisa por herencia paterna que es lo que integra el caudal hereditario tras la liquidación de la sociedad conyugal.

Y la segunda transmisión por título de herencia debe minutarse como una adjudicación hereditaria ordinaria por el núm. 2.1 del Arancel, tomando como base el valor de dicho bien, es decir los 50 euros como en nuestro ejemplo.

En el presente caso, en la finca 13.190 debe tomarse como base 4.100 euros (mitad del valor de la finca) lo que supone unos honorarios de 24,04 euros, a los que se aplicaría la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, no obstante lo cual quedan fijados en 24,04 euros por tratarse del mínimo arancelario irreductible, que ha sido consagrado expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Lo mismo es aplicable respecto de la mitad indivisa del otro cónyuge, por lo que sale un resultado global de 48,08 euros. La registradora ha minutado por este concepto en cuanto a esta finca 24,04 euros, sin embargo no procede la rectificación en este sentido de la minuta emitida por la prohibición de «*reformatio in peius*», ya que conforme al artículo 89.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en los procedimientos tramitados a solicitud del interesado, la resolución que recaiga en ningún caso puede agravar su situación inicial (*cfr.* Resoluciones de 13 de abril de 1999 y 5 de mayo de 2001).

En la finca 18.738 debe tomarse como base 57.500 euros (mitad del valor de la finca) lo que supone unos honorarios de 100,41 euros, a los que aplicada

la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, suponen unos honorarios de 50,20 euros. Además habría que añadir la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, lo que supone unos honorarios finales de 47,70 euros. Lo mismo es aplicable respecto de la mitad indivisa del otro cónyuge, por lo que sale un resultado global de 95,40 euros, por lo que es correcta la actuación de la Registradora.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de octubre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 8 de abril de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 22 de abril de 2015 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don..... y don....., en nombre y representación de «Elmet, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Vizcaya.

HECHOS

I

Con fecha 17 de julio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia un escrito, firmado por don..... y don....., en nombre y representación de «Elmet, S. L.», por el que interponen recurso contra una minuta de honorarios emitida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Vizcaya bajo núm. 20130003549, de fecha 24 de mayo de 2013, con ocasión de la inscripción de la cesión parcial de determinados créditos pignoraticios inscritos en dicho Registro.

II

Del expediente formado al respecto resultan los hechos siguientes:

1. Notificación de la minuta al presentante el 23 de septiembre de 2013.
2. Escrito solicitando reforma de la minuta presentada el 10 octubre de 2013.

3. Previa solicitud de informe a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, que lo emite con fecha 13 de mayo de 2014, el registrador notifica por fax la minuta rectificada parcialmente con fecha 27 de mayo de 2014.

4. El 17 de julio de 2014 tiene entrada en el Ministerio de Justicia el recurso de apelación ante la Dirección General de los Registros.

5. El 28 de julio de 2014 se recibe en el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Vizcaya una solicitud de la entidad interesada de que se modifique el destinatario de la minuta impugnada.

6. El mismo día 28 de julio de 2014 se recibe en el indicado Registro un escrito de este Centro Directivo solicitando se dé al recurso la tramitación prevista en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Arancel de los registradores mercantiles.

7. El 5 de agosto de 2014 el Registrador de Vizcaya remite el expediente completo a esta Dirección General.

8. El 22 de agosto de 2014 se da traslado de los informes al recurrente.

9. El 18 de septiembre de 2014 tiene entrada en el Ministerio de Justicia un escrito de alegaciones del recurrente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación; Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento; Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a plazos de bienes muebles; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2002; Resoluciones de 3 de mayo de 2000, 20 de marzo de 2002, 21 de octubre de 2002, 1 de octubre de 2008 y 18 de septiembre de 2013.

Primero. Competencia.

Este Centro Directivo es competente de conformidad con lo dispuesto en la norma general sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, dada la remisión establecida en el apartado 6 de la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, y en el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios girada por la inscripción de un póliza en la que se elevan a públicos varios documentos de cesión par-

cial de cuatro créditos garantizados con prendas sin desplazamiento inscritas a favor de la entidad cedente.

La minuta de honorarios impugnada comprende el núm. 1, asiento de presentación; el núm. 2.1, 21 veces, reducido a 20 veces, una por la inscripción de la parte del crédito cedida a cada uno de las entidades cesionarias, aplicando en nueve ocasiones el máximo arancelario de 2.181,673939 euros; y el núm. 3.3, nota de afección, en número de cuatro, una por cada una de las prendas inscritas a favor de la cedente.

Tercero. Arancel y procedimiento aplicables.

Como cuestión previa, conviene hacer alguna reflexión sobre la estructura y régimen del actual Registro de Bienes Muebles.

El actual Registro de Bienes Muebles presenta, desde su origen, una estructura y una normativa heterogénea. La Ley de 25 de julio de 1989, de adaptación de la legislación mercantil a las Directivas comunitarias, que autorizó al Gobierno para la regulación de este Registro, dispuso que en él quedarían integrados los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento y los de Buques y Aeronaves; la Ley de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, dispuso la integración del Registro de Venta a Plazos en el futuro Registro de Bienes Muebles y habilitó al Ministerio de Justicia para dictar las disposiciones necesarias para la organización y funcionamiento de dicho Registro; finalmente, el Registro de Bienes Muebles fue creado por la disposición adicional única del Real Decreto de 3 de diciembre de 1999, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, Registro que, como los dos anteriores, quedó integrado en el Registro de Bienes Muebles. En el apartado núm. 6 de la citada disposición adicional se ordena estar, en cuanto sea aplicable y no esté previsto, a la Ordenanza del Registro de Venta a plazos de bienes muebles, al Reglamento del Registro Mercantil y al Reglamento Hipotecario.

El Registro de Bienes Muebles integra, por tanto, el contenido no sólo del antiguo Registro de Venta a plazos, sino también el de los de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, el de los de Buques y Aeronaves y el de Condiciones Generales de la Contratación, quedando estructurado en diversas secciones: Buques y Aeronaves, Automóviles y otros vehículos de motor, Maquinaria industrial, establecimientos mercantiles y bienes de equipo, Garantías reales, Otros bienes muebles registrables y Condiciones Generales de la Contratación.

Por tal motivo, las diferentes secciones, y las operaciones registrales a realizar en cada una de ellas, no quedan sometidas a un mismo y único régimen jurídico, sino que, como establece la disposición adicional única del Real Decreto de 3 de diciembre de 1999, dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes y en lo no previsto se estará, según los casos, a lo dispuesto en la Ordenanza del Registro de Venta a plazos de Bienes

Muebles, al Reglamento del Registro Mercantil y al Reglamento Hipotecario. En materia arancelaria habrá de teneres en cuenta lo que en cada una de dichas normativas específicas se establece.

Es decir, que a cada acto o derecho inscribible se le aplicará la ley o norma que lo regula y se practicarán los asientos en la sección correspondiente según su objeto y con sujeción a su Arancel propio y específico. Así, se aplicará según los casos, la Ley de Venta a plazos y su Ordenanza a los actos sujetos a ella (venta a plazos, arrendamiento financiero, anotaciones de embargo de los derechos del comprador a plazos o del arrendatario, etc.–), siendo de aplicación a tales actos el Arancel contenido en el artículo 36 de la Ordenanza; la Ley de Condiciones Generales de la Contratación, a las operaciones propias del Registro de condiciones generales, que tiene también su propio Arancel; el Arancel de los registradores mercantiles en materia de buques y aeronaves; la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento y su Reglamento a la inscripción de hipotecas mobiliarias y prendas sin desplazamiento y las motivadas por su ejecución, así como las anotaciones de embargo sobre la propiedad de bienes muebles, siendo de aplicación el Arancel de los registradores de la propiedad, según dispone el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca mobiliaria y Prenda sin desplazamiento.

En este caso, practicada la inscripción de cesiones parciales de créditos pignoraticios es correcta la aplicación del Arancel de los registradores de la propiedad.

Asimismo, habría de aplicarse este Arancel en materia de procedimiento. Y en el anexo II del Arancel, sobre normas generales de aplicación, la norma sexta señala que los interesados pueden impugnar la minuta formulada por el registrador dentro del plazo de 15 días hábiles siguientes al de su notificación o entrega, presentando la impugnación ante el registrador que formuló la minuta impugnada, quien la elevará a la Junta Directiva –hoy Junta de Gobierno– del Colegio de Registradores para su resolución, o directamente ante la citada Junta. Contra la resolución de la Junta podrán apelarse en el plazo de 10 días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En este caso, este Centro Directivo entendió aplicable el procedimiento establecido en el Arancel de los registradores mercantiles, que exige de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores un mero informe, a cuya vista el registrador mantiene o modifica la minuta, que podrá impugnarse ante este Centro Directivo. Esta interpretación ha venido motivada por el hecho de que el Registro de Bienes Muebles se encuentra a cargo del Registrador Mercantil.

No obstante lo expuesto, por razones de economía de procedimiento y no habiéndose producido indefensión al interesado, que a través del informe correspondiente ha podido conocer el criterio del Colegio de Registradores, cabe admitir el recurso presentado por el interesado ante la Dirección General de los Registros y del Notariado y entrar en su examen y resolución.

Cuarto. Motivos de la impugnación y su valoración.

El recurrente basa su disconformidad con la minuta formulada por el registrador en el hecho de que se ha practicado la inscripción de un único negocio jurídico de cesión, dando lugar a un solo asiento, con independencia del número de intervinientes, y que, por tanto, debe aplicarse una sola vez el núm. 2 del Arancel de los registradores de la propiedad, con el máximo arancelario de 2.181,67 euros, que es la cantidad máxima global aplicable por el acto, hecho o negocio jurídico objeto de inscripción.

Se opone, por otra parte, a una hipotética aplicación de la regla de proindiviso, porque, estando establecida en la norma general segunda del anexo del Arancel, su aplicación nunca puede dar un resultado contrario a lo que resulte de la aplicación de los números del propio Arancel, sin que quepa, por tanto, superar por esta vía el límite marcado como arancel máximo global aplicable en el núm. 2 del Arancel.

Se refiere también a la improcedencia de girar honorarios por la inscripción a favor de la entidad cedente, alegación ya aceptada por el registrador que rectificó en este extremo la minuta inicialmente formulada.

Más adelante denuncia la aplicación en sólo algunos epígrafes de la minuta de las bonificaciones o rebajas arancelarias legalmente establecidas, dejando de aplicarlas en otros sin explicación alguna.

Por último, alude a la naturaleza del Arancel en relación con la jurisprudencia comunitaria, para referirse a su carácter remunerativo, que quebraría si fuera objeto de aplicación en la forma en que lo ha hecho el registrador, y se refiere a la diferencia del criterio de aplicación observado en la minuta formulada por el Registro de Bienes Muebles de Barcelona para el mismo documento.

Frente a tales alegaciones cabe señalar lo siguiente.

En relación con la jurisprudencia comunitaria invocada por el recurrente, Resoluciones de 9, 10, 11 y 12 de mayo 2000, dejaron claro que el Arancel de los registradores no tiene naturaleza tributaria y no entra, por tanto, en el ámbito de aplicación de la Directiva 69/335/CEE, que, además, se respeta en cuanto a que los derechos no podrían aumentar directamente y sin límite, por la existencia de un máximo arancelario en el núm. 2 del Arancel de los registradores de la propiedad y núm. 5 del Arancel de los registradores mercantiles.

En segundo lugar, ninguna relevancia tiene la comparación entre la minuta impugnada y la formulada por otro Registro, por la independencia de cada registrador en el ejercicio de su profesión, también en materia de determinación de derechos arancelarios, debiendo enjuiciarse en esta sede, exclusivamente, la conformidad de la minuta con el Arancel aplicable y no con el criterio seguido en otro u otros Registros.

Entrando ya en los motivos alegados por el recurrente en contra de la minuta misma, no cabe darle la razón en cuanto a que las inscripciones practicadas, cuatro y no una, como él pretende, ya que se trata de cuatro prendas sin

desplazamiento distintas objeto de folios separados por recaer sobre diferentes derechos, devengan exclusivamente los honorarios correspondientes a la suma de los créditos cedidos, una sola vez, con el máximo arancelario, reducido, además, por aplicación de las bonificaciones o rebajas legalmente establecidas.

Frente a tal pretensión, debe decirse:

Primero. A la inscripción de una cesión parcial de un derecho inscrito se aplica el núm. 2.1 del Arancel de los registradores de la propiedad.

Dicho núm. 2.1 se aplica por la inscripción de cada finca o derecho. En este caso, frente a lo alegado por el recurrente, la póliza presentada es suficientemente expresiva de que lo que se eleva a público son varios documentos de cesión parcial de un crédito, desarrollado en tres tramos y garantizado con cuatro prendas distintas, documentos que fueron objeto de «suscripción durante el mes de agosto de 2012 con cada uno de los cesionarios individualmente, cada uno de ellos individual e indistintamente considerado un documento de cesión y todos ellos, conjuntamente, los documentos de cesión» (Apartado D del Exponen de la póliza).

A mayor abundamiento, sería indiferente que la cesión a favor de todos y cada uno de los cesionarios se hubiera formalizado en un único documento, porque en tal caso la inscripción practicada recogería el derecho de cada uno de los cesionarios separadamente y el Arancel se aplicaría a cada uno de los cesionarios en atención a la parte del crédito asumida por cada uno. Ello es así por aplicación directa del núm. 2 del Arancel de los registradores de la propiedad, que literalmente ha de aplicarse a la inscripción de «cada finca o derecho», siendo derechos distintos los inscritos a favor de cada uno de los cesionarios.

La referencia a la norma general segunda es improcedente, porque no se da aquí una situación de proindivisión (adquisición de cuotas indivisas) sino de comunidad «pro diviso» (adquisición de partes distintas de un derecho), y en todo caso sólo produciría el beneficio del límite a tener en cuenta (1% de valor del derecho trasmitido proindiviso), límite que en este caso no se supera.

Segundo. Bonificaciones y máximo arancelario.

Las bonificaciones o rebajas legalmente establecidas (25 % más un 5%) se tienen en cuenta al aplicar el núm. 2 del Arancel a la inscripción de cada derecho, sobre la base de su valor (en este caso, la parte de crédito adquirida por cada cesionario). Sólo cuando el resultado de esa aplicación, con sus rebajas, resulte superior al máximo arancelario establecido, se aplicará éste.

Las rebajas o bonificaciones no se aplican al máximo arancelario, sino al resultado de aplicar el núm. 2 del Arancel, de modo que, tras las bonificaciones o rebajas, el núm. 2, aplicado a la inscripción de cada derecho o parte del mismo, no puede dar un resultado superior a 2.181,673939 euros ni inferior a 24,040484 euros, como claramente establece el núm. 2 del Arancel de los registradores de la propiedad tras su modificación por Real Decreto 1612/2011.

En la minuta impugnada se hace aplicación, como justifica el registrador en su informe, de las bonificaciones en todo caso, pero no quedan explícitas cuando, aplicada la rebaja, la cantidad resultante excede del máximo legal, por ser de aplicación en tal caso este máximo arancelario.

En conclusión, teniendo en cuenta que el registrador ha practicado en cada una de las cuatro prendas inscritas un asiento por el que se inscriben en cada uno 20 cesiones parciales del crédito garantizado por cada una de la prendas, es correcta la aplicación del núm. 2.1 del Arancel de los registradores de la propiedad, con aplicación de las bonificaciones legalmente establecidas y con el tope arancelario, en su caso, a la inscripción de cada uno de los derechos inscritos por título de cesión, en la forma realizada por el registrador al emitir la minuta.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... y don....., en nombre y representación de «Elmet, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Vizcaya.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 22 de abril de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 22 de abril de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Edesur, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de junio de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rota.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de abril de 2014 que tuvo su entrada en el Registro de Rota el 6 de mayo de 2014 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de mayo de 2014, don….., en nombre y representación de «Edesur, S. L.», impugnó la factura núm. 114/2014 girada por el Registro de la Propiedad de Rota, por importe de 17.262,97 euros.

Manifiesta el recurrente que la minuta impugnada parece derivarse de la cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la sentencia firme de 7 de noviembre de 2013, del Juzgado de lo Contencioso administrativo núm. 1 de Cádiz, por el que se declara la nulidad del proyecto de reparcelación UA-11-A del PGOU de Rota.

Formula las siguientes alegaciones:

Primero: «Edesur, S. L.» no puede ser la titular de la minuta y obligada al pago pues el título que se anula fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Rota el 21 de mayo de 2007 a instancia de la Junta de compensación correspondiente.

Segundo: Por otro lado y sin perjuicio de la anterior, no se han llevado a cabo las cancelaciones a las que se refiere la minuta y, por tanto, no se han devengado tales derechos.

II

Doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de mayo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de mayo de 2014.

En su escrito manifiesta:

El 17 de enero de 2014 el recurrente presenta instancia privada con firma legitimada en la que se solicita la inscripción de la sentencia de 7 de noviembre de 2013, en la que se declara la nulidad del Proyecto de Reparcelación de la UE 11.ª del PGOU de Rota.

El 5 de febrero de 2014 se pone nota de calificación negativa por la registradora en la que se señala la existencia de dos defectos que impiden la inscripción solicitada.

El 20 de febrero de 2014 el recurrente presenta solicitud de calificación sustitutoria, ratifican do la registradora sustituta el 17 de marzo la nota de calificación.

El 3 de abril de 2014 se presenta nueva instancia por el recurrente referente al asiento 262 del diario 47 con la que se aporta testimonia de la sentencia, se solicita la inscripción y «dado que esa Registradora interesa mandamiento judicial que especifique que asientos deben de ser cancelados, esta mercantil ha instado la ejecución forzosa de la sentencia. Por tanto y ante esta eventualidad, procede la anotación preventiva por defectos subsanables en todas las fincas registrales de la UA 11.ª que tienen su origen en el Proyecto de reparcelación anulado».

El proyecto de Reparcelación de la UE 11.ª del PGOU cuya nulidad declara la sentencia afecto a las siguientes diez fincas registrales: 22.863, 9.659, 10.301, 35.132, 9.718, 9.719, 35.133, 35.134 y 7.343 que fueron agrupadas instrumentalmente dando lugar a la finca registral 46.633. Ésta se dividió en nueve fincas de resultado números 46.634 a 46.633 ambas inclusive. Las números 46.636 y 46.637 se agruparon y dieron lugar a 48.526. La 46.634 se dividió horizontalmente en 46 fincas independientes números 48.609 a 48654 –Viviendas de Protección Oficial–. La 46.642 se dividió horizontalmente en 61 fincas, registrales 50.230 a 50.290 –Viviendas de Renta Libre–. Sobre la finca registral 46.639 se ha declarado una obra nueva denominada «Centro de día Alzheimer».

En virtud de la solicitud de don José Pastoriza Rabanal, se procedió a practicar anotación preventiva por defecto subsanable en todas las fincas registrales procedentes del Proyecto de Reparcelación que podrían verse afectadas por la sentencia de nulidad de 14 de abril de 2014, anotaciones de suspensión que, si se subsanan los defectos expresados, se convertirían en las cancelaciones correspondientes volviendo a la situación registral existente antes de la inscripción del proyecto de reparcelación.

La anotación preventiva por defecto subsanable viene recogida en los artículos 19, 42.9 y 65 de la Lay Hipotecaria y se exige que se solicite expresamente, como es el caso (Resolución de 8 de enero de 2001).

La determinación de la persona obligada al pago de la minuta de los honorarios devengados resulta de la norma octava del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre que dice: «Los derechos del registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado».

En la persona del recurrente concurren ambas condiciones: La de presentante, de las instancias en las que se solicitó la inscripción y la anotación preventiva respectivamente. La de interesado, de una doble circunstancia:

A. El Sr. Pastoriza Rabanal, en la representación que ostenta, es el actor, de mandante y promotor del procedimiento judicial que terminó con sentencia de declaración de nulidad del Proyecto de reparcelación referido, habiendo dirigido la demanda contra el Excmo. Ayuntamiento de Rota. El interés del recurrente viene, pues, determinado por su deseo de asegurar en el registro el resultado del procedimiento contencioso administrativo iniciado a su instancia.

B. El Sr. Pastoriza Rabanal, en la representación que ostenta, está interesado asegurar la prioridad del título presentado a inscripción, a pesar de la calificación negativa, por medio de la anotación preventiva por defecto subsanable que instó. Lo que queda acreditado por la existencia de varios documentos presentados en el Diario del registro que afectan a las mismas fincas y cuya calificación e inscripción queda supeditada en tanto en cuanto caduquen o se conviertan en inscripciones definitivas las anotaciones de suspensión practicadas.

Añade que en efecto no se han practicado ni minutado las cancelaciones comentadas en virtud del título referido pues ha sido calificado negativamente y el defecto está pendiente de subsanación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de mayo de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

El 6 de junio de 2014 tuvo entrada en el Colegio de registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito de alegaciones en el que la parte recurrente manifiesta que habiendo solicitado en primera instancia la inscripción de la sentencia, la Sra. Registradora procedió a practicar la anotación preventiva por defecto subsanable a pesar de haberse subsanado los defectos para la inscripción. Para acreditar esta circunstancia, acompaña nota simple de una de las fincas de su representada.

Añade que la Registradora ha anotado un título defectuoso y que ese defecto, según apunta, es la falta de un mandamiento judicial que ordene la cancelación de los asientos y que, en última instancia, su emisión depende del juzgado pertinente y no de la mercantil.

Entiende que la Sra. Registradora veda el derecho de su representada a la inscripción del fallo al vincularlo en totum revolutum a la cancelación de los asientos y, en última instancia, a obtener un mandamiento judicial que queda al arbitrio de los tribunales de justicia.

Por otro lado, afirma que la factura no recoge la totalidad de los asientos afectados por la sentencia de nulidad, ya que, al parecer de la Registradora, no se entienden cancelables las inscripciones 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª de la finca registral 46.642, cuando también están afectados por la declaración de nulidad.

Por último, entiende que la factura adolece de defectos de fondo y forma. En relación al fondo, afirma que no tiene sentido el cobro de asientos que no han tenido lugar. Así, se gira al cobro un importe total de 17.262,97 euros que corresponde a la cancelación de los asientos: en todo caso, si trata de una minuta correspondiente a una anotación por defectos subsanables, debería estar minutada conforme al artículo 2.2 del arancel y la cuantía debería tener en cuenta el limite global máximo, así como debería aplicarse al importe correspondiente un 70 por ciento menos respecto de lo que supondría la inscripción del título.

En relación a los defectos formales, la factura adolece de sello, firma, fecha y número, requisitos para que sea válida, exigible y pueda girarse al cobro.

Concluye en que no corresponde a su representada el pago de la factura girada por los motivos expuesto y por ser el juzgado quien debe ordenar la cancelación de los asientos.

IV

Por Resolución de 24 de junio de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Edesur, S. L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de julio de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución citada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la resolución de la junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de julio de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María del Rocío Agüero Ruano, Registradora de la Propiedad de Rota, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de agosto de 2014, la Registradora efectúa alegaciones coincidentes con las ya planteadas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículos 19, 42.9, 65, 67 y 70 de la Ley Hipotecaria; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 1992, 29 de octubre de 1993, 19 de octubre de 1999, 8 de enero de 2001, 24 de marzo y 24 de abril de 2000, 31 de mayo y 14 de octubre de 2009, 16 de marzo de 2010, 10 de enero y 28 de octubre de 2011,

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la constancia registral de una anotación preventiva por defecto subsanable. Asimismo, se discute el obligado al pago de los honorarios devengados.

Segundo. Obligado al pago.

La determinación de la persona obligada al pago de la minuta de los honorarios devengados resulta de la norma octava del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre que dice: «Los derechos del registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado».

En relación a esta cuestión, este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (Resoluciones de 19 de octubre de 1999, 21 de febrero y 24 de junio de 1997 y 26 de junio de 2000) que los derechos del Registrador serán también exigibles a la persona que haya presentado el documento porque el presentante es quién solicita la actuación profesional del Registrador. Ello no impide que ese presentante o interesado pueda repetir posteriormente contra quien considere obligado pero sin que esa posibilidad impida al Registrador su derecho a exigir sus honorarios.

Y además porque el artículo 39 del Reglamento Hipotecario establece que se considerará comprendido en el apartado d) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria («...quien tenga la representación de cualquiera de ellos»), a quien presente los documentos en el Registro con el objeto de solicitar la inscripción.

La condición de presentante de «Edesur, S. L.» y su interés en el acceso al registro de la sentencia de 7 de noviembre de 2013 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo núm. 1 de Cádiz resulta de la instancia privada de 17 de enero de 2014 en la que se solicita su inscripción y la de 3 de abril de 2014 en la que solicita expresamente que se practique la anotación preventiva por defecto subsanable.

Tercero. Asientos practicados.

Hay que recordar, que el objeto del recurso de honorarios es simplemente determinar si el registrador ha procedido de manera correcta en el cobro de los honorarios de acuerdo con la normativa aplicable. Así lo ha reiterado esta Dirección General en numerosas Resoluciones. Así señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

La aplicación de esta doctrina al caso analizado conlleva que este Centro Directivo no puede entrar a apreciar si las anotaciones preventivas por defectos subsanables están bien o mal practicadas, sino únicamente si su minutación se ajusta a las normas arancelarias vigentes y a la doctrina de este Centro Directivo.

La práctica de estos asientos y no de cancelaciones definitivas resulta de la documentación existente en el expediente que incluye; la solicitud de 3 de abril de 2014 en la que se solicita expresamente la práctica de los asientos solicitados, la nota de calificación y los asientos existentes sobre las fincas registrales afectadas por la sentencia de nulidad.

Cuarto. Minutación de los asientos practicados.

La Resolución de este Centro Directivo de 29 de octubre de 1993 declaró que la anotación preventiva de suspensión es indudablemente un concepto minutable al amparo del núm. 2.1 del arancel que determina los derechos que se percibirán por la inscripción, «anotación» o cancelación de cada finca o derecho. Esta expresión general incluye todo tipo de anotaciones y, entre ellas, la anotación de suspensión por defectos subsanables del título, prevista específicamente en el artículo 42-9 de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, la actuación de la Registradora ha sido correcta al minutar con carácter general al 2.1 y, en atención al número concreto del arancel, cuando la naturaleza de la finca así lo imponía. De esta manera, cuando la anotación preventiva por defecto subsanable recaía sobre una Vivienda de Protección Oficial se minutó conforme al núm. 2.5 del Arancel percibiendo lo que le

correspondería exactamente por la cancelación en atención a la finca o derecho de que se trate. Lo mismo ocurre con los demás conceptos minutados.

Debe recordarse, a estos efectos, que será en el momento posterior de la conversión de esas anotaciones en asientos definitivos de cancelación, si se subsanan los defectos que impidieron la práctica de los asientos solicitados, cuando resultará aplicable el núm. 2.2 del Arancel y la bonificación del 70% que cita el recurrente.

Así mismo, es doctrina mantenida por este centro directivo que el límite global máximo del Arancel de 2.181,673939 euros se refiere a cada una de las fincas, no al importe global de la factura.

Quinto. Otras alegaciones expuestas por el recurrente.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que no se tendrán en cuenta otros conceptos impugnados por el recurrente en fase de alegaciones pues no se trata del momento procesal oportuno, no ha tenido el registrador ocasión de informar acerca de los criterios que siguió para su elaboración y no resulta procedente ampliar el plazo de impugnación.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Edesur, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de junio de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 22 de abril de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 22 de abril de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de noviembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de septiembre de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de septiembre de 2014, don….., en nombre y

representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 2014/A 2159, girada por el Registro de la Propiedad de Huelva núm. 3, por importe de 84,46 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de septiembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 13 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de octubre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de noviembre de 2014.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de las Mercedes Núñez Navarro, Registradora de la Propiedad de Huelva núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de diciembre de 2014, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012;

Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 11 de septiembre de 2014, por la que «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda; de fecha 11 de septiembre de 2014. En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», porque: «…este beneficioso régimen es

única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el

núm. 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas**.** Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el núm. 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… »

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S. A. U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 22 de abril de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 22 de abril de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de noviembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de agosto de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de septiembre de 2014, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador núm. 2014/K 2519, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2, por importe de 116,39 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de septiembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de octubre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 4 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de diciembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe

desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Lucía Capitán Carmona, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Guadaira núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de diciembre de 2014, la Registradora manifiesta que se ratifica y reitera en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca consta inscrita a favor de la entidad «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura por la que la entidad «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

El Registrador emite una factura a nombre de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», en la que minuta una sola transmisión.

Segundo. Delimitación del supuesto de hecho.

Para delimitar la cuestión cabe aclarar que el criterio que ha establecido esta Dirección General en los casos en que, además de la aportación de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L.», existía una posterior fusión por absorción de ésta última por parte de la entidad «Buildingcenter, S. A. U.», es el siguiente:

«En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de "Banca Cívica, S. A." a la sociedad "Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U." como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de "Buildingcenter, S. A. U.". Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.»

El supuesto presente no es éste, ya que del expediente no resulta que la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» sea una operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.».

Por el contrario, lo que resulta del expediente, especialmente de las fotocopias del historial de las fincas, es que se ha interesado la práctica de la inscripción de la aportación a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», no como operación previa, sino como operación propia y final. Así lo hace constar expresamente también la Registradora en su informe de fecha 16 de septiembre de 2014, en el que señala que «a la fecha del despacho de la referida escritura…no existía presentado simultáneamente sobre la finca objeto de dicho documento, o sea la registral 17447 de esta Ciudad, ningún otro documento de fusión y/o aportación».

El escrito de interposición del recurso no desvirtúa lo expuesto. Es más el recurso de apelación se refiere únicamente a «Factura 2014/K2519», que según resulta de la copia incorporada al expediente se emite a nombre de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Tercero. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011

como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Cuarto. Análisis de las normas expuestas.

De la disposición adicional segunda –ya transcrita– del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, deriva literalmente la solución.

En el caso presente como ha quedado expuesto, se solicita, practica y minuta que determinada finca que se encuentra inscrita a favor de «Banca Cívica, S. A.», quede inscrita a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

No resulta del expediente ni que se haya practicado una inscripción posterior a favor de la entidad «Buildingcenter SAU», ni que al tiempo de practicar la inscripción a favor de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», existiera algún asiento pendiente relativo a la absorción de esta última.

Por lo tanto, siguiendo la dicción del precepto, la inscripción practicada no puede reputarse como «previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»; sino como «última operación inscrita» la cual «devengará los honorarios conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores…».

Cabe añadir que en virtud del principio de rogación, la inscripción es voluntaria –salvo en casos muy especiales–. Así el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Quinto. Conclusión.

En conclusión, es minutable la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» cuando no se inscribe como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, sino como inscripción propia y final.

Y debe de entenderse que es una inscripción propia y final cuando no exista otro asiento de presentación vigente –simultáneamente– en el que se pretenda inscribir una operación posterior de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 22 de abril de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 22 de abril de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lepe.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de agosto de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de septiembre de 2014, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura número 2014/A1 1981, girada por el Registro de la Propiedad de Lepe, por importe de 60,95 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

D. Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de septiembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de septiembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real

Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 30 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Verger Amengual, Registrador de la Propiedad de Lepe, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2014, efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca consta inscrita a favor de la entidad Banca Cívica, S. A, por adjudicación.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura por la que la entidad «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

El Registrador emite una factura a nombre de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», en la que minuta una sola transmisión.

Segundo. Delimitación del supuesto de hecho.

Para delimitar la cuestión cabe aclarar que el criterio que ha establecido esta Dirección General en los casos en que, además de la aportación de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L.», existía una posterior fusión por absorción de ésta última por parte de la entidad «Buildingcenter, S. A. U.», es el siguiente:

«En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de “Banca Cívica, S. A.” a la sociedad “Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.” como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de “Buildingcenter, S. A. U.”. Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.»

El supuesto presente no es éste, ya que del expediente no resulta que la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» sea una operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.».

Por el contrario, lo que resulta del expediente, especialmente de las fotocopias del historial de las fincas, es que se ha interesado la práctica de la inscripción de la aportación a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», no como operación previa, sino como operación propia y final.

El escrito de interposición del recurso no desvirtúa lo expuesto. Es más el recurso de apelación se refiere únicamente a «Factura A1 1981/2014», que según resulta de la copia incorporada al expediente se emite a nombre de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Por fin, en la certificación expedida por el Registrador y solicitada por esta Dirección General, consta literalmente: «La citada finca… se halla inscrita a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L…. sin que en el historial de la finca conste practicada ninguna inscripción posterior a la misma».

Tercero. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el

núm. 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Cuarto. Análisis de las normas expuestas.

De la disposición adicional segunda –ya transcrita– del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, deriva literalmente la solución.

En el caso presente como ha quedado expuesto, se solicita, practica y minuta que determinada finca que se encuentra inscrita a favor de «Banca Cívica, S. A.», quede inscrita a favor de la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

No resulta del expediente ni que se haya practicado una inscripción posterior a favor de la entidad «Buildingcenter, S. A. U.», ni que al tiempo de practicar la inscripción a favor de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», existiera algún asiento pendiente relativo a la absorción de esta última. Según resulta del informe aportado por el Registrador, la inscripción practicada lo fue con fecha ocho de agosto de 2014. Con fecha 17 de septiembre de 2014 se presentó la escritura de fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.», sin que, por lo tanto, ambos asientos estuvieran vigentes en el momento de practicar el asiento cuya minuta se impugna.

Por lo tanto, siguiendo la dicción del precepto, la inscripción practicada no puede reputarse como «previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras»; sino como «última operación inscrita» la cual «devengará los honorarios conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores…».

Cabe añadir que en virtud del principio de rogación, la inscripción es voluntaria –salvo en casos muy especiales–. Así el artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

Quinto. Conclusión.

En conclusión, es minutable la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» cuando no se inscribe como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, sino como inscripción propia y final.

Y debe de entenderse que es una inscripción propia y final cuando no exista otro asiento de presentación vigente –simultáneamente– en el que se pretenda inscribir una operación posterior de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de septiembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 22 de abril de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 6 de mayo de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don….., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por doña Almudena del Río Galán, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 24.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de julio de 2014, presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 24 el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio el 30 de julio de 2014, don..... impugna la minuta de honorarios núm. 917 girada por dicho Registro de la Propiedad por importe de 644,02 euros. En dicho escrito manifiesta que: «se minuta indebidamente el concepto «2.1R11» del arancel por importe de 99,56 euros más el IVA correspondiente».

II

D. Ángel Valero Fernández-Reyes, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Madrid núm. 24, remite informe de fecha 28 de julio de 2014, con entrada en el Colegio de Registradores el 30 de julio de 2014.

En dicho informe manifiesta que el concepto impugnado corresponde a la liquidación de sociedad conyugal reducido en un 50% y un 5%, recordando que en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. Fallecido un cónyuge es procedente minutar la transmisión del patrimonio hereditario al patrimonio de los herederos adjudicatarios y que en este caso es objeto la totalidad de la finca, provocándose una primera adjudicación por título de liquidación de la sociedad ganancial y una segunda adjudicación por título de herencia, siendo ambas transmisiones susceptibles de minutación arancelaria.

III

Se dio traslado del informe del Registrador al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 1 de agosto de 2014, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Con fecha 5 de agosto de 2014 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones en el que el recurrente manifiesta que la disolución de la sociedad conyugal no supone adquisición de derecho alguno sobre los bienes de la misma, sino una especificación de los mismos. Y añade que el concepto 3.3 nota de afección fiscal minutado es igualmente incorrecto, y que se minutan 11 notas de afección en lugar de una sola.

IV

Por Resolución de 2 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, sin entrar en el examen de la alegación relativa al concepto notas de afección fiscal por no haber sido planteada en el escrito de impugnación.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de octubre de 2014, reiterando las ale-

gaciones de su escrito inicial, en cuanto a las dos cuestiones mencionadas en su escrito de alegaciones ya referido: la liquidación de gananciales y las notas de afección fiscal.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de octubre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución recurrida.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad núm. 24, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de octubre de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito enviado por correo administrativo el día 17 de octubre de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 del mismo mes, la Registradora emite informe en el sentido de mantener íntegramente la factura impugnada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1999, 24 de abril de 2000, 27 de febrero de 2003, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo de 2008, 10 de enero de 2011, 2 de julio de 2012, 10 de junio de 2013 y 2 de julio de 2014.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y previa liquidación de sociedad de gananciales. Asimismo, se cuestiona el cobro de las notas de afección fiscal extendidas.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su

interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Liquidación de gananciales.

Respecto a la liquidación de gananciales, debe recordarse, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 26 de enero de 1999, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo de 2008, 10 de enero de 2011, 2 de julio de 2012 y 10 de junio de 2013 entre otras, que «en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación, a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado. La adjudicación de bienes gananciales supone una transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene un indudable contenido económico; esta adjudicación, desde el punto de vista de mecánica registral, exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción, que publica un nuevo título de adquisición, a favor del cónyuge adjudicatario. De manera que éste, en el caso que nos ocupa, el viudo es dueño de la mitad indivisa de cada finca por título de adjudicación en la liquidación de la sociedad de gananciales». Los conceptos de liquidación de gananciales y herencia, son dos conceptos distintos. Como operación previa a la adjudicación hereditaria ha de liquidarse la sociedad de gananciales, puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación de liquidación exige, por otra parte, sus propios requisitos de capacidad y efectos especiales, diferentes a los de la herencia en si considerada; por lo tanto, siendo un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutación separada. Procede también recordar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que señala que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En el presente caso para poder inscribir los bienes a favor de los herederos es necesario hacer constar previamente las siguientes operaciones: la primera del patrimonio ganancial al hereditario del causante, la segunda del patrimonio hereditario del causante a los herederos.

Hay que determinar cómo se minuta la liquidación de gananciales de los bienes que posteriormente son objeto de herencia. Respecto de estos bienes existen dos transmisiones sucesivas, primero del patrimonio ganancial al patrimonio de los causantes fallecidos por título de liquidación de sociedad

ganancial y en segundo lugar del patrimonio hereditario al de los herederos adjudicatarios de dicho bien por título de herencia, siendo ambas susceptibles de minutación como resulta de la ya mencionada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2011. La transmisión por título de liquidación de sociedad de gananciales debe minutarse con una base igual al valor del bien, aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, como transmisión previa. O lo que es lo mismo, primero se adjudica la mitad indivisa del bien a cada uno de los cónyuges por liquidación de gananciales para posteriormente integrar el caudal partible de cada uno. Dicha operación se minuta por el núm. 2.1 del Arancel con la reducción del 50% prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Es decir si el valor del bien fuese, por ejemplo, de 100 euros, se atribuiría la mitad a cada cónyuge correspondiendo a cada herencia 50 euros. Así, una mitad indivisa se adjudica por herencia materna y otra mitad indivisa por herencia paterna que es lo que integra el caudal hereditario tras la liquidación de la sociedad conyugal. Y la segunda transmisión por título de herencia debe minutarse como una adjudicación hereditaria ordinaria por el número 2.1 del Arancel, tomando como base el valor de dicho bien, es decir los 50 euros como en nuestro ejemplo.

Tercero. Conceptos minutables. Liquidación previa de la sociedad de gananciales y adjudicación a los herederos.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, para determinar los conceptos minutables debe atenderse a las operaciones registrales practicadas (*cfr*: en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992, 12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 27 de junio de 2006 y 24 de marzo de 2008, entre otras).

En este caso, según resulta del expediente, las operaciones registrales practicadas son la adjudicación a cada uno de los tres hijos y herederos de una tercera parte indivisa de una finca presuntivamente ganancial, previa adjudicación al cónyuge fallecido de la totalidad de la misma como consecuencia de la liquidación de la sociedad conyugal. Así se deduce del texto de la inscripción efectuada: «Practicadas las operaciones particionales de la herencia del causante y liquidación de su sociedad conyugal…»

Debe recordarse a este respecto que en el régimen de gananciales los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece, hasta su liquidación a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. La adjudicación de bienes gananciales supone por tanto una transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene un indudable contenido económico.

Esta operación de adjudicación por liquidación de gananciales es minutable conforme al núm. 2.1 del Arancel con la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, sobre la base del total valor adjudicado.

En el caso examinado la finca se adjudica a los herederos en pago de sus haberes hereditarios, y en consecuencia, con carácter previo, la totalidad de la finca debió pasar del patrimonio ganancial al patrimonio privativo del causante fallecido por título de liquidación de la sociedad conyugal, y de éste pasa a sus herederos, por título de herencia. Y así es cómo se ha procedido en la minuta recurrida en la que se ha minutado por el concepto liquidación de la sociedad conyugal, con las reducciones del 50% y del 5% por ciento (es decir, aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo) y tomando como base el total valor de la finca –278.000 euros–, lo que supone unos honorarios de 99,565960 euros. Respecto de la posterior adjudicación a cada uno de los tres herederos, se ha minutado por el concepto herencia, con la reducción del 5%, y tomando como base dicho valor total, aplicada la regla del proindiviso, lo que supone unos honorarios de 121,693767 por cada heredero.

Por tanto, ha sido correcta la actuación del Registrador.

Cuarto. Notas de afección fiscal.

No habiendo sido planteada esta cuestión por el recurrente en su escrito inicial de impugnación de la minuta esta cuestión no fue objeto de la resolución ahora recurrida y por tanto no procede pronunciarse en apelación sobre una materia que no ha sido previamente planteada en el trámite de impugnación de la minuta, tal y como ha entendido este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 24 de abril de 2000, 27 de febrero de 2003 y 2 de julio de 2014.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de septiembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 6 de mayo de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de septiembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de julio de 2014, que tuvo su entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de agosto de 2014, doña....., impugnó la factura núm. 297, girada por el Registro de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, por importe de 3.137,02 euros.

En dicho escrito manifiesta que presentó para su registro escritura de liquidación de sociedad de gananciales y manifestación de herencia intestada. A la vista de la factura emitida por el Registro solicita:

1. Inaplicación de los conceptos de servicios no solicitados de notas simples y notas de afección/cancelación fiscal.
2. La aplicación de una inscripción por finca, y no de tres, tal como han realizado en el Registro núm. 15 de Madrid, con la correspondiente reducción pecuniaria.
3. La aplicación de la reducción del 5% en las inscripciones que corresponda.

II

D. Julio Soler Simonneau, Registrador de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de agosto de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, lo siguiente:

1. Respecto de las notas de afección fiscal que, conforme al artículo 100.3 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito; y que, la práctica de las notas marginales de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel.
2. En cuanto a la cancelación de notas de afección fiscal, que ha minutado la cancelación de quince notas de afección fiscal que se hallaban caducadas en el momento de practicarse la inscripción y cuya cancelación se ha practicado en virtud del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 100.4 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.
3. Respecto a las notas simples, ha procedido a minutar veintidós notas simples informativas, una por cada finca objeto de inscripción, cada una de ellas con arreglo al núm. 3.1f) del Arancel por el contravalor en euros de 500 pesetas, es decir, 3,005061 euros.
4. En cuanto a los conceptos principales minutados por cada finca, según se desprende del informe, con arreglo al documento presentado, y con respecto a las veintidós fincas que comprende, ha procedido a minutar, por cada finca, tres conceptos: adjudicación de una mitad indivisa por liquidación de gananciales, adjudicación de otra mitad indivisa por herencia y, respecto de esta segunda mitad indivisa, la previa adjudicación al caudal hereditario en la liquidación de la sociedad de gananciales. Manifiesta, asimismo que, para cada uno de los anteriores conceptos ha aplicado la reducción del 5% prevista por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, así como el mínimo de 24,040 euros, previsto en el arancel para cada finca y concepto.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 4 de septiembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 18 de septiembre de 2015 tuvo entrada en el Colegio de registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, escrito de alegaciones en el que la parte recurrente manifiesta que se ratifica en el recurso presentado con fecha 28 de julio de 2014 en todos sus términos, haciendo constar:

1. Sobre al menos 14 fincas de la escritura objeto de inscripción registral, no cabe en ningún caso cancelación de afección fiscal. Además, las afecciones fiscales se constituyen por mera transmisión y se cancelan de oficio por el transcurso del tiempo.
2. Adjunta al expediente, copia de la minuta de honorarios del Registro de la Propiedad de Cuéllar sobre inscripción de finca núm. 37 de la escritura objeto de reclamación, donde al igual que en el Registro núm. 15 de Madrid, realiza una inscripción por finca, y no tres, como hace el Registrador de Guadarrama, además de no incluir notas simples.

IV

Por Resolución de 30 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de octubre de 2014, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentaron la impugnación realizada, manifestando su disconformidad con la resolución colegial y solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra dicha Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

<<< Inicio >>>

lado del recurso a don Julio Soler Simonneau, Registrador de la Propiedad de Guadarrama-Alpedrete, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de noviembre de 2014 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de noviembre de 2014, el Registrador manifiesta que se remite al informe remitido en su día y referido en el antecedente de hecho II, que transcribe a continuación solicitando, finalmente, la desestimación del recurso interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1999, 2 de febrero de 2002, 18 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 19 de agosto de 2010, 2 de julio de 2012, 2 de agosto de 2012 y 31 de julio de 2014, entre otras.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por el despacho de una escritura de liquidación de gananciales y partición de herencia y las operaciones llevadas a cabo sobre las veintidós fincas que, respecto del registro en cuestión, comprendía el documento presentado. Asimismo, con arreglo al escrito de impugnación de la recurrente, debe determinarse la pertinencia o no de la aplicación de los conceptos de notas simples y notas de afección/cancelación fiscal y la aplicación de la reducción del 5% en las inscripciones que corresponda.

Segundo. Honorarios pertinentes por despacho de una escritura de liquidación de gananciales y partición de herencia.

Como tiene declarado este Centro Directivo, entre otras, en la Resolución de 31 de julio de 2014, los conceptos de liquidación de gananciales y herencia, son dos conceptos distintos. Como operación previa a la adjudicación hereditaria ha de liquidarse la sociedad de gananciales, puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible.

Por su parte, hay que recordar también que conforme el artículo 20 de la Ley Hipotecaria «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derechos de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

<<< Inicio >>>

Esta operación de adjudicación al cónyuge viudo por liquidación de sociedad de gananciales de una mitad indivisa es minutable conforme al número 2.1 del Arancel sobre la base del total valor adjudicado, que es el valor que corresponde a la mitad indivisa adjudicada al cónyuge viudo directamente por la liquidación de la sociedad conyugal.

Una vez minutada la mitad indivisa que le corresponde al cónyuge viudo por título de adjudicación por liquidación de la sociedad conyugal, queda determinar cómo se minuta la otra mitad indivisa resultante de dicha liquidación y que posteriormente es objeto de partición. Respecto de esta otra mitad indivisa hay dos transmisiones sucesivas. En primer lugar hay una transmisión del patrimonio ganancial al patrimonio hereditario del cónyuge fallecido. En segundo lugar hay una transmisión del patrimonio hereditario al patrimonio de los herederos adjudicatarios de esa mitad indivisa; siendo ambas transmisiones susceptibles de minutación arancelaria de acuerdo a la ya mencionada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2004 o 10 de enero de 2011. La primera transmisión debe minutarse con una base correspondiente al valor de la mitad indivisa, núm. 2.1 del Arancel, aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario –como transmisión previa–.

Y, por su parte, la segunda transmisión de esta mitad indivisa, por título de herencia debe minutarse con una base correspondiente al valor de la mitad indivisa por el núm. 2.1 del Arancel como una adjudicación hereditaria ordinaria.

Por lo tanto, se considera correcta la actuación del Registrador en este punto.

Tercero. Notas simples.

De acuerdo con la doctrina de este Centro Directivo contenidas, entre otras, en las Resoluciones de 2 de agosto de 2012, 26 de octubre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero 2013, 1 de marzo de 2013 y 17 de abril de 2013, la expedición de dichas notas simples se considera como obligación legal del registrador al amparo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que se impone al mismo, con independencia de si ha habido o no petición del interesado, en tanto en cuanto se produzca una variación en el estado de la titularidad y cargas de la finca y, desde el momento en que se expide dicha nota simple, hay una actuación profesional del Registrador que devengará los oportunos honorarios conforme a las normas del Arancel.

Por lo tanto, se considera correcta la actuación del Registrador también en este punto.

Cuarto. Notas de afección/cancelación fiscal.

En primer lugar, en cuanto a las afecciones fiscales practicadas, tratándose de herencias, conforme al artículo 100.3 y 4 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, «3. Cuando se encontrare pendiente de liquidación,

provisional o definitiva, el documento o la declaración presentada en la oficina competente y en los casos de autoliquidación, el Registrador hará constar, mediante nota al margen de la inscripción, que el bien o derecho transmitido queda afecto al pago de la liquidación o liquidaciones que proceda practicar. Cuando exista liquidación provisional o se haya realizado algún ingreso por la autoliquidación se expresará el importe satisfecho. 4. La nota se extenderá de oficio, quedando sin efecto y debiendo ser cancelada cuando se presente la carta de pago de las liquidaciones cuyo pago garantizaba o se justifique fehacientemente de cualquier otra manera el ingreso de las mismas y, en todo caso, transcurridos cinco años desde su fecha».

Como consecuencia de lo anterior, las referidas notas de afección fiscal, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito.

Además, esta Dirección General en Resoluciones de 2 de julio de 2012, 17 de octubre de 2002, 2 de febrero de 2002 o 28 de mayo de 2003 ha reconocido su procedencia para cada finca y por cada heredero.

En segundo lugar, en cuanto a cancelación de los asientos caducados, el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, en su párrafo tercero, establece que «las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado».

Del precepto anterior se deduce, por tanto, que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral.

Por su parte, el devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario, conforme a los cuales, los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel. Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho Arancel no devengarán ninguno. Y, por su parte, el artículo 591 citado establece que cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas, a menos que por disposición legal se ordenare expresamente, lo cual no es el caso del presente recurso.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002, que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no.

Se considera, por tanto, correcta la actuación del Registrador en este punto.

Quinto. Aplicación de la reducción del 5% en las inscripciones correspondientes.

Visto el expediente en cuestión, se observa, respecto a la aplicación de la reducción del 5% a que se refiere el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que la misma consta aplicada en todos los supuestos del núm. 2 del Arancel; así resulta a la vista de la copia de la factura impugnada en donde consta aplicado para todos los supuestos de inscripciones como «2.1RED», entendido lo anterior en el sentido de la efectiva aplicación de la reducción que nos ocupa.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de septiembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación

Madrid, 6 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 6 de mayo de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de octubre de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Puçol.

HECHOS

I

Por escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de agosto de 2014, don....., impugna la minuta de honorarios núm. 2306, girada por el Registro de la Propiedad de Puçol, por importe de 447,57 €.

En su escrito, el recurrente expone los siguientes argumentos como fundamento de su impugnación de la minuta señalada anteriormente:

La solicitud de registro incumple las más elementales normas de información sobre lo que el particular va a solicitar. No está rellena las aceptaciones de los apartados B), C), y

D). Dedica más de la mitad de su texto a dar información sobre la Ley de Protección de Datos. Y finalmente añade un párrafo prácticamente imperativo, y fuera de su contexto lógico, solicitando un servicio, (base gráfica) sin dar otra opción y, además, sin indicar que esa solicitud conlleva un coste económico. La utilización de este tipo de formularios atenta a las disposiciones de la Ley de Consumidores y Usuarios. Así sin duda alguna se podría afirmar que resulta una práctica abusiva que atenta a la buena fe de las relaciones entre los profesionales y los clientes, el poner una cláusula en un formulario, porque realmente se obliga a solicitar un servicio no obligatorio para el particular, y además, no se expone cual es el coste de ese servicio. Ese formulario que se pone a la firma del particular, es una especie de solicitud de contrato, e incumpliría lo previsto en los artículos 80 y siguientes de la Ley 1/2007 de Consumidores y Usuarios.

Señala el recurrente que el particular puede solicitar del Registrador determinadas actuaciones en relación a la base gráfica registral (Instrucción de 2 de marzo de 2000 de la Dirección General de los Registros y del Notariado). En este caso, el Registro de Puzol, incluyen en el formulario (de por sí muy difícil de entender para la gente corriente) una solicitud de un servicio que el particular no entiende a qué se refiere, ni se explica su coste.

En cuanto a los honorarios, regulados por el Real Decreto 1427/1989, en ningún caso se refiere expresamente a retribuciones que se refieran a la base gráfica registral, a pesar que a última reforma del Real Decreto es de 2011. Al ser la del Registrador una retribución por arancel no puede facturar servicios que no están incluidos en la norma.

II

Doña Susana Abad Sanchís, Registradora de la Propiedad de Puçol, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de septiembre de 2014.

En dicho informe manifiesta que en el escrito del recurrente se concreta la impugnación a los conceptos de validación, certificación y notas de bases gráficas. Y entiende que dichos conceptos son minutables:

– Por existir una obligación legal al integrarse la base gráfica en la descripción de la finca que debe contenerse en la inscripción, según el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

– Porque debe acompañarse a todo documento inscribible o publicidad solicitada según la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, vinculante para todos los Registradores mientras no sea modificada, conforme al núm. 4.1E como «otras certificaciones».

– Porque en el modelo de entrada del documento se ha solicitado por el interesado su expedición.

Según Instrucción de 2 de marzo de 2000 el fundamento está en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que dispone que los Registradores dispondrán de aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas que permitan su coordinación con las fincas registrales y la incorporación a éstas de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

La actuación del Registrador, según la Resolución de 17 de septiembre de 2013, es reglada y no requiere la previa solicitud del interesado, sino que al practicar cualquier asunto, los Registradores que dispongan de la aplicación correspondiente deben validar las fincas con su base gráfica y hacerlo constar por nota al margen de dicha inscripción. Además se adjuntará a las notas simples informativas la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca.

Siguiendo la Instrucción, el tratamiento arancelario derivado de la identificación gráfica de las fincas supone:

– Por la nota marginal acreditativa de la identificación llevada a cabo según la norma 4 de la Instrucción, el 3.2 del Arancel al suponer, en palabras de la Dirección General de los Registros y del Notariado «un asiento registral específico que tiene una finalidad de publicidad», de forma análoga a la falta de referencia catastral.

– Identificada gráficamente la finca, debe proporcionarse al interesado información suficiente al efecto según la norma 5 de la citada Instrucción. Al tratarse de una manifestación suscrita y firmada por el Registrador acerca de la identificación, es aplicable el número 4.1 e del Arancel, como «otras certificaciones». Son cuatro fincas del mismo edificio, por eso sólo hay una certificación de información jurídica.

– Según Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012, la información gráfica sólo debe entregarse y minutarse tras el despacho de la escritura si expresamente lo solicita el interesado.

En el presente caso, existe instancia expresa de parte en el formulario de entrada firmado por el presentante, por lo que procede su cobro. El último párrafo relativo a las bases gráficas permite elegir entre su solicitud o no en el hueco dejado al efecto. La solicitud-formulario es muy clara en su total contenido. Si el presentante la firma, está dando su conformidad no pudiendo alegarse después ignorancia por quien ni siquiera presentó ni firmó la instancia.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 1 de octubre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

El recurrente reitera lo manifestado en el escrito de interposición de recurso en escrito que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de octubre de 2015 y añade que hay que partir de la base de que la «solicitud del interesado», no es personal, sino que aparece ya impresa en el formulario que se le entrega. Que la cuestión a dilucidar, es si esa solicitud del interesado, en su formulación, es lo suficientemente clara y explicativa, o más bien es oscura y engañosa, y puede suponer una práctica abusiva por parte de la Registradora, que no solo le afectaría a él, sino que habría afectado a todos sus clientes, que podría llegar a constituir un delito de estafa. A diferencia de los apartados B, C y D, que llevan un «sí y un no», para que el cliente pueda marcar su opción, esta posibilidad de elección no está prevista en el último párrafo. Ese párrafo está después de 6 párrafos dedicados a la Ley de Protección de Datos. Esta referencia a la Ley de Protección de Datos, se suele poner al final de los formularios. Por ello, puede llevar a engaño del cliente, y dejar de leer, cuando aparecen dichos párrafos. Es decir, la solicitud del último párrafo es evidente que está «escondida» al final, para que, a ser posible, en cliente no llegue a leerlo. Las retribuciones por arancel de los Registradores son prácticamente desconocidas y se citan por la registradora hasta 7 disposiciones con rango de resolución o instrucción y una con rango de Real Decreto, evidentemente, difíciles de conocer por los ciudadanos. Y se manejan conceptos también muy difíciles de entender para cualquier persona que no esté en el entorno de los registros. Además, la «solicitud del interesado» del último párrafo, no hace constar que tiene un coste. No puede incluirse un servicio en la solicitud, sin avisar que tiene un coste adicional.

IV

Por Resolución de 21 de octubre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al número de notas de validación minutadas y a la supresión de los conceptos base gráfica registral, información asociada y dictamen registral cartográfica procediendo minutar únicamente por el concepto «otras certificaciones» por importe de 6,010121 euros.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de noviembre de 2014.

En dicho recurso manifiesta que la afirmación de que hay solicitud expresa no está motivada en la resolución recurrida. Ésta es una de las cuestiones controvertidas; que el formulario utilizado supone una práctica abusiva y engañosa por parte de la Registradora. El Acuerdo es incongruente con la petición y las alegaciones de la Registradora, ya que resuelve que se factura por el concepto «otras certificaciones» que es una cuestión no planteada por nadie. También deberían plantearse otros conceptos, con los que no se está de acuerdo como que se factura por «segunda copia» (no existe), o en los conceptos «notas de afección» y «nota simple» se minute 4 veces, que es excesivo (alegación quinta). Y se termina solicitando que se declare la nulidad de la factura en los conceptos que alegó esta parte en su reclamación; en el supuesto que se considere que se debe facturar «otras certificaciones» o por «nota marginal validación», se revise la factura en su totalidad tal y como se señala en la alegación quinta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Susana Abad Sanchís, Registradora de la Propiedad de Puçol, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de diciembre de 2014, la Registradora manifiesta su conformidad con la Resolución dictada por el Colegio de Registradores y remite instancia de solicitud de inscripción que se utiliza en el Registro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo y 19 de abril de 1994, 16 de marzo de 2010, 2 de agosto de 2012, 19 de noviembre de 2012, 12 de febrero de 2013, 15 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10 de junio de 2013, 25 de junio de 2013, 14 de agosto de 2013, 6 y 10 de septiembre de 2013, 4 de marzo de 2014, 29 de julio de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014 y 19 de diciembre de 2014.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si resulta o no minutable la expedición de información sobre la base gráfica de la finca. Aunque los restantes conceptos de la minuta no fueron objeto de recurso ante la Junta de Gobierno, el interesado solicita ahora, además, la revisión del concepto «segunda copia» y el número de notas de afección y notas simples minutadas. Estas cuestiones no fueron impugnadas en el plazo establecido en la norma 6.ª del Arancel y, al no ser objeto del recurso ante la Junta de Gobierno ni contenerse pronunciamiento alguno en la resolución, no procede sean revisadas en trámite de recurso de apelación. Esto no obstante, habiendo recibido los pertinentes informes del Colegio de Registradores y de la Registradora sin que se rechace tal pretensión, se tratan estas cuestiones para evitar indefensión del recurrente.

En cuanto a las restantes pretensiones manifestadas en el escrito de recurso, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Base gráfica registral.

La cuestión planteada en este epígrafe ya ha sido resuelta por esta Dirección General en otras resoluciones. Sirviendo como base la de 2 de agosto de 2012; en ella se hacía la siguiente precisión:

«En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.- Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000.

En concreto, lo que establece el número cuarto de la Instrucción.

«Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio.

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al núm. 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella "Nota validación Geobase".

2. Información.- La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número quinto la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.»

Quedando en el expediente acreditada la solicitud expresa del presentante, procede la minutación por el concepto de «otras certificaciones» (denominada

«base gráfica registral» en la factura), en los términos señalados por la resolución ahora recurrida, que debe ser confirmada. Nótese que la utilización de un formulario para la presentación de documentos ofrecido por el Registro tiene un carácter totalmente voluntario por el interesado, que puede utilizar la instancia ofrecida o cualquier otra a su voluntad, sin que la legislación hipotecaria imponga la utilización instancia alguna a efectos de la presentación de documentos.

Tercero. Presentación posterior de copia en soporte papel.

En los supuestos en que, una vez presentado telemáticamente un documento, se procede a la posterior presentación de una copia del mismo en soporte papel acreditativa del pago del impuesto, procede el devengo de otros 6,010121 euros en concepto de otras certificaciones (núm. 4.1.e del Arancel): efectivamente, la nota de despacho que el registrador debe emitir en caso de calificación positiva conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (redacción de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y que se entiende incluida en el núm. 1 del Arancel, fue la que el Registrador envió al notario autorizante, remitente de la copia electrónica; si se aportan otras copias, como ocurrió en este caso con la copia autorizada en soporte papel –presentada por la recurrente en fecha dos de abril de dos mil doce–, la nota de despacho que a su pie se pone tiene encaje en el concepto de «otras certificaciones» del núm. 4.1.e del Arancel, con devengo de 6,010121 €, lo que no es sino corroborar lo que ya antes de la existencia de la remisión telemática de las escrituras había sostenido esta Dirección General en Resoluciones como las de 23 de marzo y 19 de abril de 1994.

En el presente caso, la Registradora minuta este punto bajo el concepto de «Segunda copia» por un importe único de 6,010121 euros, siendo correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Cuarto. Notas de afección fiscal.

Se recurre también el cobro de la extensión de las notas de afección fiscal al margen de las inscripciones correspondientes.

Respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de

febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, entre otras muchas.

La Administración Tributaria competente –en este caso la de la Comunidad Autónoma Valenciana– se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de (os bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley

General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones).

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-Administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico-administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al Título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la factura y en relación a las operaciones practicadas, correspondiendo una nota de afección por cada acto y finca, en el presente caso, cuatro.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 17 de abril de 2013 y 29 de julio de 2014.

Quinto. Nota simple informativa.

Se impugna también el cobro de cuatro notas simples informativas. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la

extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título en los términos antes señalados.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios (*cfr.* Artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa (una por cada finca). En este punto la minuta es correcta.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de octubre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 6 de mayo de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de noviembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 6 de octubre de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de octubre de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna las facturas/borradores 2014/MA 10388 y 2014/MA 10389, giradas por el Registro de la Propiedad de Burgos núm. 4, por importe de 140, 85 € y 156,67 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector

financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

D. Miguel Ángel Vallejo Martínez, Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de octubre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los

Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 11 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de noviembre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de diciembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Burgos núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 11 de diciembre de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Resolución de 2 de julio de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Cuestión previa.

Se impugna la factura 2014/MA10388 como derivada de la escritura de 29 de octubre de 2012, otorgada por el Notario don Tomás Giménez Duart con el

núm. 3929, cuando en realidad corresponde al asiento de presentación 1682/33 causado por la escritura de 30 de noviembre de 2009 autorizada por el Notario de Burgos don José María Gómez-Oliveros Sánchez de Rivera, con el número de protocolo 5875.

Por dicha escritura «Urbana de Campoburgos, S. L.» vende la finca registral 41508 a la «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S. L.». La operación no puede, desde luego, ser considerada como de reestructuración y saneamiento de entidades de crédito puesto que ninguna de las sociedades intervinientes lo es, y además, en la factura sólo existe un cobro por el concepto de transmisión, por lo que se entiende que el recurso se refiere a las dos transmisiones a las que se hace referencia a continuación incluidas en la factura 2014/MA10389.

Segundo. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L.», por título de adjudicación.

Se practica en el Registro de la Propiedad, una inscripción, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L. U.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S. A.», absorbe a entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Tercero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S. L.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de la misma.

Cuarto. Forma en que se ha minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el núm. 2.1 del Arancel de los Registradores; y la primera fusión, según indica la minuta, por el 2.1 con una reducción del 50%, y además con el 5% de reducción en ambos conceptos.

Quinto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anóni-

mas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Sexto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S. L..», entre otras razones, porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores desestimó el recurso.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser apor-

tados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos finan-

cieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así, por ejemplo, las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en

ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto, no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e

importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el núm. 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales.

Así:

1. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S. L.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S. A.».

2. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

El bien no es «activo adjudicado o recibido en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S. L.», lo adquirió por título de compra.

Décimo. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas una fincas a favor de una sociedad que no es entidad financiera, por título de compra, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades financieras, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían conforme al núm. 2.1 del Arancel.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Además procede la reducción de un 5%, conforme al Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Y ello tanto respecto de la transmisión previa como respecto de la inscripción final a favor de la entidad «Buildingcenter, S. A.» reducción que ya está aplicada en la factura por el Registrador.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar, por los fundamentos de derecho expresados, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 6 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 14 de mayo de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura núm. 880, de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 3, por importe de 379,34 €.

La parte recurrente arguye que en las facturas impugnadas existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…», deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

D. José Agustín Peña Romero, Registrador de la Propiedad de Sabadell núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de octubre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de noviembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se

indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92, de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de diciembre de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de diciembre de 2014, el Registrador reitera la extemporaneidad alegada en el informe ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que fue puesta de manifiesto por la Resolución ahora objeto de apelación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013 y 30 de abril de 2014; Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 16 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 15 de septiembre de 2014, según constan en el listado de facturas cobradas del Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 3 correspondiente a la citada fecha y adjuntado al expediente.
– El escrito de interposición del recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad de Sabadell núm. 3 en fecha 16 de octubre de 2014.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009

consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del Anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino que se centra en cuestiones sustantivas tales como determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó notificada en fecha 15 de septiembre de 2014 y que el recurso fue interpuesto el día 16 de octubre de 2014, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de mayo de 2015 (1.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de octubre de 2014, por las que se desestima los recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría.

HECHOS

I

Por escritos de 3 y 9 de septiembre de 2014, que tuvieron entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de septiembre de 2014, don Francisco Javier Merino de Diego, en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna las facturas 1929 y 1930 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría, por importes de 221,28 € y 480,28 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en las facturas emitidas por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, remitió los preceptivos informes de fecha 15 de septiembre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 16 de septiembre de 2014, los cuales obran en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escritos de fecha 26 de septiembre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de septiembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resoluciones de 14 de octubre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso sendos recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de octubre de 2014. En dichos escritos manifiesta que, habiéndosele notificado las resoluciones mencionadas, no está de acuerdo con ellas, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron los recursos de impugnación interpuestos.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto los recursos de apelación contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando las minutas emitidas por la Registradora.

VI

Recibido los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos a doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escritos de 17 de noviembre de 2015, que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de noviembre de 2015, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Acumulación de recursos en un solo procedimiento.

Con carácter previo debe hacerse constar que por ser los interesados en los dos recursos interpuestos los mismos e idénticas las cuestiones en ellos discutidas, en virtud del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se acuerda la acumulación de los dos recursos en un solo procedimiento.

Segundo. Primer supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caixabank, S. A. por título de adjudicación en ejecución hipotecaria.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

Se practica una única inscripción.

Tercero. Segundo supuesto de hecho.

Y una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja Provincial San Fernando de Jerez y Sevilla», por título de segregación y compraventa.

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

Se practican dos inscripciones, comprendiendo todas las operaciones referidas.

Cuarto. Objeto.

Como se aprecia, son dos los supuestos de hecho que comprende el presente recurso que, como es lógico, deberán estudiarse separadamente.

En todo caso, este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Quinto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Sexto. Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en sendas resoluciones, resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Y en el caso de la finca adquirida en origen por compraventa, desestima el recurso, siguiendo el criterio de esta Dirección General.

Séptimo. Primer supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja de Ahorros, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Octavo. Primer supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Caixabank, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.». En el caso de las fincas previamente inscritas a favor de «Caixabank, S. A.» ésta es la única operación previa.

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Noveno. Segundo supuesto: primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que «Caja Provincial San Fernando de Jerez y Sevilla», que adquirió la finca 11078 por título de segregación y compraventa, junto con otras entidades, segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

El elemento diferenciador de este supuesto es que la Caja citada adquirió la finca por compra.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, como queda dicho.

Décimo. Segundo supuesto: segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Undécimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones

realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal,

les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de

reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Duodécimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero

hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Y ello sin perjuicio de lo que se dirá más tarde de la referida aportación en el supuesto que se ha denominado «segundo».

Decimotercero. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el núm. 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Decimocuarto. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

1. En el primer supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

2. En el segundo supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La adquisición de origen no es ni adjudicación ni dación en pago, sino compraventa.

Decimoquinto. Conclusión.

1. En el primer supuesto de hecho

Ni la inscripción a favor de «Banca Cívica, S. A.», ni la posterior aportación a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L.», devenga honorarios, al constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

2. En el segundo supuesto de hecho

No constituye un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la forma de minutar, al haberse practicado dos inscripciones, es la siguiente:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de «Banca Cívica Sociedad Anónima», se debe minutar:

• núm. 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L.», debe minutarse:

• núm. 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

– La fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», debe minutarse:

• núm. 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%.

Y, en cualquier caso, el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente en los términos y por los razonamientos expuesto, los recursos interpuestos por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 14 de octubre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de mayo de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 41.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de octubre de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 2014/F 577, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 41, por importe de 159,40 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Teresa Posada de Grado, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 41, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 27 de octubre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de noviembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Teresa Posada de Grado, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 41, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2014, la Registradora accidental, doña Carmen Posada de Grado, manifiesta que reitera íntegramente el informe enviado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta del que acompaña copia sellada, no estimando oportuno efectuar ninguna alegación más.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros y Monte de Piedad de Granada», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de junio de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

• «Caja General de Ahorros y Monte de Piedad de Granada», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero, y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero. Tal operación se inscribió previamente en el Registro Mercantil.

• «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda; de fecha 18 de junio de 2014.

• En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal»

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por

consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de «Caja General de Ahorros y Monte de Piedad de Granada» a «Banca Cívica, S. A.», y que no consta que fueran minutadas por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros y Monte de Piedad de Granada», junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni el Acuerdo de la Junta del Colegio de Registradores hacen cuestión de ella, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Séptimo. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Octavo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Noveno. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.
2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.
3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Rees-

tructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se

trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto "operaciones de saneamiento o reestructuración" deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Décimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Undécimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así, por ejemplo, las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el núm. 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Duodécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Decimotercero. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… ».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S. A. U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimocuarto. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Cole-

gio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de mayo de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona.

HECHOS

I

Por escrito de 17 de octubre de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de octubre de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 2014/A 1032, girada por el Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona, por importe de 185,40 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

D. Enrique Lozano Barrios, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de octubre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de noviembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el núm. 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontra-

mos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 18 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de diciembre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Lozano Barrios, Registrador de la Propiedad de San Miguel de Abona, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2015, el Registrador efectúa alegaciones.

VIII

Con fecha 6 de marzo de 2015, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de San Miguel de Abona certificación literal e íntegra de todo el historial de las fincas a las que se refiere la minuta. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de marzo de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias».

Su título de adquisición fue el de adjudicación en ejecución hipotecaria.

Se presenta al Registro de la Propiedad, escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la enti-

dad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

Se practica una única inscripción.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S. A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «al no ser entidades financieras ni Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. (primera adquirente, obligada al pago por la primera transmisión), ni Buildingcenter, S. A. (obligada al pago como última adquirente); resulta absurdo pretender la aplicación de un régimen previsto únicamente para entidades financieras, cuando no es una entidad financiera la obligada al pago».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja General de Ahorros de Canarias, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el núm. 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el núm. 2.1 o el núm. 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al núm. 2.1 como al núm. 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del núm. 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito

de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el núm. 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012 de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 22 de mayo de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de noviembre de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de septiembre de 2014, doña.....

impugna la minuta de honorarios núm. 2845/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importe de 538,15 €.

En su escrito, el recurrente expone los siguientes argumentos como fundamento de su impugnación de la minuta señalada anteriormente:

– Nota de afección: al extenderse esta nota a favor de la Junta de Andalucía, debe ser su beneficiada quien la pague, y es a ella a la que el Registro debe extenderle y cobrarle su facturación, máxime cuando no es un servicio o prestación pedida ni contratada por la interesada al Registro.

– Aporta catastro, No Marg Base Graf y Dictamen Base Graf: no solo no se han solicitado tales prestaciones o servicios, sino que al no tener señalados derechos en el arancel no devengan derecho de cobro alguno, conforme a la norma novena del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad. Por otra parte, esas prestaciones son superfluas y absolutamente inútiles, especialmente cuando se trata de fincas urbanas, ya que no se identifican gráficamente las fincas registrales cuya inscripción se solicitara, solo la vista aérea (los tejados) del edificio donde se hallan los trasteros.

– Cancelación concurso voluntario y Cancelación concurso voluntario: como no se han solicitado tales servicios, tampoco puede exigirse su pago.

II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de octubre de 2014.

En dicho informe manifiesta:

1. Notas de afección al pago del impuesto. Estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel. Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras, en Resoluciones de 16 de marzo de 2010, 29 de agosto de 2010 y 8 de marzo de 2011.

Por lo tanto, es procedente su minutación y cobro al presentante del documento o al interesado en virtud de lo señalado en la norma octava del anexo II del Arancel.

2. Geobase. En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas:

a) Nota marginal de identificación gráfica de la finca. Es lo que se denomina en la minuta «nota incorporación base gráfica». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica, en los términos que resultan de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el asiento (nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia honorarios, conforme al núm. 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

b) Información. La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse y minutarse, tras el despacho de la documentación. La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal

información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa. Debe aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número quinto de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica se haya solicitado expresamente.

Consta en la recepción del Registro un aviso, perfectamente a la vista del público, en el que se advierte de la recuperación de las bases gráficas y que, caso de no estar interesado en la expedición de la ortofotografía se advierta expresamente al solicitar la inscripción.

El presentante no manifestó, al presentar el documento, que no quisiera la ortofotografía por lo que la misma fue expedida, minutándose por un importe de 6 euros. Ahora manifiesta la recurrente no quererla. De ser así, cuando proceda a la devolución de la ortofotografía se le abonarán los 6 euros correspondientes a la misma, emitiendo nueva factura sin dicho concepto.

3. Cancelaciones relativas al concurso de la sociedad transmitente. Señala la Registradora que son inscripciones practicadas en virtud de mandato legal (art. 322, 2 y 3 del Reglamento del Registro Mercantil).

Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción del concurso, más que un gravamen que pesa sobre la finca o fincas, publica una situación de limitación de las facultades de disposición del titular registral, que deben ser complementadas o suplidas, según la fase del concurso, por las personas designadas por el Juez.

Si la finca sobre al que consta inscrito el concurso se transmite, de acuerdo con las previsiones establecidas por la autoridad judicial, su titularidad deja de constar a favor del concursado por lo que ya no podrá verse afectada por esa limitación de disponer.

Por eso, para purgar el Registro de asientos inútiles que van a carecer de virtualidad alguna, al no constar ya su titularidad a favor del concursado, se han cancelado en las fincas transmitidas las dos inscripciones de concurso por aplicación de lo dispuesto en el artículo 353.3 párrafo 2 del Reglamento Hipotecario que entiende solicitada la cancelación de derechos al practicarse cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

En el presente caso es lo que ha sucedido y no es cierta la afirmación de la recurrente de que no se ha solicitado dicha cancelación ya que la misma se entiende solicitada en virtud de lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 21 de octubre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2014, con entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de noviembre de 2014, el recurrente se afirma y ratifica en cada una de las alegaciones expuestas sobre la minuta en el escrito de interposición de recurso.

Además añade que no se discutió ni discute la obligación legal de anotar la afección fiscal. Lo que se debate se concreta a quién está obligado al pago de esa nota de afección fiscal. El recurrente ya manifestó su posición: al extenderse la nota a favor de la Junta de Andalucía, debe ser su beneficiada quien la pague, y es a ella a la que el Registro debe extenderle y cobrarle su facturación, si quiere, máxime cuando no es un servicio o prestación pedida ni contratada por la interesada al Registro. Es evidente que la documenta-

ción presentada al Registro de la Propiedad lo fue únicamente para la inscripción a favor de la impugnante de las propiedades de los trasteros que adquiriese. No cabe entender una solicitud tácita de otras operaciones registrales ni que por mucho que sean de oficio y que no deban entenderse gratuitas, se tenga derecho a cargárselas al interesado o presentante del documento. La norma octava del anexo II del Arancel efectivamente dice que: «l. Los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo también exigible a la persona que haya presentado el documento... ». El presentante del documento es claramente un mandatario del interesado directamente en que se lleve a cabo la inscripción de sus propiedades conforme a aquel documento. El ciudadano no puede tener algún interés, si quiera tácito, en que se anote sobre su finca una afección fiscal a favor de la Junta de Andalucía, que solo puede perjudicarle. No es, ni puede serlo el presentante, mandatario de la Junta de Andalucía ni de ningún otro organismo público o autoridad. Por tanto al presentante o mandatario solo se le podría hacer responsable del pago de lo que haya expresamente encargado, suponiendo legal la citada norma octava del anexo II del Arancel, que por ser norma dada en Real Decreto no tiene entidad suficiente para crear normas y obligaciones propias del Código Civil, de competencia de las Cortes (arts. 66.2 y 148.1.8.º de la Constitución). Los artículos 1.718 a 1. 726 del Código Civil al tratar de las obligaciones del Mandatario precisamente no incluye entre ellas las de pagar de su peculio las obligaciones que frente a otros contrae por su mandante. Así pues, conforme a aquella norma octava, corresponde el pago de la nota de afección fiscal a aquel a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, o sea a la Junta de Andalucía, que es a quien debe girarle la minuta la Sra. Registradora.

IV

Por Resolución de 11 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a los conceptos dictamen base gráfica y aportación catastro.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de diciembre de 2014, en el que se confirma y da por reproducidas las alegaciones que expuso en el escrito de impugnación y en las alegaciones. Y solicita se dicte resolución anulando la resolución ahora recurrida, declarando indebidas en la minuta las partidas por los conceptos «nota de afección fiscal», «nota marg. base graf.» y «cancelación concurso voluntario».

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de diciembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de diciembre de 2014, la Registradora reitera las consideraciones de su informe elevado a la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y solicita se ratifique la resolución recurrida por considerarla ajustada a derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 2 de agosto de 2012, 5 de octubre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 12 de febrero de 2013, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 10 y 25 de junio de 2013, 19 de agosto de 2013, 24 de marzo de 2014, 21 de abril de 2014, 13 de mayo de 2014, 2, 29 y 31 de julio de 2014, 16 de agosto de 2014, 25 de septiembre de 2014, 10 y 21 de octubre de 2014 y 19 de diciembre de 2014.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar si resultan o no minutables los conceptos nota de afección fiscal, nota marginal base gráfica y cancelación concurso voluntario, así como quién es el obligado al pago por los conceptos nota de afección y cancelación de concurso.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Notas de afección fiscal.

Se recurre el cobro de la extensión de las notas de afección fiscal al margen de las inscripciones correspondientes.

Respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario así como del núm. 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, entre otras muchas.

La Administración Tributaria competente –en este caso la de la Comunidad Autónoma de Andalucía– se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará

figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de (os bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo».

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con

cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación....») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones).

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en Resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico-administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico-administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al Título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora en la cuantía de la minutación de las notas de afección fiscal en los términos reflejados en la factura y en relación a las operaciones practicadas, correspondiendo una nota de afección por cada acto y finca, en el presente caso, seis.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 17 de abril de 2013 y 29 de julio de 2014.

Tercero. Nota marginal de validación.

La cuestión planteada en este epígrafe ya ha sido resuelta por esta Dirección General en otras resoluciones. Sirviendo como base la de 2 de agosto de 2012; en ella se hacía la siguiente precisión:

«En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas.

1. Nota Marginal de identificación gráfica de la finca.- Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica; en los términos que resultan de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000.

En concreto, lo que establece el número Cuarto de la Instrucción.

"Cuarto. Constancia registral de la identificación gráfica de la finca.

1. Identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio».

Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el Asiento (Nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia, honorarios. Así procede minutar la Nota Marginal conforme al núm. 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

Se dan con relación a ello los requisitos que exponía la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010: ser de constancia obligatoria y no estar incluida en la cláusula de cierre del Arancel. (También artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario).

Se confirma en este punto el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores. Por lo tanto, no procede la rectificación de la minuta en cuanto a lo que se denomina en ella "Nota validación Geobase".

2. Información.- La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse, y minutarse, tras el despacho de la escritura.

La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2006, entre otras, ya señalaba que tras la reforma llevada a cabo por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de la Ley Hipotecaria, se suprimió la obligatoriedad de la expedición de la nota simple informativa, que ha quedado reducida a los supuestos de disconformidad ente el estado registral de cargas o titularidad con el reflejado en el título.

Debe, por tanto, aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número Quinto la Instrucción de la

Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que se tal representación gráfica haya solicitado expresamente.»

Por lo tanto, en nuestro caso, habiéndose estimado el recurso por la Junta de Gobierno en cuanto a la improcedencia del concepto «dictamen base gráfica» por falta de solicitud expresa, debe confirmarse la resolución ahora recurrida respecto del cobro de seis notas marginales conforme al núm. 3.2 del Arancel, denominadas en la factura «Nota marg. Base gráfica».

Cuarto. Cancelación concurso voluntario.

El procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen iodos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Del núm. 6 del Arancel –rubricado «Asientos de incapacidad e inhabilitación»–, en su letra c, resulta que «Por los asientos causados en los procedimientos de suspensión de pagos, concurso o quiebra de personas físicas o jurídicas se devengará el 25 por 100 de los derechos que procedan conforme al núm. 2, sobre el valor de la finca o derecho». De la literalidad de tal precepto resulta claramente lo siguiente: – base: el valor de la finca o derecho fijado en los términos previstos en el anexo II del Arancel. – minutación: sobre dicha base se aplicará la escala y demás disposiciones establecidas al efecto en el núm. 2 del Arancel (incluida la reducción del 5% prevista en el último apartado del núm. 1 –introducida por el Real Decreto-ley 8/2010–), reduciéndose el importe obtenido en un setenta y cinco por ciento, representando el resultado así obtenido los honorarios que han de devengarse por este concepto. En este caso los honorarios así generados no superan el mínimo arancelario irreductible, quedando fijados en 24,04 euros. Dicho mínimo ha

sido consagrado expresamente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el núm. 2 del arancel no podrá superar los 2.181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros».

La Registradora ha minutado la práctica de la cancelación de una inscripción de concurso voluntario aplicando el núm. 2.1 del Arancel tomando como base el valor de la finca, generando unos honorarios de 24,04 euros por finca por aplicación del mínimo arancelario, debiendo rectificarse formalmente la minuta en cuanto al número del arancel aplicado que debe ser el 6.c).

Quinto. Obligado al pago.

Conforme a la norma octava del anexo II del Arancel, «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o se anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b y c del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado».

Alega el interesado que no procede el pago de los honorarios por la práctica de los asientos de nota marginal y cancelación de concurso voluntario porque no han sido solicitados expresamente por él, y además, en el caso de la nota de afección, él no es interesado en la práctica del asiento. Esta alegación debe ser claramente desestimada. Como señala el artículo 589 del Reglamento Hipotecario «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel» y el artículo 591 «cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente».

Como ya ha señalado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de marzo de 2010, en cuanto al obligado al pago, será la persona a cuyo favor se realiza la inscripción de la escritura de compraventa que da lugar a la minuta recurrida. Así resulta de la citada norma octava de la que deriva, además, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al Arancel, entendiéndose que los honorarios devengados incluyen no sólo los asientos que se practiquen mediante petición expresa del interesado o que deban practicarse conforme a lo dispuesto en el artículo 425 del Reglamento Hipotecario («presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera») –en el caso objeto de recurso por los asientos de inscripción en que se hace constar la compraventa– sino también todos aquellos que el Registrador, como consecuencia de dicha presentación, deba realizar obligatoriamente, aunque no se hayan solicitado, como es la nota de afección fiscal al pago, o los que se han derivado del pro-

pio negocio jurídico documentado, como es el caso de la cancelación de la inscripción de concurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de noviembre de 2014, sin perjuicio de la rectificación formal de la minuta en cuanto al número de arancel aplicado en el concepto «cancelación concurso voluntario», en los términos señalados en el fundamento cuarto de esta Resolución.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 22 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 22 de mayo de 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Eventos Musicales Puerta&Saguittarius, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Soria.

HECHOS

I

Mediante escrito fechado el 14 de febrero de 2014, presentado en el Registro Mercantil de Soria, se interpuso recurso por don....., en nombre y representación de «Eventos Musicales Puerta&Saguittarius, S. L.» contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Soria bajo número CIRCE3/2014/3, de fecha 27 de enero de 2014 por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por el procedimiento telemático CIRCE.

Se acompaña informe de la Registradora de fecha 25 de febrero de 2014 y, con posterioridad, se incorpora el informe del Colegio de Registradores de fecha 8 de julio de 2014.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad telemática a través del CIRCE.

En la minuta consta un único concepto, constitución, S. L. telemática (RDL 12/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente, tras reproducir los apartados uno y dos del artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, y afirmar que la sociedad fue constituida a través del sistema CIRCE «concretamente acogiéndonos a los estatutos-tipo», se limita a expresar que «la cantidad es excesiva».

Aun cuando el recurso no debiera ser admitido, por no contener los motivos concretos de impugnación de la minuta, sin embargo, dado que puede entenderse, por los términos del escrito, que el recurrente está disconforme con la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 100 euros y solicita la apli-

cación de la cantidad fija de 40 euros, por economía de procedimiento se entra en el examen del recurso.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 Real Decreto-ley 13/2010, siguen siendo aplicables las cantidades arancelarias fijas de 40 y 100 euros en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática cuando se den los requisitos exigidos para ello, que son los recogidos ahora en el núm. 5 del Arancel, tomándolos del Real Decreto-ley 13/2010 (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

El citado núm. 5 del Arancel establece, como honorarios registrales, una cantidad fija de 100 euros, cuando concurren determinadas circunstancias, y reduce a 40 euros dicha cantidad cuando, además de otros requisitos, se adopta alguno de los estatutos aprobados por el Ministerio de Justicia. El único modelo de Estatutos-tipo aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos es el que consta en la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y para tener derecho a él, en relación con los estatutos sociales, ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) o sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014).

En el caso de este recurso, los estatutos adoptados al constituir la sociedad, en cuyo nombre se interpone el recurso, nada tienen que ver con ese modelo aprobado por el Ministerio de Justicia. Por ello, es correcta la actuación de la Registradora, percibiendo la cantidad de 100 euros y no la que el recurrente reclama de 40 euros.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Eventos Musicales Puerta&Saguittarius, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Soria, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 22 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 22 de mayo de 2015 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mainsa Cleaning Services, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Ávila.

HECHOS

I

Con fecha 19 de diciembre de 2014, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mainsa Cleaning Services, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Ávila bajo número CIRCE7/2014/16, de fecha 14 de noviembre de 2014 por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por el procedimiento telemático CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe del Registrador de fecha 20 de febrero de 2015 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 17 de marzo de «2014» (sic, debe ser 25015).

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE»

de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad telemática a través del CIRCE.

En la minuta consta un único concepto, constitución S. L. telemática (RDL 12/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura invocando la aplicación, exclusivamente, de la cantidad arancelaria fija de 40 euros teniendo en cuenta que al constituir la sociedad se han acogido a los estatutos tipo aprobados por Orden JUS/3185/2010 y cumplido los demás requisitos establecidos en el Real Decreto-ley 13/2010.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguen siendo aplicables las cantidades arancelarias fijas de 40 y 100 euros en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática cuando se den los requisitos exigidos para ello, que son los recogidos ahora en el número 5 del Arancel, tomándolos del Real Decreto-ley 13/2010 (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

El citado número 5 del Arancel establece, como honorarios registrales, una cantidad fija de 100 euros, cuando concurren determinadas circunstancias, y reduce a 40 euros dicha cantidad cuando, además de otros requisitos, se adopta alguno de los estatutos aprobados por el Ministerio de Justicia. El único modelo de Estatutos-tipo aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos es el que consta en la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y para tener derecho a él, en relación con los estatutos sociales, ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) o sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014).

En el caso del recurso, aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, se han introducido diversas modificaciones: en el artículo 2, para definir el objeto social, además de transcribir algunos epígrafes de los contenidos en los Estatutos-tipo, se añaden especificaciones no imprescindibles como contenido estatutario, como la referencia a la Ley de sociedades profesionales o la consignación de los CNAE, que, en todo caso, podrían haberse hecho constar en la escritura, pero no necesariamente dentro de los Estatutos sociales; el artículo 5, en relación con la convocatoria de la Junta General, no transcribe, sin más, el mismo artículo de los Estatutos-tipo; tampoco el artículo 6 se ajusta estrictamente a los Estatutos-tipo; y, finalmente, se introducen también modificaciones en el artículo 12 de los Estatutos-tipo.

No cabe estimar que concurre el requisito de la íntegra adopción del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de cuarenta euros, ya que, como indicó la Resolución de 8 de abril de 2014, cuando los estatutos sociales adoptados se apartan del modelo aprobado no existe la total coincidencia que hace innecesaria toda calificación y justifica la reducción máxima arancelaria.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 de Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014). Es correcta, por tanto, la minuta impugnada también en el concepto de presentación.- No obstante, aun cuando en el caso del recurso, no se ha incluido el concepto de presentación, no cabe ya hacerlo por la proscripción de la *reformatio in peius* en nuestro ordenamiento.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Mainsa Cleaning Services, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Ávila, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 22 de mayo de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 3 de junio de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de noviembre de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por doña..... contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de septiembre de 2014, doña..... impugna la minuta de honorarios número 2845/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, por importe de 538,15 €.

En su escrito, el recurrente expone los siguientes argumentos como fundamento de su impugnación de la minuta señalada anteriormente:

– Nota de afección: al extenderse esta nota a favor de la Junta de Andalucía, debe ser su beneficiada quien la pague, y es a ella a la que el Registro debe extenderle y cobrarle su facturación, máxime cuando no es un servicio o prestación pedida ni contratada por la interesada al Registro.

– Aporta catastro, No Marg Base Graf y Dictamen Base Graf: no solo no se han solicitado tales prestaciones o servicios, sino que al no tener señalados derechos en el arancel no devengan derecho de cobro alguno, conforme a la norma novena del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad. Por otra parte, esas prestaciones son superfluas y absolutamente inútiles, especialmente cuando se trata de fincas urbanas, ya que no se identifican gráficamente las fincas registrales cuya inscripción se solicitara, solo la vista aérea (los tejados) del edificio donde se hallan los trasteros.

– Cancelación concurso voluntario y Cancelación concurso voluntario: como no se han solicitado tales servicios, tampoco puede exigirse su pago.

II

Doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de octubre de 2014.

En dicho informe manifiesta:

1. Notas de afección al pago del impuesto. Estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del Arancel. Este es el criterio seguido por la Dirección General

de los Registros y del Notariado entre otras, en Resoluciones de 16 de marzo de 2010, 29 de agosto de 2010 y 8 de marzo de 2011.

Por lo tanto, es procedente su minutación y cobro al presentante del documento o al interesado en virtud de lo señalado en la norma octava del anexo II del Arancel.

2. Geobase. En este punto, deben distinguirse dos operaciones distintas:

a) Nota marginal de identificación gráfica de la finca. Es lo que se denomina en la minuta «nota incorporación base gráfica». Es aquella operación registral en virtud de la cual el Registrador identifica la finca, respecto de la que se practica una inscripción, con la base gráfica, en los términos que resultan de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Al ser una operación legalmente establecida en cuanto a la que se determina el asiento (nota marginal), no cabe duda de que procede practicarlo, devengando, en consecuencia honorarios, conforme al número 3.2 del Arancel: 9,015182 euros.

b) Información. La cuestión aquí es si la información gráfica debe entregarse y minutarse, tras el despacho de la documentación. La respuesta ha de ser negativa, a menos que expresamente lo solicite el interesado en la inscripción. Carece de todo sentido que tal información tenga un tratamiento privilegiado con relación a la nota simple informativa. Debe aplicarse el criterio general de rogación a la representación gráfica. La simple invocación del número quinto de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000, no es razón suficiente para desvirtuar lo dicho.

En consecuencia, el hecho de suministrar la representación gráfica a los interesados únicamente podrá minutarse en el caso de que tal representación gráfica se haya solicitado expresamente.

Consta en la recepción del Registro un aviso, perfectamente a la vista del público, en el que se advierte de la recuperación de las bases gráficas y que, caso de no estar interesado en la expedición de la ortofotografía se advierta expresamente al solicitar la inscripción.

El presentante no manifestó, al presentar el documento, que no quisiera la ortofotografía por lo que la misma fue expedida, minutándose por un importe de 6 euros. Ahora manifiesta la recurrente no quererla. De ser así, cuando proceda a la devolución de la ortofotografía se le abonarán los 6 euros correspondientes a la misma, emitiendo nueva factura sin dicho concepto.

3. Cancelaciones relativas al concurso de la sociedad transmitente. Señala la Registradora que son inscripciones practicadas en virtud de mandato legal (art. 322, 2 y 3 del Reglamento del Registro Mercantil).

Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción del concurso, más que un gravamen que pesa sobre la finca o fincas, publica una situación de limitación de las facultades de disposición del titular registral, que deben ser complementadas o suplidas, según la fase del concurso, por las personas designadas por el Juez.

Si la finca sobre al que consta inscrito el concurso se transmite, de acuerdo con las previsiones establecidas por la autoridad judicial, su titularidad deja de constar a favor del concursado por lo que ya no podrá verse afectada por esa limitación de disponer.

Por eso, para purgar el Registro de asientos inútiles que van a carecer de virtualidad alguna, al no constar ya su titularidad a favor del concursado, se han cancelado en las fincas transmitidas las dos inscripciones de concurso por aplicación de lo dispuesto en el artículo 353.3 párrafo 2 del Reglamento Hipotecario que entiende solicitada la cancelación de derechos al practicarse cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

En el presente caso es lo que ha sucedido y no es cierta la afirmación de la recurrente de que no se ha solicitado dicha cancelación ya que la misma se entiende solicitada en virtud de lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 21 de octubre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2014, con entrada en el Colegio de Registradores el día 4 de noviembre de 2014, el recurrente se afirma y ratifica en cada una de las alegaciones expuestas sobre la minuta en el escrito de interposición de recurso.

Además añade que no se discutió ni discute la obligación legal de anotar la afección fiscal. Lo que se debate se concreta a quién está obligado al pago de esa nota de afección fiscal. El recurrente ya manifestó su posición: al extenderse la nota a favor de la Junta de Andalucía, debe ser su beneficiada quien la pague, y es a ella a la que el Registro debe extenderle y cobrarle su facturación, si quiere, máxime cuando no es un servicio o prestación pedida ni contratada por la interesada al Registro. Es evidente que la documentación presentada al Registro de la Propiedad lo fue únicamente para la inscripción a favor de la impugnante de las propiedades de los trasteros que adquiriese. No cabe entender una solicitud tácita de otras operaciones registrales ni que por mucho que sean de oficio y que no deban entenderse gratuitas, se tenga derecho a cargárselas al interesado o presentante del documento. La norma octava del anexo II del Arancel efectivamente dice que: «l. Los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo también exigible a la persona que haya presentado el documento...». El presentante del documento es claramente un mandatario del interesado directamente en que se lleve a cabo la inscripción de sus propiedades conforme a aquel documento. El ciudadano no puede tener algún interés, si quiera tácito, en que se anote sobre su finca una afección fiscal a favor de la Junta de Andalucía, que solo puede perjudicarle. No es, ni puede serlo el presentante, mandatario de la Junta de Andalucía ni de ningún otro organismo público o autoridad. Por tanto al presentante o mandatario solo se le podría hacer responsable del pago de lo que haya expresamente encargado, suponiendo legal la citada norma octava del anexo II del Arancel, que por ser norma dada en Real Decreto no tiene entidad suficiente para crear normas y obligaciones propias del Código Civil, de competencia de las Cortes (arts. 66.2 y 148.1.8.º de la Constitución). Los artículos 1.718 a 1. 726 del Código Civil al tratar de las obligaciones del Mandatario precisamente no incluye entre ellas las de pagar de su peculio las obligaciones que frente a otros contrae por su mandante. Así pues, conforme a aquella norma octava, corresponde el pago de la nota de afección fiscal a aquel a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, o sea a la Junta de Andalucía, que es a quien debe girarle la minuta la Sra. Registradora.

IV

Por Resolución de 11 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a los conceptos dictamen base gráfica y aportación catastro.

V

Contra dicha Resolución doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada

en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de noviembre de 2014, en el que se refiere exclusivamente al concepto de aportación de la referencia catastral, puesto que en lo relativo al dictamen de base gráfica ya fue objeto de allanamiento en el informe remitido a la Junta colegial y los demás conceptos han sido resueltos favorablemente a la Registradora ahora recurrente.

Señala la Registradora que «el fundamento tercero de la Resolución que ahora se impugna establece que en el presente caso no consta al margen de las inscripciones practicadas ninguna nota en la que se haga constar que no se ha aportado la referencia catastral o que la aportada no es coincidente, por lo que no procede minutar por este concepto». Frente a ello, en su escrito de apelación la Registradora señala que lo que se ha minutado no ha sido la falta de aportación de la referencia catastral o la no coincidencia con la ya inscrita, sino la constancia de la referencia catastral en el cuerpo de la inscripción a continuación de la valoración de la finca, no constando en las anteriores inscripciones ninguna referencia catastral.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de diciembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña....., por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de enero de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno en el momento de redactar esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992, 12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 17 de junio de 1999, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008 y 10 de enero de 2011.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar la correcta minutación del concepto «aportación catastro» contenido en la minuta recurrida, en lo referente al arancel aplicado.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Concepto minutado y asiento practicado.

En el presente recurso, la factura impugnada ha aplicado el concepto «aporta catastro», con el número de arancel 3.2, dando lugar a los honorarios de 9,0151802 € por seis fincas, resultando un total de 54,091086 € por este concepto.

El apartado 3.2 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad se refiere a la minutación de 9,01 € por la constancia de determinadas notas marginales. Así establece «Por las notas de constancia de la expedición de la certificación para expedientes de expropiación forzosa, reparcelación o compensación urbanísticas, las de entrega de capital en los préstamos hipotecarios y las de afectación o adscripción de bienes de las Administraciones Públicas a determinados organismos y la de expedición de certificaciones de cargas para procedimientos ejecutivos se percibirán: 9,01 euros».

De los folios registrales aportados no consta la práctica de nota marginal de constancia de la referencia catastral. Es más, tal y como reconoce la Registradora en su escrito de apelación y en los folios aportados al expediente, la constancia de la nueva referencia catastral se ha realizado en el cuerpo de la inscripción.

Respecto a la cuestión planteada, establece el artículo 589 del Reglamento Hipotecario que dispone «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su arancel».

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, para determinar los conceptos minutables debe atenderse a las operaciones registrales practicadas (*cfr.* en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992,12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008 y 10 de enero de 2011, entre otras).

Por todo ello, sin entrar a determinar la forma de minutar la constancia de la referencia catastral en el cuerpo de la inscripción de conformidad con el

artículo 38 y siguientes del Real Decreto 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, lo cierto es que lo que se cuestiona en el presente recurso es si es posible minutar 6 notas marginales que no se han practicado, ante lo cual la respuesta debe ser necesariamente negativa.

Por todo lo expuesto, y dado que como se expone al comienzo de los fundamentos de derecho el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si la Registradora en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria, en el presente caso se ha minutado la constancia de 6 notas marginales, que según los datos que obran en el expediente no se han practicado.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña María Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 11 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 3 de junio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 3 de junio de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don.....contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de noviembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de agosto de 2014, don..... impugna la minuta de honorarios número 3416 G, girada por el Registro de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2, por importe de 66,30 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta su desacuerdo con el concepto cancelación de cargas, pues se ha aplicado el arancel sobre el valor del embargo cuando se tenía que haber

aplicado sobre 2.000 euros en lugar de 18.000, en base a la disposición tercera del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma, y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación». En cuanto al valor de la finca, cuando se trata de una subasta o adjudicación directa, servirá de base el valor de adquisición. Se cita igualmente el criterio de la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1997.

II

Doña María del Carmen de Grado Sanz, Registradora de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de septiembre de 2014.

En dicho informe manifiesta que los honorarios fueron motivados por la cancelación de la anotación de embargo letra A practicada a favor de la Hacienda Pública sobre finca registral.

La cancelación deriva de la ejecución de la propia anotación en procedimiento administrativo de apremio. La ejecución motivó la adjudicación de la finca al recurrente por el precio de dos mil euros, según consta en la inscripción cuarta practicada en virtud de acta de adjudicación de bienes mediante adjudicación directa.

La cancelación de la anotación ejecutada que ha motivado la minuta impugnada se practicó en virtud de mandamiento expedido el día 25 de abril de 2014. En esa minuta para la aplicación del arancel se ha tomado como base 18.000,00 euros ya que según resulta del anexo a la certificación del acta de adjudicación de la finca, la valoración del bien en el procedimiento, realizada conforme al artículo 97 del Reglamento General de Recaudación, ascendió a 18 mil euros, que fue también el valor de tasación para la primera subasta. Dicha base la entiende la Registradora ajustada a derecho por los siguientes motivos:

– El mandamiento que ordena la cancelación es un documento autónomo respecto de la certificación de la adjudicación de la finca. El precio de adjudicación que consta en la certificación presentada es la base para la aplicación del arancel para la inscripción de la adjudicación.

– El mandamiento que ordena la cancelación no contiene ningún valor declarado, criterio preferente establecido para la determinación de la base aplicable.

– Por ello, para determinar la base se puede acudir a datos objetivos que constan documentados (norma primera del anexo del Arancel). En este supuesto, el valor de la finca resulta de la propia certificación y del anexo a la misma. Valor y precio no tienen por qué coincidir.

– Se ha cumplido lo dispuesto en la norma 3 del anexo II del Arancel que dispone que para la minutación de la práctica de anotación de embargo se atenderá al importe de la suma por la que se libe el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma y si no la alcanzare se ajustará para este efecto al valor de la finca por la anotación.

– Esta norma es igualmente aplicable a la minutación de la cancelación de la anotación de embargo.

– En este supuesto, la anotación de embargo cancelada garantizaba cantidades muy superiores al valor de la finca por lo que se ha tomado como base el valor de la misma fijado en el procedimiento de ejecución.

– La Registradora cita la Resolución de 18 de septiembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de septiembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 4 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de diciembre de 2014. En dicho recurso se alega que el valor de adjudicación, que lo ha puesto una administración, es el valor que prevalece para el cálculo del valor del impuesto de ITP, o de los aranceles. La jurisprudencia que establece sentencia del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1997, indica básicamente, que un funcionario o administración no puede poner en duda el valor de otra administración, y en este caso el valor de adjudicación es muy inferior al otro valor que quieren imponer, que es el valor de la adjudicación por la administración de AEAT y es el valor que debe establecerse.

Manifiesta el recurrente que la doctrina Tribunal Supremo es clara, al valor fiscal es el de adjudicación, el cual ha establecido la administración AEAT en una absoluta transparente pública subasta.

Y la doctrina Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011, 20 de septiembre de 2011 o 23 de octubre de 2002, que «para determinar este valor, el Registrador puede acudir a cualquiera de los medios señalados en el número 2 de la Norma Primera del Arancel» «el precio de tasación para subasta» va en contra de la jurisprudencia de orden superior, a tal efecto, y en caso de no tenerse en cuenta por la apelación deberá recurrirse en la siguiente instancia para que se cambie esa doctrina, pues, en otras administraciones a la hora de hacer el cálculo en subastas ya tienen en cuenta que solo puede aplicarse el valor es el valor de adjudicación, los cuales han tenido que rehacer sus reglamentos ante esa jurisprudencia. Ir en contra, de esta doctrina significa que para aplicar el ITP, sí se considera que el valor fiscal es el de adjudicación pero para los aranceles tiene otro valor, es decir, que el mismo inmueble puede tener diferentes valores según el funcionario que lo aplique, o la administración que haga el arancel o impuesto.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de enero de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María del Carmen de Grado Sanz, Registradora de la Propiedad de San Sebastián de los Reyes núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de enero de 2015, la Registradora reitera el informe de 10 de septiembre de 2014 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y considera ajustada a derecho la factura.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de febrero de 1999, 15 de septiembre de 1999, 18 de septiembre de 1999, 2 de enero de 2001, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011, 30 de octubre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 16 de julio de 2013, 20 de diciembre de 2013, 30 de abril de 2014 y 21 de enero de 2015.

Primero. Objeto.

El presente recurso de apelación tiene por objeto determinar cuál es la base aplicable a una cancelación de embargo derivada de procedimiento administrativo de apremio, cuando de la documentación presentada para la inscripción de la adjudicación resulta el valor de la finca.

Segundo. Base de la cancelación de embargos.

Para determinar la base en estos casos hemos de tener en cuenta la norma tercera del anexo II del Arancel que establece: «1. Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los Registradores de la Propiedad al importe de la suma por la que se libre el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir

dicha suma y, si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación. 2. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo Registro se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del Registrador». Como ha señalado este Centro Directivo en otras ocasiones esta norma tercera del anexo II del Arancel se ha de entender aplicable no sólo a la minutación de la práctica de anotaciones de embargo, sino también a la minutación de la cancelación de dichas anotaciones.

Tercero. Valor de las fincas, medios de valoración.

En el presente caso la responsabilidad total excede del valor de la finca que resulta de la documentación aportada.

Para la determinación del valor de cada finca debe acudirse a la norma primera del anexo II del Arancel que establece: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada (…)». Se ha reiterado desde este Centro Directivo entre otras en las Resoluciones de 15 de julio de 2010 y de 11 de enero de 2011, que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que en primer lugar habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado y en defecto de los anteriores es cuando habría que acudir a otros valores objetivos que consten documentados. En el presente caso sin embargo, por la propia naturaleza del mandamiento cancelatorio –que es distinto de la certificación del Acta de adjudicación de los bienes mediante adjudicación directa– en él no se contiene ni un valor comprobado fiscalmente, ni un valor declarado. Por ello como ha señalado en diversas ocasiones este Centro Directivo, entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999 y 16 de septiembre de 1999, al no constar en el mandamiento de cancelación ni valor fiscalmente comprobado ni valor declarado, el Registrador podrá acudir a cualquiera de los medios señalados en el número dos de la norma primera del anexo II del Arancel.

Cuarto. Valoración efectuada.

En el supuesto planteado la Registradora acude para la determinación del valor de la finca al importe de valoración que aparece en la Certificación del Acta de Adjudicación de Bienes considerando que la anotación del embargo garantizaba cantidades muy superiores al valor de la finca. La Resolución del Colegio de Registradores objeto del presente recurso considera también válida dicha valoración para la determinación de las bases en la cancelación de los

embargos. Como afirma el Colegio de Registradores, se puede tomar ese valor por ser la valoración que consta en la documentación presentada. Puede añadirse que cuando la norma primera del anexo II del Arancel da preferencia al valor fiscal se está refiriendo al valor fiscal correspondiente al acto objeto de inscripción (en el caso debatido, cancelación de embargo). Por ello, en el presente caso, no resulta aplicable como base para la cancelación un valor (el precio de adjudicación) que está referido exclusivamente a un acto concreto y distinto al que ahora es objeto de la minuta impugnada (la adjudicación en pública subasta). Se ha mantenido en reiteradas ocasiones que el valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria «concreta» y, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado. No constando el valor fiscal aplicable a la cancelación (acto distinto de la adjudicación), ni valor declarado, procede acudir a los restantes medios de valoración previstos en el Arancel, por lo que resulta correcta la actuación de la Registradora.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 4 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 3 de junio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 15 de junio de 2015 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «E. L. I. S. A. Especialidades Lácteas Internacionales, S. A.» (Unipersonal), contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

Con fecha 22 de octubre de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia un recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «E. L. I. S. A. Espe-

cialidades Lácteas Internacionales, S. A.» (Unipersonal), contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Valencia, con fecha 22 de septiembre de 2014, bajo número ME/2014/26.842, por el despacho de una escritura de disolución y liquidación de la sociedad.

Constan unidos al expediente un informe del Registrador de fecha 17 de noviembre de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 3 de febrero de 2015, en el que se alude a una información complementaria aportada por el Registrador con fecha 9 de enero de 2015.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente ha presentado nuevas alegaciones en escrito fechado el 16 de marzo de 2015, con entrada el mismo día en el Registro General del Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida con ocasión de la inscripción y cancelaciones correspondientes motivadas por una escritura de disolución y liquidación de una sociedad anónima unipersonal.

Hay que plantear, con carácter previo, la posible extemporaneidad del recurso.

El plazo de interposición del recurso es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega de la factura impugnada (regla 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* Artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013), pero en la minuta impugnada se hace constar, erróneamente, que el plazo de interposición del recurso es de 15 días desde el pago o notificación de la factura, sin que este error en cuanto a la determinación del *dies a quo* pueda perjudicar al recurrente (Resoluciones de 20 de marzo y 30 de mayo de 2013).

No consta en el expediente la fecha en que la factura fue notificada al interesado, pero sí la de su pago (6 octubre 2014), por lo cual, habiendo sido presentado el recurso el 22 de octubre de 2014 ha de considerarse interpuesto dentro de plazo.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente muestra su disconformidad en el escrito inicial con los siguientes conceptos minutados:

1. «Cancelación de asientos, núm. 19.1, 50%» por importe de 5.034,807080 euros, que considera críptico, porque no expresa bases ni conceptos a que corresponde, desorbitado, porque parece que se quieran cobrar todas las inscripciones del historial de la sociedad, y contrario a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 26 de marzo de 2012). Termina diciendo que sólo debe cobrarse un concepto sobre la base del patrimonio social con la reducción del 50% establecida en el número 19 del arancel (sobre una base de 248.419,70 euros resultarían unos honorarios de 100,405 euros).

2. «Cargos y facultades, núm. 13.a.1», 11 veces, por importe total de 264,445324 euros. Considera que no es procedente aplicar este número 13, sino el número 19, por lo que la cantidad resultante sería justamente la mitad.

3. «Depósito de documentos, núm. 25.c», que considera improcedente porque no ha existo depósito alguno.

4. «Búsqueda de datos, núm. 24.2», que también considera improcedente, por no resultar del número 24 del Arancel.

En el escrito de alegaciones denuncia de nuevo el carácter críptico de la factura, sobre todo a la vista de un informe del registrador que desglosa el concepto de «cancelación» nada menos que en cuarenta conceptos. En relación con el informe del Colegio de Registradores considera que, al justificar la aplicación del número 13.a.1. del Arancel a los cargos y facultades, olvida la reducción del 50% establecida en el número 19 del Arancel que es, a su juicio, el aplicable; echa de menos que no se concrete la modificación que ha efec-

tuarse en la aplicación del número 19 al concepto de cancelación, aun reconociendo que debe ser rectificada la minuta impugnada en este punto; y reitera su disconformidad con los conceptos de depósito de documentos y búsqueda de datos, considerando que los números 25.c. y 24.2, en que el informe se apoya, están pensados para otros casos y no cabe su aplicación al presente.

Procede examinar cada una de estas alegaciones del recurrente, a la vista del informe del Registrador y del que ha emitido el Colegio de Registradores.

Primero. Cancelación de asientos –50%–. Número 19.1 del Arancel.

El Registrador dice haber aplicado este número una vez por cada una de las inscripciones existentes en la hoja registral de la sociedad, siguiendo el criterio que expresó una Resolución de 24 de junio de 2009.

Sin embargo, aparte de que no se observa que haya aplicado la reducción del 50% de los honorarios correspondientes al asiento que se cancela, como exige el número 19 del Arancel, el criterio fijado por la Resolución de 24 de junio de 2009 fue ya rectificado por Resolución de 26 de marzo de 2012, y reiterado por Resolución de 31 de julio de 2014, dictada en recurso de impugnación de minuta de honorarios expedida por el mismo Registro Mercantil (Valencia) contra el que se ha interpuesto el presente recurso.

En dichas resoluciones se declara que el concepto de cancelación regulado en el número 19 del Arancel puede ser aplicado con ocasión de la inscripción de la liquidación de una sociedad porque es un efecto expresamente previsto en la legislación vigente, artículo 396 de la Ley de sociedades de capital, que indica que en la inscripción se expresará que quedan cancelados todos los asientos relativos a la sociedad.

Ahora bien, añadían las Resoluciones citadas que no cabe cancelar los asientos que ya carecen de vigencia, y por eso resulta razonable que se minute la cancelación de la propia sociedad, con su actual estructura, derivada de la inscripción de sucesivos acuerdos sociales y modificaciones estatutarias, y no por cada una de dichas inscripciones, salvo cuando se trate de asientos que, efectivamente, se encuentren en vigor, como son los poderes no revocados con anterioridad, cuya cancelación se minutará separadamente. La cancelación de la sociedad se minuta, *cfr.* número 19 del Arancel, aplicando el número 5 del Arancel a la base determinada por el capital, o el patrimonio neto, si fuera superior, y la de los asientos específicos aplicando el número correspondiente a su naturaleza (p.ej., tratándose de poderes, el número 13.a.1. del Arancel), y reduciendo en ambos casos la cantidad obtenida al 50% como exige el número 19 del Arancel.

Con referencia al cese de cargos sociales que se produce con ocasión del acuerdo de disolución de la sociedad, no procede la aplicación concurrente del número 19 del Arancel, como si se cancelara la inscripción del nombramiento, y la del número 13.a.1., que es el adecuado a la inscripción de un acuerdo de cese. El cese del órgano de administración, como se dirá más adelante, se minuta por el número 13.a.1., pero la nota al margen de la inscripción

del nombramiento se minuta por el número 21 a) como nota de referencia (Resolución de 18 de diciembre de 2012). Tampoco procede aplicar el número 19, con mayor motivo, respecto de inscripciones de nombramientos que ya se hubieran dejado sin efecto con anterioridad.

En este caso, debe rectificarse la minuta impugnada limitando el concepto de cancelación, número 19 del Arancel, a aplicar el número 5 del Arancel una vez sobre la base del capital (191.843,06 euros, que es el tomado en consideración por el registrador), reduciendo el resultado en un 50%; y otra, por cada una de las inscripciones de poder vigentes (inscripciones 3.ª, 10.ª,11.ª, 15.ª, 18.ª, 20.ª, 23.ª, 26.ª, 29.ª, 34.ª y 38.ª), y la del auditor (inscripción 24.ª), a razón de 12,020224 euros por cada una (50% del importe establecido en el número 13.a.1).

Segundo. Cargos y facultades. Número 13.a.1. del Arancel.

Como tiene declarado este Centro Directivo, la regla general en materia de inscripción de nombramiento y cese de cargos sociales es la de que se aplica el número 13, a.1. del Arancel, una vez por cada nombramiento y por cada cese como administrador o como consejero, como cargo dentro del Consejo y como Consejero-Delegado (Resolución de 7 de marzo de 2012, Resolución de 27 de marzo de 2012, Resolución de 17 de mayo de 2012, Resolución de 18 de diciembre de 2012, Resolución de 30 de mayo de 2013, Resolución de 31 de julio de 2014 y Resolución de 19 de noviembre de 2014).

En el caso de la disolución y liquidación de una sociedad, por la inscripción del cese de administradores y nombramiento de liquidadores se devenga el número 13 a.1. del Arancel una vez por cada cese y nombramiento (Resoluciones de 31 de julio de 2014; 21 de octubre de 2014) aunque sea la misma persona (Resoluciones de 26 de marzo de 2012; 31 de julio de 2014).

Cuando se nombra a una persona jurídica, la designación de la persona física representante de persona jurídica se minuta aplicando también el número 13 a.1. del Arancel en la misma forma que respecto del administrador o del consejero, es decir, por cada designación o cese (Resolución de 7 de marzo de 2012).

No es inscribible ni minutable el poder recíproco entre los otorgantes para subsanar la escritura que no es poder otorgado por la sociedad (Resolución de 12 de junio de 2012).

En este caso, se ha aplicado el número 13.a.1. por la inscripción del cese de cinco consejeros y tres cargos dentro del Consejo; por el nombramiento de liquidador –persona jurídica– y su representante –persona física–, y, además, por el cese del liquidador. Es correcta la aplicación de los diez primeros ceses y nombramientos, pero no así el cese del liquidador, que no se considera correcta, ya que, de algún modo, el cargo de liquidador sigue vigente a efectos de conservación de la documentación social (art. 247.5 Reglamento Registro Mercantil) y de posibles actuaciones sobre activos sobrevenidos (art. 400 Ley de sociedades de capital), salvo que expresamente conste el acuerdo de su cese o su renuncia, lo que no resulta de la inscripción practicada.

Debe suprimirse, por tanto, una vez la aplicación del número 13. a. 1. del Arancel.

Tercero. Búsqueda de datos. Número 24.2 del Arancel.

Es procedente su aplicación por la búsqueda realizada para consultar el Registro de Resoluciones Concursales cuando ha de inscribirse un nombramiento de cargo social y para practicar el asiento solicitado cuando no se faciliten los datos registrales de la sociedad (Resoluciones de 26 de marzo de 2012; 21 de octubre de 2014).

En este caso, se ha minutado una sola vez y ha de estimarse correcta la factura impugnada.

Cuarto. Depósito de documentos. Número 25 del Arancel.

Es procedente el devengo de honorarios por el depósito del original de la certificación en cuya virtud se ha practicado el asiento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1 Reglamento del Registro Mercantil, aplicando el número 25.c del Arancel (Resolución de 27 de marzo de 2012).

Es procedente también minutar por el número 25 c) del Arancel el archivo de la carta de pago del Impuesto, así como la digitalización del asiento practicado al amparo de lo dispuesto por la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996 por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (Resolución de 13 de junio de 2014, 31 de julio de 2014, 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014 y 19 de noviembre de 2014).

En general, debe aplicarse el número 25 por el archivo de cualquier documento cuya conservación se imponga al registrador por analogía con lo establecido en el número 25 del Arancel respecto de la documentación social en caso de liquidación de una sociedad.

En este caso, se considera correcta la aplicación del número 25 del Arancel cuatro veces por los cuatro documentos archivados.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «E. L. I. S. A. Especialidades Lácteas Internacionales, S. A.» (Unipersonal), contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Valencia, que deberá ser rectificada en los términos expresados respecto de la aplicación de los conceptos Cargos y facultades, número 13.a.1 y Cancelación, número 19.1.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de junio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 15 de junio de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de diciembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de octubre de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de noviembre de 2014, don Francisco Javier Merino de Diego, en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura 2437 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría, por importe de 104,73 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de noviembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 20 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de noviembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real

Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 2 de diciembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de enero de 2015, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Sobre una finca registral, aparece inscrita una concesión administrativa de uso y explotación de una nave industrial a favor de la entidad «Caixabank, S. A.» por ejecución hipotecaria, según su inscripción 3.ª de fecha 7 de enero de 2014.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 1 de octubre de 2014. En ella se contiene la siguiente operación:

• La Caja de Ahorros referida ratifica la segregación y transmisión en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica, Sociedad Anónima» todos de los elementos patrimoniales que componían el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles, lo que se inscribió en el Registro Mercantil.

• «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda: de fecha 1 de octubre de 2014. En la que se contiene la siguiente operación:

• Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto común determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructura-

ción de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: « este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras» y por tratarse de una concesión administrativa y no del pleno dominio de un inmueble.

Quinto. Operación previa.

Es aquélla en que «Caixabank, S. A.», a cuyo favor se inscribió la concesión por adjudicación en ejecución hipotecaria, ratifica la segregación y transmisión en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» de todos los elementos patrimoniales.

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número

2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del

concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Octavo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria,

pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las

entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Noveno. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Décimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

Debe determinarse si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S. A. U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de diciembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 15 de junio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de junio de 2015 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Atenea Producciones y Espectáculos, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Burgos.

HECHOS

I

Mediante escrito fechado el 17 de diciembre de 2014, con entrada el 21 en el Registro General del Ministerio de Justicia, se interpuso recurso por don....., en nombre y representación de «Atenea Producciones y Espectáculos, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Burgos bajo número CIRCE2/2014/32, de fecha 18

de noviembre de 2014 por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por el procedimiento telemático CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe del Registrador de fecha 26 de enero de 2015 y el del Colegio de Registradores de fecha 3 de marzo de 2015.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática a través del CIRCE.

En la minuta consta dos únicos conceptos: presentación, número 1, 6,01 euros; y constitución S. L. telemática (Real Decreto-ley 12/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura haciendo aplicación, exclusivamente de la cantidad arancelaria fija de 40 euros establecida en el artículo 5. Dos del Real Decreto-ley 13/2010.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguen siendo aplicables las cantidades arancelarias fijas de 40 y 100 euros en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática cuando se den los requisitos exigidos para ello, que son los recogidos ahora en el número 5 del Arancel, tomándolos del Real Decreto-ley 13/2010 (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

El citado número 5 del Arancel establece, como honorarios registrales, una cantidad fija de 100 euros, cuando concurren determinadas circunstancias, y reduce a 40 euros dicha cantidad cuando, además de otros requisitos, se adopta alguno de los estatutos aprobados por el Ministerio de Justicia. El único modelo de Estatutos-tipo aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos es el que consta en la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y para tener derecho a él, en relación con los estatutos sociales, ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) o sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014).

En el caso del recurso, aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, se han introducido ciertas variaciones que impiden que pueda hablarse de una adopción íntegra del modelo aprobado. En concreto, se ha suprimido parte del artículo 5, relativo a la convocatoria de la Junta General; se ha añadido en el artículo 9 determinada obligación de los administradores de la sociedad; y, finalmente, se ha incluido una disposición adicional conteniendo un régimen supletorio.

Por todo ello, no puede estimarse concurrente el requisito de la íntegra adopción del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de cuarenta euros.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación des-

favorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014). Es correcta, por tanto, la minuta impugnada también en el concepto de presentación.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Atenea Producciones y Espectáculos, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Burgos, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de junio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de junio de 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Chercons, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Castellón.

HECHOS

I

Con fecha 24 de septiembre de 2014, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto mediante escrito de igual fecha por don....., en nombre y representación de «Chercons, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Castellón número D/2014/4524, de fecha 1 de septiembre de 2014, con ocasión del despacho de una escritura por la que se elevan a públicos acuerdos de Junta General de cese y nombramiento de administrador único, traslado de domicilio social y consiguiente modificación estatutaria.

Constan unidos al expediente el informe de la Registradora de fecha 8 de octubre de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 16 de diciembre de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura en la que se formalizan los acuerdos de Junta General reseñados en los Hechos.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente muestra su disconformidad con la aplicación de los conceptos que a continuación se examinan:

1. Modificación estructural, número 18.20.1 (12,02 euros).

Justifica la Registradora la aplicación de este concepto en la rectificación del nombramiento de administrador único en la hoja registral.

Carece de todo fundamento la aplicación de tal concepto: la inscripción practicada es la de los acuerdos de cese y nombramiento de administrador único, que tienen consideración independiente propia en el Arancel (número 13.a.1), sin que quepa, además, minutar la modificación que esta inscripción

produce en el contenido general de la hoja registral de la sociedad (Resolución de 18 de diciembre de 2012).

2. Cancelación de cargos, número 19.13.a (12,02 euros).

La Registradora justifica este concepto por la cancelación parcial de la inscripción del nombramiento del administrador cesado.

Carece también de fundamento la aplicación de este concepto. El acuerdo de cese del administrador es objeto de inscripción y devenga honorarios como tal por el número 13.a.1. del Arancel, sin que pueda además minutarse la cancelación del nombramiento. Un solo acto (acuerdo de cese) no puede ser, a la vez, objeto de inscripción y de cancelación. Lo único que cabe minutar, además de la inscripción del acuerdo del cese por el número 13.a.1. del Arancel, es la nota de referencia a la inscripción de cese extendida al margen de la inscripción del nombramiento del administrador cesado, pero es una nota minutable por el número 21.a del Arancel (nota marginal ordinaria de mera referencia), y no por el número 19, porque el reflejo registral del cese del administrador se produce en la inscripción del acuerdo del cese y no en la nota marginal de referencia (Resolución de 18 de diciembre de 2012).

3. Certificación REMIC, número 23.1 (1,60 euros, según el recurrente, pero en realidad figura 3,005061 euros).

Es procedente el devengo de honorarios por la certificación remitida al Registro Mercantil Central para publicación de datos en el BORME y por la entregada al interesado acreditativa de los datos publicados (Resoluciones de 26 de marzo de 2012 y 21 de octubre de 2014), a razón de 1,502530 euros cada una.

La minuta es correcta en este extremo.

4. Certificación negativa (1), número 24.1 (2,70 euros).

Es procedente este concepto por la expresión en la nota de despacho de la no inclusión del administrador nombrado en el Registro Público Concursal, pero su importe es de 0,601012 euros, no de 2,70 euros como consta en la minuta, que debe ser rectificada.

5. Certificación negativa (5), número 24.1 (3,005060 euros).

Se justifica por la Registradora, en realidad, en el concepto de «búsqueda de datos» del número 24.2 del Arancel, que la Registradora aplica cinco veces, pero que, conforme a la doctrina que tiene declarado este Centro Directivo, sólo procede tres: dos, por la búsqueda realizada para consultar el Registro de Resoluciones Concursales por la persona jurídica-administradora y por la persona física-representante, y otra, para practicar el asiento solicitado cuando no se faciliten los datos registrales de la sociedad. No procede, en contra de lo resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en otras

ocasiones, por la búsqueda en el libro de depósito de cuentas (para comprobar que la hoja registral no está cerrada por falta de depósito) ni por la realizada para comprobar la capacidad del otorgante (Resoluciones de 26 de marzo de 2012; 31 de julio de 2014; 21 de octubre de 2014).

Por otro lado, el número 24.2 establece un arancel equivalente al 10% de los derechos correspondientes al número 5 del arancel, con un mínimo de 0,300506 euros y un máximo de 1,502530 euros, y a estos baremos debe ajustarse la minuta, si bien sin incurrir en una *reformatio in peius*, proscrita en nuestro ordenamiento.

6. Depósito de documentos, número 25.c. E (3,005061 euros).

Este Centro Directivo ha considerado aplicable este concepto por el traslado a soporte digital de la inscripción practicada al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (Resoluciones de 31 de julio de 2014, 13 de junio de 2014 y 21 de octubre de 2014).

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Chercons, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Castellón, que deberá ser rectificada en los extremos señalados: supresión de los conceptos «modificación estructural, número 18.2.º1» y «cancelación cargos y facultades, número 19.13.a»; rectificación del concepto «certificación negativa (1), número 24.1, 2,70 euros», reduciéndola a 0,60 euros; rectificación del concepto «certificación negativa (5), núm. 24.1, 0,601012x5=3,005060», reduciéndolo a tres veces, esto es, 1,803036 euros.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de junio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de junio de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de septiembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de octubre de 2014, doña..... impugna factura número GS 2419/2014, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 114,12 €.

En su escrito, la recurrente considera que la cantidad minutada es excesiva por la aplicación incorrecta de los aranceles tal y como está establecido legalmente basándose en los siguientes puntos:

– En la aplicación del arancel 2.2 no se han aplicado correctamente las reducciones.

– El artículo 5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que regula la afección fiscal, establece en su apartado primero que la afección se aplica a los bienes y derechos transmitidos. Se requiere, por tanto, la existencia de una transmisión. No proceden, en opinión de la recurrente, en este caso, los cargos realizados conforme al arancel 3.3.

– Se realiza un cargo bajo el concepto «nota simple informativa», cuando en ningún momento fue solicitada.

II

Don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, emite el correspondiente informe de 8 de octubre de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de octubre de 2014, recogido en la Resolución de 18 de noviembre de 2014, ahora objeto de apelación y que forma parte del expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 22 de octubre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 18 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de diciembre de 2014, en el que reitera

las alegaciones efectuadas con motivo de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ignacio del Río y García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de enero de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2015, el Registrador manifiesta que reitera los fundamentos de derecho que constan en el informe incorporado al expediente y que fue remitido, con motivo de la impugnación de la minuta, al Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 26 de enero de 2011, 26 y 30 de octubre de 2012, 7 y 19 de noviembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, 4 y 15 de marzo de 2013 y 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 y 13 de mayo de 2013, 10 y 12 de junio de 2013, 15 de julio de 2013, 10 de septiembre de 2013, 11 de octubre de 2013, 27 de febrero de 2014 y 21 de abril de 2014, 2 de julio de 2014, 31 de julio de 2014 y 25 de septiembre de 2014; Sentencias

del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986 y Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia de la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca. En concreto, se discute la correcta minutación del concepto «cancelación hipoteca ins. 13.ª» y los conceptos «afección fiscal», «cancelación afección fiscal» y «nota simple informativa».

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012. de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Cancelación de hipoteca.

Segundo. 1. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta: «Cuarto. Entrada en vigor.

"Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley."

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha.»

En el caso presente la inscripción de la cancelación tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Segundo. 2. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 8/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012:

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

"En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros."

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito, en los supuestos de cancelación por escritura pública de hipoteca.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros.»

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda*.

En el caso presente, como señala la Resolución colegial objeto de apelación, el Registrador ha tomado como base una cantidad de 23.556,66 euros (60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita que es de 39.261,11 €), devengando unos honorarios de 54,74 euros, sobre los que aplicada la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel, resultan unos honora-

rios de 41,05 €, los cuales, reducidos a su vez, en un 5%, según reducción introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, suponen unos honorarios finales de 39,00 €, que son los que figuran en la minuta impugnada, siendo por tanto correcta la actuación del Registrador.

Para la primera hipoteca (60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita) y sobre dicha cantidad aplica la reducción del 5% establecida en el Real Decreto-ley 8/2010, resultando unos aranceles de 56,86, pero debería haberse minutado sobre la reducción del 25% recogida en el número 2.2 del Arancel, y sobre esa base, aplicar el 5%.

Por lo tanto debe confirmarse la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación en este punto.

Tercero. Afección fiscal/cancelación afección fiscal.

Respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros».

Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la Hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, como hemos visto, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, el artículo 5 del Texto Refundido de

la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que:

«Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no 8 inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de (os bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo.»

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo. En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la materia de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos

al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos». En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004 rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: "... tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados".

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45.1. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación...») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de 9 Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias (17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si pensamos que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14 prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones).

Y no sólo los Tribunales de Justicia sino el propio Tribunal Económico-administrativo Central en Resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico-administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico-administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la

afección fiscal «es un precepto perteneciente al Título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del ITPAJD, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero».

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011 y 6 de septiembre de 2011, 16 y 17 de abril de 2013.

En segundo lugar, en cuanto a la cancelación de los asientos caducados, el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, en su párrafo tercero, establece que «las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado».

Del precepto anterior se deduce, por tanto, que la solicitud de un nuevo asiento implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral.

Por su parte, el devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario, conforme a los cuales, los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel. Las operaciones que no tengan señalados honorarios en dicho Arancel no devengarán ninguno. Y, por su parte, el artículo 591 citado establece que cuando los asientos del Registro o las certificaciones deban practicarse o expedirse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas, a menos que por disposición legal se ordenare expresamente, lo cual no es el caso del presente recurso.

Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002, que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no.

Se considera, por tanto, correcta la actuación del Registrador en este punto.

Y en cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el número 3.3 del Arancel establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,0050 euros. En el presente caso se ha procedido a cobrar por la cancelación de cinco notas de afección fiscal, por lo que los honorarios ascienden a 15,02 €. Del expediente resulta que ha sido correcta la actuación del Registrador.

Por lo tanto, en este punto se confirma la Resolución colegial y procede la desestimación del recurso de apelación.

Cuarto. Nota simple informativa.

Se impugna también el cobro de nota simple informativa. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título en los términos antes señalados.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios (*cfr*. Artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa.

En este punto la minuta es correcta, por lo que se desestima el recurso de apelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de junio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de junio de 2015 (4.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Diseñadores Informáticos y Tecnológicos, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Jaén.

HECHOS

I

Con fecha 10 de marzo de 2014, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto mediante escrito de 1 de marzo de 2014 por don....., en nombre y representación de «Diseñadores Informáticos y Tecnológicos, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Jaén número M2/2014/460, de fecha 24 de enero de 2014 con ocasión del despacho de una escritura por la que se elevan a públicos acuerdos de Junta General y Consejo de Administración de la referida sociedad, relativos a nombramiento de consejeros y designación de cargos. El recurso se interpone una vez que la Registradora, mediante acuerdo de fecha 24 de febrero de 2014, desestimó la solicitud de reforma de la minuta suscrita por el ahora recurrente con fecha 19 de febrero de 2014, que se presentó al día siguiente.

Constan unidos al expediente el informe de la Registradora de fecha 24 de marzo de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 2 de septiembre de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura en la que se formalizan los acuerdos de Junta General y Consejo de Administración por los que se nombran consejeros y designan cargos dentro del Consejo.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente muestra su disconformidad con la aplicación del número 13.a.1 del Arancel y, en concreto, en el número de veces que se ha aplicado, que ha sido de veinte, cuando, según su criterio, debe ser de seis.

A su juicio, debe aplicarse sólo seis veces: cinco, por el nombramiento de cinco consejeros por parte de la Junta General y una más, por la ratificación del consejero-delegado por parte del Consejo. No considera procedente el devengo de honorarios por la inscripción del cese cuando, como en este caso, éste se produce por caducidad, ya que el número 13 a) del Arancel sólo habla de nombramientos o revocación de consejeros. Además, señala que no procede tampoco minutar la distribución de cargos dentro del Consejo, salvo la señalada de consejero delegado, porque la aceptación del cargo se ha producido en el mismo documento y no en documento separado, como exige el mismo número del Arancel.

La Registradora mercantil en su informe justifica la minuta a la vista de los acuerdos adoptados e inscritos: cese, por caducidad, de todos los miembros del Consejo de Administración (cinco consejeros); nombramiento de cinco consejeros; distribución de cargos dentro del Consejo (presidente, vicepresidente, secretario y vicesecretario) y designación de consejero delegado. Dado que, según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el número 13.a.1 del Arancel de los Registradores Mercantiles se aplica una vez por cada nombramiento o cese, tanto de consejero como de cargo dentro del consejo, o consejero delegado, considera correcta la aplicación del número 13.a.1 veinte veces. En cuanto a la forma de constancia de la aceptación, indica que el número 13 del Arancel no la tiene en cuenta para determinar el devengo de honorarios por la inscripción de un nombramiento o asignación de cargo, sino para señalar que procede minutar separadamente la aceptación cuando consta realizada en documento aparte.

El informe del Colegio de Registradores coincide con los criterios de la Registradora y considera correcta la minuta impugnada.

No tiene razón el recurrente.

Es constante la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 7 de marzo de 2012; Resolución de 27 de marzo de 2012; Resolución de 17 de mayo de 2012, Resolución de 18 de diciembre de 2012, Resolución de 30 de mayo de 2013; 31 de julio de 2014; 19 de noviembre de 2014) sobre la aplicación del número 13 del Arancel de los Registradores Mercantiles: 1. Debe ser referida, no globalmente al órgano de administración, sino al acuerdo de nombramiento o cese de cada miembro del mismo; 2.º En caso de existir consejo de administración, se aplica el número 13.a.1 tanto al nombramiento o cese de cada consejero como a la asignación o cese de los cargos del consejo, con independencia de que coincidan en la misma persona la condición de miembro y cargo o la de cese y posterior nombramiento. 3.º Se aplica la cantidad fija establecida por el número 13.a.1. del Arancel una vez por la inscripción del nombramiento o del cese de cada consejero o administrador y la de la asignación o cese de cada cargo, dentro del consejo –incluido el consejero delegado–, o fuera de él (secretario no consejero). 4.º En relación con el cese, deberá minutarse por el número 13.a.1 cuando haya habido acuerdo expreso de cese, con independencia de la causa, y por el número 19 del Arancel, cuando, sin acuerdo expreso, el cese se produce por caducidad haciéndolo constar registralmente mediante nota al margen de la inscripción del nombramiento. 5.º En los supuestos de reelección, se minuta el nombramiento, pero no el cese, si expresamente no se acuerda, salvo que se haya producido con anterioridad por caducidad, en cuyo caso se aplica al cese el número 19 del Arancel.

En este caso, se inscribe el acuerdo de cese de cinco consejeros, que, obviamente, cesan en los cargos que ostentaban dentro del consejo (presidente, secretario, vicepresidente, vicesecretario, y consejero delegado), el nombramiento de cinco consejeros, la asignación de cuatro cargos dentro del consejo (presidente, vicepresidente, secretario y vicesecretario) y designación de un consejero delegado. Esto hace un total de 20 actos susceptibles de minutación, aplicando el núm. 13.a.1. del Arancel a cada uno de ellos.

No tiene razón el recurrente en considerar que no procede minutar la atribución de cargos dentro del consejo porque la aceptación no se ha producido en documento aparte como exige el número 13.a.1. del Arancel. La aceptación del cargo en el mismo documento no es condición para que la inscripción devengue honorarios, sino para que no se devenguen honorarios por la constancia registral de la propia aceptación cuando se ha realizado en documento distinto del que acredita el acuerdo de nombramiento o asignación de cargo. Realizada la aceptación en el mismo documento que el nombramiento, se aplica el número 13.a.1 por el nombramiento, pero no, además, por la aceptación. Es correcto, por tanto, el criterio seguido por la Registradora.

Por lo expuesto, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Diseñadores Informáticos y Tecnológicos, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios for-

mulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Jaén, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de junio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 2 de julio de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de enero de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don….. contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de octubre de 2014, don….. impugna la minuta de honorarios número A/1503, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, por importe de 426,37 €.

En su escrito, el recurrente impugna la factura de referencia y, en concreto, según se deduce de su escrito de impugnación, ésta se refiere a los siguientes conceptos:

1. Base aplicable a la adjudicación.
2. Actualización de elementos descriptivos.
3. Cobro de certificaciones no solicitadas.

II

Don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de octubre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable y valor fiscalmente comprobado, que dicho valor fiscalmente comprobado encuentra su justificación legal en los siguientes fundamentos de derecho:

1.º La disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos y, en el mismo sentido, la norma primera del anexo II del Arancel y doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que señalan un orden de prelación para la aplicación de las bases de las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

2.º En el presente caso, el valor fiscal comprobado ha sido fijado por el órgano competente, en este caso, por la Oficina Liquidadora del Distrito Hipotecario de Sanlúcar la Mayor, que tiene encomendada la gestión del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por delegación de la Junta de Andalucía; se ha seguido el procedimiento adecuado y a través de uno de los medios de comprobación legalmente previstos, artículo 571b) de la Ley General Tributaria; y dicha comprobación ha sido practicada y notificada con fecha 15 de septiembre de 2014 al Registro, y por tanto con anterioridad a la inscripción de 23 de septiembre de 2014 y de la notificación de la minuta de honorarios de 30 de septiembre de 2014; y notificada a los interesados con fecha 16 de octubre de 2014 a los efectos de los recursos procedentes.

3.º La comprobación de valores es un acto administrativo tributario por el que se determina el valor real de los bienes que constituyen la base imponible de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por los medios de comprobación previstos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria y que es objeto de notificación conjunta con las liquidaciones. Y a pesar de haber perdido su carácter de acto administrativo autónomo y previo a las liquidaciones, debe ser en todo caso motivado. Es precisamente dicha motivación y notificación al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, lo que impide una actuación discrecional en estos casos.

Habiéndose obtenido la comprobación de valores, utilizando uno de los medios legalmente previstos, por órgano competente y con notificación al interesado a los efectos de los recursos procedentes, se señala en el informe que no procede su impugnación a través de un recurso de honorarios, sin que previamente, siguiendo los procedimientos de revisión administrativa establecidos en la Ley General Tributaria y su Reglamento, el interesado haya obtenido, como dice la propia Dirección General, una «resolución de un recurso o de una reclamación económico-administrativa contra la notificación de base, de manera favorable para el interesado, dará derecho a éste a solicitar la reforma y obligará al Registrador a reformar su minuta de honorarios».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 6 de noviembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 20 de enero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable.

V

Contra dicha Resolución don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, considerando correcta la fijación de la base aplicable y debidamente fundamentada, debiendo quedar desvirtuada la resolución recurrida.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don….., por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de febrero de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno en el momento de redactar esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2004 y 14 de octubre de 2009.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto único del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de dominio de una finca por título de adjudicación derivada de la presentación de una escritura de extinción y disolución de sociedad limitada y la base aplicable al mismo.

Segundo. Base aplicable.

Según resulta del expediente, son fecha a tener en cuenta en el presente recurso las siguientes:

1. 15 de septiembre de 2014, se notifica la comprobación de valores al registro.
2. 23 de septiembre de 2014, se inscribe el documento presentado en cuestión.
3. 30 de septiembre de 2014, se comunican los honorarios profesionales, se abona su importe y se da número de factura.
4. 16 de octubre de 2014, se notifica la comprobación de valores al interesado, a los efectos de los recursos procedentes. Se hace constar al respecto que, según resulta del recurso de apelación, el interesado, una vez recibida notificación del valor fiscal, procedió a su pago conforme al mismo, por lo que se entiende que ha aceptado dicho valor, no constando impugnación alguna.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.
2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el aplicado por el registrador apelante, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, lo que, según consta en el expediente tuvo lugar con fecha 16 de octubre de 2014.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme.

Por tanto, la alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración.

No obstante, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados –cuestión que, por otra parte, reconoce el propio registrador en su escrito de apelación–.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta –requisito que se cumple en este caso, según resulta del expediente–, ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel. Notificación que, en este supuesto y que según resulta del escrito de apelación, tuvo lugar con fecha 16 de octubre de 2014.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso debe revocarse la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar parcialmente el recurso en cuanto a la base aplicable.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de enero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 2 de julio de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de enero de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don….. contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de octubre de 2014, don….. impugna la minuta de honorarios número A/1501, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, por importe de 426,37 €.

En su escrito, el recurrente impugna la factura de referencia y, en concreto, según se deduce de su escrito de impugnación, ésta se refiere a los siguientes conceptos:

1. Base aplicable a la adjudicación.
2. Actualización de elementos descriptivos.
3. Cobro de certificaciones no solicitadas.

II

Don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 30 de octubre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable y valor fiscalmente comprobado, que dicho valor fiscalmente comprobado encuentra su justificación legal en los siguientes fundamentos de derecho:

1.º La disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos y, en el mismo sentido, la norma primera del anexo II del Arancel y doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que señalan un orden de prelación para la aplicación de las bases de las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

2.º En el presente caso, el valor fiscal comprobado ha sido fijado por el órgano competente, en este caso, por la Oficina Liquidadora del Distrito Hipotecario de Sanlúcar la Mayor, que tiene encomendada la gestión del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por delegación de la Junta de Andalucía; se ha seguido el procedimiento adecuado y a través de uno de los medios de comprobación legalmente previstos, artículo 571b) de la Ley General Tributaria; y dicha comprobación ha sido practi-

cada y notificada con fecha 15 de septiembre de 2014 al Registro, y por tanto con anterioridad a la inscripción de 23 de septiembre de 2014 y de la notificación de la minuta de honorarios de 30 de septiembre de 2014; y notificada a los interesados con fecha 16 de octubre de 2014 a los efectos de los recursos procedentes.

3.º La comprobación de valores es un acto administrativo tributario por el que se determina el valor real de los bienes que constituyen la base imponible de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por los medios de comprobación previstos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria y que es objeto de notificación conjunta con las liquidaciones. Y a pesar de haber perdido su carácter de acto administrativo autónomo y previo a las liquidaciones, debe ser en todo caso motivado. Es precisamente dicha motivación y notificación al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, lo que impide una actuación discrecional en estos casos.

Habiéndose obtenido la comprobación de valores, utilizando uno de los medios legalmente previstos, por órgano competente y con notificación al interesado a los efectos de los recursos procedentes, se señala en el informe que no procede su impugnación a través de un recurso de honorarios, sin que previamente, siguiendo los procedimientos de revisión administrativa establecidos en la Ley General Tributaria y su Reglamento, el interesado haya obtenido, como dice la propia Dirección General, una «resolución de un recurso o de una reclamación económico-administrativa contra la notificación de base, de manera favorable para el interesado, dará derecho a éste a solicitar la reforma y obligará al Registrador a reformar su minuta de honorarios».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 6 de noviembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 20 de enero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable.

V

Contra dicha Resolución don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, considerando correcta la fijación de la base aplicable y debidamente fundamentada, debiendo quedar desvirtuada la resolución recurrida.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de febrero de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don….., por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de febrero de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno en el momento de redactar esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2004 y 14 de octubre de 2009.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto único del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de dominio de una finca por título de adjudicación derivada de la presentación de una escritura de extinción y disolución de sociedad limitada y la base aplicable al mismo.

Segundo. Base aplicable.

Según resulta del expediente, son fecha a tener en cuenta en el presente recurso las siguientes:

1. 15 de septiembre de 2014, se notifica la comprobación de valores al registro.
2. 23 de septiembre de 2014, se inscribe el documento presentado en cuestión.
3. 30 de septiembre de 2014, se comunican los honorarios profesionales, se abona su importe y se da número de factura.

4. 16 de octubre de 2014, se notifica la comprobación de valores al interesado, a los efectos de los recursos procedentes. Se hace constar al respecto que, según resulta del recurso de apelación, el interesado, una vez recibida notificación del valor fiscal, procedió a su pago conforme al mismo, por lo que se entiende que ha aceptado dicho valor, no constando impugnación alguna.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el aplicado por el registrador apelante, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, lo que, según consta en el expediente tuvo lugar con fecha 16 de octubre de 2014.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme.

Por tanto, la alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto

que grave el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración.

No obstante, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados –cuestión que, por otra parte, reconoce el propio registrador en su escrito de apelación–.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta –requisito que se cumple en este caso, según resulta del expediente–, ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel. Notificación que, en este supuesto y que según resulta del escrito de apelación, tuvo lugar con fecha 16 de octubre de 2014.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso debe revocarse la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar parcialmente el recurso en cuanto a la base aplicable.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de enero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 2 de julio de 2015 (3.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por don..... contra la factura número 2192/2014, expedida por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de enero de 2015, presentado el mismo día en la Oficina de Correos y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de enero de 2015, don..... presenta recurso de revisión al amparo del artículo 619 del Reglamento Hipotecario contra la minuta número de entrada 2192/2014, expedida por el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1, con ocasión de la inscripción de escritura de cancelación de hipoteca.

En dicho escrito expone que, tras la Resolución de 26 de noviembre de 2014, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, se expidió una nueva minuta de fecha 17 de diciembre de 2014, procediendo la Registradora a la devolución de la cantidad de 6,01 € por el concepto «9.11 Notal al documento telemático». Sin embargo, no se dan respuestas a dos de las cuatro reducciones a las que tendría derecho y que les corresponderían igual porcentaje a cada una de 25% y 5%.

II

Con fecha 26 de enero de 2015, fecha de registro de salida de 27 de enero de 2015, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1 y al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1.

III

Mediante escrito de 5 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de febrero de 2015, la Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1, doña Beatriz Casero Villar, manifiesta que, como ya mantuvo en el informe elevado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta, para la cancelación de hipoteca la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene establecido, entre otras en Resolución de 21 de abril de 2014, que debe tomarse como base el 60% del capital garantizado por la hipoteca inscrita sobre el que aplica la reducción del 25% establecida en el número 2.2 del Arancel y la reducción del 5% introducida por el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo.

Asimismo, señala que la Dirección General de los Registros y del Notariado aclaró, en Resolución de 15 de marzo de 2013, entre otras, que en la minutación de una cancelación de hipoteca, a la que le es aplicable el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, no proceden las bonificaciones del artículo 2. Uno del Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril; ni las bonificaciones del artículo 36.1 del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio.

Por ello, indica la Registradora que los conceptos aplicados en la minuta y la interpretación que de los mismos se ha hecho se ajustan al arancel, por lo que confirma la factura emitida en todos sus extremos.

IV

El día 11 de febrero de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 29 de enero de 2015, del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en el que se señala que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario ampara la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético, pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la norma sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el presente caso se discute si deben aplicarse las reducciones previstas en el Real Decreto 1427/1989, Real Decreto-ley 6/1999, Real Decreto-ley 6/2000 y Real Decreto-ley 8/2010, en un supuesto de cancelación de hipoteca, cuestión sustantiva o de concepto. Además la minuta reúne todos los requisitos formales, por lo que el plazo aplicable es el de quince días hábiles desde la notificación o entrega y no procede la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario debiendo, en consecuencia, inadmitirse el recurso presentado al amparo del referido artículo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y los Registradores de la Propiedad y Mercantiles; disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; artículo 619 del Reglamento Hipotecario; Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 1998, de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1999, 6 de abril de 1999, por la que se aprueba el nuevo modelo de minuta para todos los Registros de la Propiedad, 22 de noviembre de 1990, 13 de julio de 1994, 14 de febrero de 1995, 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 6 de noviembre de 2001, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004, 13 y 14 de mayo de 2004, 22 de octubre 2009, 19 de agosto de 2010, 25 de mayo de 2011, 15 de julio de 2011, 22 de noviembre de 2011, 20 de febrero de 2013, 26 de junio de 2013, 10 de septiembre de 2013, 10 de marzo de 2014, 2 de julio de 2014 y 16 de marzo de 2015.

Primero. Objeto.

Se plantea un recurso de revisión de una minuta fundado en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario. Este artículo establece que «Aun pagados los honorarios, podrán los interesados recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materia-

les o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos».

Por otro lado, también con relación a la impugnación de minutas, la norma sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad establece: «Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles desde su notificación o entrega». «Las resoluciones de la Junta Directiva podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado».

Segundo. Minuta número de entrada 2192/2014.

Se recoge en el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, con la nueva redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, la interpretación de su texto anterior realizada en Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 13 de mayo de 1996, que entiende que el artículo 619 del Reglamento Hipotecario sólo ampara la posibilidad de revisar las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad cuando se trate de rectificar errores de carácter material o aritméticos.

En el presente caso se cuestiona la correcta aplicación del Arancel, en concreto si deben aplicarse las reducciones previstas en el Real Decreto 1427/1989, Real Decreto-ley 6/1999, Real Decreto-ley 6/2000 y Real Decreto-ley 8/2010, en un supuesto de cancelación de hipoteca. Por lo tanto, se trata de una cuestión sustantiva o de concepto. Además, la minuta reúne todos los requisitos formales de conformidad con la Resolución de la Dirección General de 6 de abril de 1990 y la Resolución Circular de este Centro Directivo de 14 de julio de 1998.

En estos casos, si la cuestión que se plantea en el recurso no constituye error material o aritmético sino cuestiones sustantivas o de concepto, ha declarado de forma reiterada este Centro Directivo entre otras muchas en la Resolución de 3 de mayo de 2004, que el plazo aplicable para recurrir la minuta es el general de quince días que recoge la norma sexta del anexo II del Arancel.

Como resulta del escrito y de la documentación aportada por el recurrente y la Registradora, el recurso se interpone pasados quince días desde la notificación y pago de la minuta, por lo que ha transcurrido ya el plazo del recurso aplicable, sin que le pueda ser de aplicación el plazo de un año del recurso de revisión del artículo 619 del Reglamento Hipotecario, por no referirse a errores materiales o aritméticos en los términos antes señalados.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso de revisión interpuesto por don..... contra la minuta expedida por la Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria núm. 1.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 2 de julio de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de enero de 2015, por la que se inadmite por extemporaneidad el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tías.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de noviembre de 2014, don..... impugna la factura número 2460, de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Tías, por importe de 455,08 €.

En dicho escrito, el recurrente fundamenta su reclamación en los siguientes motivos:

1. Primero. *Dies a quo*. Sentencia 368/2004 del TSJ de Galicia de 5 de mayo. Conforme a la Jurisprudencia, el *dies a quo* comienza en la fecha de entrega de la minuta, lo que no sucede hasta el día 03/11/2014, por parte del personal del Banco Popular.
2. Segundo. Asiento de Presentación. Comenzando por el orden que se contiene en la minuta, se observa que el primer concepto que aparece es el de «Presentación telemática y Copia», «Presentación Telemática» y «Presentación».

No se entiende que se tenga que pagar hasta cuatro veces por el mismo arancel tratándose de una única inscripción de compraventa.

Se giran 24,04 euros, cuando el arancel fija la suma de 6,01. El coste cubre tanto el asiento de presentación como la nota que debe ponerse en el título y/o remitirse al Notario autorizante electrónicamente para su constancia en la matriz. Así se expresa en el n° 1 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Es evidente que el legislador considera que sólo el asiento de presentación devenga arancel, tasándolo en seis euros. Tanto da que se presenten documentos complementarios o que tenga que practicarse más de una nota o comunicación. Con mayor razón el arancel no se multiplica por el hecho de que se utilice un procedimiento telemático y después se acredite la exención en soporte papel, allí donde no hay posibilidad de liquidación telemática de tributos, dada la negativa registral a apreciar de oficio la exención de documentos como imponen numerosas Sentencias y Resoluciones. Tanto da que la dinámica de presentación origine una o varias comunicaciones, físicas o electrónicas. Todo ello figura arancelariamente tasado en seis euros. Procede, en opinión del recurrente, la rectificación de la cuarta parte. Así lo entiende la jurisprudencia (Sentencia 199/2014, de 12 de septiembre del TSJ de Castilla y León).

Por otro lado, y conforme al Principio de neutralidad, se considera que no se devenga ningún arancel por los conceptos «presentación telemática» y «presentación telemática y copia» y que únicamente se devengan honorarios por el concepto «presentación» por no estar incluido entre los aranceles del Registrador. Total: 6,01121 €. Así lo establece la regla 9ª del anexo II (Normas generales de aplicación), al Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

3. Tercero. Compraventa. Sobre una base de 80.100 €, se calculan unos honorarios de 149,36 €. No entiende el recurrente cómo se ha llegado a esta cantidad. Conforme a la regla 2.1 del anexo 1 al Real Decreto 1427/1989, «Por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas:

a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 €, 24,040484 €
b) Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 €, 0,175%. 42 €
c) Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 €, 0,125%. 37,6 €
d) Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 €, 0,075%. 15 €».

Con esta fórmula, se obtiene un valor aproximado de 118,6 €, importe que habrá que ajustar con la rebaja adicional del 5%. Total, 112,7 €. Si se utiliza el simulador de la OCU, se obtiene una cantidad de 106,42. En ambos casos, cuantías muy inferiores a la minutada por el Registro de la Propiedad de Tías (149,36 €).

4. Cuarto. Subrogación en posición deudora y Novación de Préstamo.

Se considera que ambos conceptos están mal minutados (77,69 € x 2). Se aplica una reducción del 60%, cuando corresponde aplicar una reducción del 90%. En la norma 1.1 f) del anexo I al Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, las escrituras de subrogación y novación modificativa de créditos y préstamos hipotecarios tiene una cuantía fija de 30,050605 €. En cambio la norma 2.1.g) del Arancel de los Registradores (anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre), considera la inscripción de las subrogaciones y novaciones como «de cuantía», si bien con una reducción del 90%. Así lo entiende la Jurisprudencia (Sentencia 1220/2013 del TSJ de Madrid, de 22 de noviembre).

Sin embargo, en la minuta se aplica una reducción del 60%, motivada por el 2ª párrafo de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012.

No parece plausible que el Registrador tenga un derecho de opción entre ambas normas, sino que imperativamente debe aplicar la más favorable al obligado, tal y como establece la norma 6ª del anexo I al Real Decreto 1427/1989.

Si ello es así entre normas del propio Arancel, con más razón si la oponemos a normas externas (Ley 8/2012). Por tanto, en el supuesto de que la Ley 8/2012 resultase aplicable, (parece referirse a operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras), debería de optarse por la más beneficiosa para el sujeto obligado al pago. Lo contrario sería vaciar de contenido la norma 2.1. g), que sigue vigente tras su última modificación operada por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

Así lo entiende la Jurisprudencia (Sentencia 1220/2013 del TSJ de Madrid de 22 de noviembre). O la Sentencia 795/2013 del TSJ de Madrid de 11 de octubre (en parecidos términos a la Sentencia 199/2012 del TSJ de Madrid de 23 de febrero).

Conforme a ello, la base de 67.252,73 € que figura en la minuta, se reduciría en un 90%, obteniendo un resultado de: 6.725,27 €. Así conforme a la regla 2.1 del Anexo 1 al Real Decreto 1427/1989, tenemos:

Por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas:

a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 €, 24,040484 €

b) Por el exceso comprendido entre 6,01013 y 30.050,61 €, 0,175%, 1,25 € Total: 25,29€. El simulador de minutas de la OCU, nos da un valor de 26,73 €.

5. Quinto. Ampliación de Hipoteca. Se minuta por un valor de 59,90 € pero no se incluye la rebaja preceptiva del 5% incluida en la regla 2.1 del anexo 1 del Real Decreto 1427/1989.

6. Sexto. Notas marginales. Conforme a la regla 9ª del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel, no devengarán derecho de cobro ninguno».

Se da por reproducido todo lo referente al principio de neutralidad indicado anteriormente. En base a dicho principio, se considera que la norma 3.2 no da cobertura a los conceptos «Nota marginal catastro» y «Nota marginal», por cuanto parece referirse a supuestos específicos no contemplados.

Nada se opone al concepto «Nota de afección fiscal», a pesar de lo establecido en el artículo 5.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

7. Séptimo. Publicidad Formal. A continuación se minutan 5 conceptos con el Arancel 4.1. En la mayoría de los casos, esta publicidad se considera superflua e innecesaria (Informe urbanístico, Geobase,...), y que por no ser rogada no puede repercutirse al usuario. Además, algunos no especifican el apartado concreto del arancel (4.1.- Informe urbanístico). Otros, incluso están mal minutados, así a la «Nota informativa fax» se le aplican unos honorarios de 9,01 € por el arancel 4.1. F, resultando que el arancel 4.1. F, establece unos honorarios de 3,01 € y no de 9,01 €.

Nada se opone a la «Nota Simple».

Se da por reproducido todo lo referente al principio de neutralidad así como a la regla 9ª del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

II

Don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 19 de noviembre de 2014, recogido en la Resolución objeto de apelación y que forma parte del expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de diciembre de 2014, la parte recurrente efectúa alegaciones.

IV

Por Resolución de 27 de enero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de febrero de 2015, en el que reitera la argumentación expuesta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de marzo de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2015, el Registrador reitera la extemporaneidad alegada en el informe ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta y que fue puesta de manifiesto por la Resolución ahora objeto de apelación.

Asimismo, el Registrador manifiesta que se detectaron determinados errores involuntarios en la confección de la minuta que fueron reconocidos expresamente, manifestando la voluntad de proceder a su rectificación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013 y 30 de abril de 2014; Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 16 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, la correcta minutación realizada por el Registrador con ocasión de la presentación de una escritura de compraventa con subrogación, ampliación y novación de hipoteca.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 14 de octubre de 2014, según consta en la propia factura y en la acreditación del pago por transferencia bancaria de fecha 13 de octubre de 2014.
– El escrito de interposición del recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad de Tías en fecha 10 de noviembre de 2014.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino que se centra en cuestiones sustantivas tales como determinar la correcta minutación derivada de una inscripción de una escritura de compraventa con subrogación, ampliación y novación de hipoteca, y ello significa que el plazo a

tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó abonada en fecha 14 de octubre de 2014 y que el recurso fue interpuesto el día 10 de noviembre de 2014, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de enero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 2 de julio de 2015 (5.ª)

En el recurso de revisión de honorarios interpuesto por don..... contra la factura número 2460 Serie A de 24 de septiembre de 2014, expedida por el Registro de la Propiedad de Tías.

HECHOS

I

Mediante escrito de 15 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el mismo día, don..... presenta recurso de revisión contra la minuta 2460 de la Serie A girada por el Registro de la Propiedad de Tías, con motivo de la presentación de una escritura de compraventa con subrogación, ampliación y novación de hipoteca.

II

Con fecha 18 de febrero de 2015, fecha de registro de salida de 20 de febrero de 2015, se remitió copia de dicho escrito de recurso al Registro de la Propiedad de Tías y al Colegio

de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, para que informaran a esta Dirección General.

En la misma fecha se comunicó al recurrente que se había iniciado el procedimiento de recurso de revisión de minuta del Registrador de la Propiedad de Tías.

III

Mediante escrito de 24 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de marzo de 2015, el Colegio de Registradores informa en el expediente y remite los antecedentes de la impugnación de la minuta ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

IV

Mediante escrito de 5 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de marzo de 2015, el Registrador de la Propiedad emite informe y manifiesta que en esa fecha se procede a rectificar la factura en los términos que resultan del informe emitido en su día y que obra incorporado al expediente, y a la devolución de las cantidades que proceden.

V

Mediante escrito que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2015, don..... manifiesta: «se viene a ejercer desistimiento del recurso de revisión de fecha 15/02/2015 (Número de entrada al Registro: 201500041909), por haber procedido el Registrador a la emisión de otra minuta con las correcciones solicitadas y procediendo al abono de la diferencia».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso de revisión de honorarios fue interpuesto por don....., contra la minuta 2460 de la Serie A girada por el Registro de la Propiedad de Tías.

Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso de revisión. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurren por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso de revisión señalado.

Esta Dirección General ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente 383/2015-2.6, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid 2 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 2 de julio de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de agosto de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de septiembre de 2014 y en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España con fecha 15 de septiembre de 2014, doña..... impugna

factura número 1286 de la Serie MF, girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 4, por importe de 3,64 €.

En su escrito, la recurrente manifiesta que con ocasión de la formalización de un contrato de arrendamiento de un inmueble solicitó al Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 4 nota simple informativa de la finca registral conforme a los requisitos exigidos, por una parte, en el artículo 222 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la Ley Hipotecaria y, en el que deben constar la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitación de éstos y, «…en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscrito…», datos que según la recurrente no constan en toda su extensión y según el modelo oficial en la citada nota simple, además de incumplir, de otra parte, las prescripciones contenidas respecto a la forma y contenido de la minuta en la normas quinta a novena del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y su normativa sectorial, así como en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, normas que deben regir la actuación de los Registradores de la Propiedad en la emisión de notas simples y minutas, y que, el Registro de la Propiedad incumple constituyendo estos errores y omisiones infracciones del Ordenamiento Jurídico, vulnerando derechos fundamentales, viciando de nulidad toda su actuación.

Estima la recurrente que constituyen, por tanto, la nota simple informativa y la minuta impugnada actos nulos de pleno derecho por los siguientes motivos:

Primero. Por lesionar los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional, conforme al artículo 62 apartado 1 letra a) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. No constan de forma expresa en la minuta los siguientes requisitos:

– En primer lugar, la clase de recurso administrativo que procede y, si el acto, es de trámite o pone fin a la vía administrativa, indicando así mismo el órgano o unidad administrativa competente u órgano jurisdiccional ante el que impugnar la nota simple y la minuta y plazo para interponerlo.

– En segundo lugar, porque también al inaplicar la normativa en materia de plazos respecto a la impugnación de actos expresos de las Administraciones Públicas, que es de un mes, y no de quince días hábiles, el registrador está infringiendo el procedimiento administrativo común, y el derecho fundamental de igualdad de todos los ciudadanos ante la Ley y, especialmente frente a las prerrogativas de la Administración de Justicia en sus actuaciones, y sin perjuicio de que estas actuaciones constituyan una vía de hecho, y sean sancionables por el Ordenamiento Jurídico.

– Finalmente, también vulnera el principio de igualdad la aplicación del 21% del IVA, a la base imponible de tres euros, al tratarse de la expedición de una minuta por los honorarios recibidos en la realización de servicios profesionales de un funcionario público y titular de un organismo público y en contraprestación, por tanto, a un servicio público, como es la emisión de una nota simple informativa a instancia del recurrente y usuaria de ese Registro público, prestación de servicios que la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, exime de la aplicación de este gravamen.

Segundo. Por tratarse de actos dictados «prescindiendo total y absolutamente del procedimiento establecido», según establece el artículo 62 apartado 1 letra e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Tercero. Por infracción de normas de Derecho Común que rigen la aplicación y eficacia general de las normas jurídicas, contenidas en el Real Decreto de 24 de julio de 1889, por el que se publica el Código Civil, y por tanto, también con carácter supletorio, respecto

a las normas del procedimiento administrativo, a tenor del artículo 62k, apartado 1, letra f) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

II

Doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 4, emite el correspondiente informe de 2 de octubre de 2014 que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de octubre de 2014.

La Registradora informa que en el caso examinado se ha expedido una nota simple informativa, cuya expedición fue solicitada en virtud de instancia suscrita por la recurrente en fecha 14 de agosto de 2014.

Primero. En la minutación se aplicó el artículo 4.1.f) del Arancel conforme al cual «por nota simple informativa o exhibición, por cada finca, y cualquiera que sea el número de asientos que contenga el folio registral: 3,005060 euros», más el IVA correspondiente.

Segundo. Los aspectos registrales de la minuta de honorarios se hallan regulados en la norma quinta, apartado 2, del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, a cuyo tenor «los derechos devengados por los Registradores con arreglo a estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números del Arancel. La minuta, que irá firmada por el Registrador, deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación», añadiendo el apartado 4 que «el modelo de minuta será uniforme para todos los Registros y será aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado».

En el caso examinado en la minuta se expresó: La serie; el número de la factura y la fecha de la misma; el número de arancel aplicado (4.1f); el concepto (nota simple informativa); los honorarios por dicho concepto (3,005061 euros), que es una cantidad fija; la cantidad (1) y el total de honorarios.

Igualmente se hizo constar en la misma: «Recursos: la presente minuta de honorarios podrá ser impugnada ante el Registrador o ante la Junta del Colegio de Registradores de la Propiedad, en el plazo de 15 días hábiles, en la forma que establece la norma 6.ª del RD 1427/1989», conforme previene el modelo de minuta aprobado por las Resoluciones de 8 de enero de 1990 y 23 de abril de 1990.

Tercero. En cuanto a la aplicación de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hace constar que los recursos contra las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles vienen determinados por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario y por el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, que se remite al Reglamento Hipotecario en todo lo relativo al Registro Mercantil en general y que no se haya previsto expresamente.

Es decir, estamos ante unos recursos dotados de una regulación específica, por lo que la aplicación de la Ley 30/1992 nunca será directa, sino supletoria.

En este sentido, la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha 31 de enero de 2001, establece en relación con los recursos contra las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad y Mercantiles que «estamos ante unos recursos dotados de una regulación específica, por lo que la aplicación de la Ley 30/1992 nunca será directa, sino supletoria, y que tienen por objeto actos que no participan del carácter de actos

administrativos, ya que se trata de minutas de honorarios expedidas individualmente por cada Registrador, y de la que puede derivar una responsabilidad pecuniaria exclusivamente suya, pero nunca de la Administración Pública».

En materia de recurso de honorarios hay que observar la regulación específica de la misma, con preferencia a la regla general, sin perjuicio de cumplir los trámites establecidos en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Cuarto: Por lo que respecta a la aplicación del IVA (tipo general del 21%) a los honorarios devengados, hace constar que los Registradores, realizan una actividad profesional a efectos del IVA (arts. 5 y 11 Ley IVA).

A cargo de los Registradores se encuentran los Registros de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles. La actividad de los Registradores se puede sintetizar en la calificación de los documentos que le son presentados y en la práctica de asientos de presentación, inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales, así como la expedición de notas simples informativas, certificaciones y demás medios de publicidad del Registro.

Los Registradores de la Propiedad perciben la contraprestación por sus servicios directamente de los destinatarios con arreglo a unos honorarios que se encuentran fijados por la Administración, concretamente por Real Decreto 1427/1989, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, por consiguiente, al practicar inscripciones, expedir certificaciones, notas simples y realizar cualquier otra actuación registral, están prestando servicios a título oneroso en el ejercicio de su actividad profesional, por lo que concurren todos los elementos del hecho imponible de IVA.

Incluso la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en cumplimiento del criterio establecido por la Sentencia del TJUE de 12 de noviembre de 2009, ha incluido una declaración expresa de sujeción al IVA de los servicios desarrollados por los Registradores de la Propiedad en su condición de liquidadores ejerciendo funciones de gestión tributaria incorporando una letra c) al artículo 4. Dos de la Ley del IVA.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de octubre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 18 de noviembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación con fecha 15 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de diciembre de 2014, en el que alega que tanto la nota simple informativa como la Resolución de la Junta de Gobierno reseñadas son actos nulos de pleno derecho por los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 4, por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de enero de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de enero de 2015, la Registradora se reitera en los argumentos recogidos en el informe inicial de fecha 2 de octubre de 2014.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, 15 de julio de 2010, 16 de marzo de 2001; Resolución-Circular de 14 de julio de 1998, sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa. Asimismo, se hace referencia a un posible incumplimiento de los requisitos formales de la minuta impugnada.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la

normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». Por tanto el presente recurso sólo puede tener por objeto determinar si el Registrador ha procedido correctamente en la expedición de la minuta impugnada, y si dicha minuta se corresponde con las operaciones practicadas. De la documentación aportada resulta claro y aceptado por la recurrente, que ha solicitado y se le ha expedido una nota simple informativa. Por tanto es objeto del presente recurso resolver si se ha minutado correctamente la expedición de la nota simple.

Segundo. Minutación de la nota simple.

Respecto a la cuestión de fondo planteada, el artículo 589 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel». Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala en Resolución 12 de noviembre de 1992 o 10 de enero de 2011 que «para determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral debe atenderse a las operaciones registrales practicadas», que en este caso supone la expedición de una nota simple informativa.

Dicha nota ha sido expedida de acuerdo con las indicaciones contenidas en la solicitud de fecha 14 de agosto de 2014 firmada por la recurrente. Su minutación es correcta de acuerdo con lo dispuesto en el número 4.1 f del Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad que señala «por nota simple informativa o exhibición, por cada finca, y cualquiera que sea el número de asiento se devengarán 3,005061 euros».

En cuanto a la aplicación del IVA, procede recordar que los servicios registrales constituyen una prestación de servicios, al constituir el ejercicio independiente de una profesión (art. 11. Dos.1.º LIVA) por lo que el Impuesto sobre el Valor Añadido se devenga en el momento en que se presten, ejecuten o efectúen.

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en el artículo 20.1.18 ñ) regulaba los supuestos de exención en las prestaciones de servicios registrales, considerando exentos los servicios de intervención prestados en determinadas operaciones financieras exentas, de entre los que no se encontraba la emisión de una nota simple a efectos de otorgar un contrato de arrendamiento entre los supuestos de exención contenidos en el artículo citado por lo que es correcta la actuación del Registrador en cuanto a la aplicación del 21% de IVA. También cabe apuntar que sin embargo en la actualidad, desde la entrada en vigor de la Ley 28/2014, de 27 de noviembre ya no se contempla ninguna exención en este sentido estando por tanto todos los servicios registrales sujetos al IVA.

Tercero. Requisitos formales.

En cuanto a los requisitos formales de la citada minuta, la norma quinta, párrafo segundo, del anexo II del Arancel en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre establece: «Los derechos devengados por los Registradores con arreglo a estos Aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresase los suplidos, conceptos, bases y número del Arancel. La minuta que irá firmada por el Registrador, incluirá las obligaciones de información que se establecen en el apartado 2 de la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación».

En el mismo sentido la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, dispone:

«1. Las minutas de los Notarios y Registradores de la Propiedad, Mercantiles y bienes muebles, además de cumplir la normativa aplicable, expresarán separadamente, y con la debida claridad:

a) Cada uno de los conceptos por los que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión individualizada del número y apartado de arancel aplicado.

b) El concepto minutable.

c) La aplicación o no, de rebajas de acuerdo con las normas aplicables al caso.

d) En el caso de los notarios la aplicación de descuentos de acuerdo con la normativa aplicable.

e) La aplicación o no, de bonificaciones o reducciones de cualquier clase.

2. Las minutas de los Notarios y Registradores también expresarán la base aplicada o expresión de que es sin cuantía, honorarios que comporta cada concepto, y total de honorarios, sin que por ninguna razón se puedan agrupar globalmente los números y cantidades correspondientes a distintos conceptos. También expresarán la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere».

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, Resolución circular de 14 de julio de 1998 sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles o Resolución de 15 de julio de 2010 establecen las circunstancias que inexcusablemente han de constar en las minutas, a saber: Identificación del Registro y del Registrador, fecha y número de la minuta o borrador, el interesado, así mismo, se expresará separadamente y con toda claridad, cada uno de los conceptos por lo que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión del número de arancel aplicado, base aplicada, honorarios

que comporta tal concepto y total de honorarios; también se expresarán la forma en que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel, los suplidos, si los hubiere, así como la firma del Registrador, recurso que contra la minuta cabe y plazo para su impugnación.

Examinada la minuta emitida por la Registradora, se observa la falta de firma del Registrador, al respecto señala la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras en Resolución de 16 de marzo de 2001, «la ausencia de firma por el Registrador en la minuta emitida por medios informáticos, y según modelo aprobado, sólo puede dificultar la prueba de la autenticidad del documento, pero concurriendo en la minuta elementos suficientes para garantizar su autenticidad, la falta de firma no afecta a la validez de la minuta, ni provoca un mayor plazo para poder impugnarla».

Por último, procede recordar a la recurrente que los recursos contra las minutas expedidas por los Registradores de la Propiedad, se recogen tal y como señala expresamente la minuta impugnada en su parte inferior, en la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre que dispone:

«1. Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

2. La impugnación deberá presentarse ante el Registrador que la hubiere formulado, quien, con su informe, la elevará, en el plazo de diez días hábiles, ante la Junta directiva del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad para su resolución.»

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 2 de julio de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Eduardo Fernández Galbis, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 7, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de

enero de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don….. y doña….. contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 29 de octubre de 2014, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de octubre de 2014, don….. y doña….. impugna factura número 2280 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Sevilla núm. 7, por importe de 545,38 €.

En su escrito, los recurrentes señalan que mediante escritura pública autorizada el 21 de marzo de 2014 en Mairena del Aljarafe por la Notario doña Bárbara Fabra Jiménez con el número 296 de protocolo, se formaliza la compraventa, subrogación y novación hipotecaria sobre los inmuebles con referencias catastrales 086961QB6306N0327QA (inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de Sevilla folio 139, Tomo 1087, Libro 614, finca registral número 27595) y 0869601QB6306N0125HE (inscrita en el Registro de la Propiedad número 7 de Sevilla, folio 208, Tomo 1084, Libro 611, finca registral número 27191).

Los valores de adquisición son los siguientes:

– Finca 27595: 155.363,64 euros gravado con una hipoteca favor de «Caixabank, S. A.», que según refleja la escritura porque lo «manifiesta representante de la entidad vendedora presenta un saldo deudor 80.000 euros».

– Finca 27191: «12.363,63 euros, que según manifiesta el representante de la vendedora va a ser cancelado económicamente en el día de hoy pendiente de otorgamiento de la escritura pública de cancelación de hipoteca».

Los inmuebles adquiridos están destinados a constituir la vivienda habitual.

En el momento de otorgamiento de la escritura pública se consignó como precio de venta de la finca 27595: 155.663,64 €. Se produjo un error o un defecto en esa cuantía, pero no en el global de la transmisión 167.727,30 €. Con el error así se presentó telemáticamente la escritura pública y días más tarde los recurrentes acudieron a firmar un documento (diligencia) corrigiendo el importe. Les informaron que el representante de la entidad vendedora ya había comparecido y subsanado, pero revisando el historial de denegaciones de calificaciones, parece ser que no quedó subsanado hasta días más tarde, lo que provocó varias denegaciones de inscripción.

Al recibir la factura y la nota simple del Registro de la Propiedad, los recurrentes se han dado cuenta de que la responsabilidad hipotecaria de su inmueble es la total que en su día se inscribió cuándo el promotor constituyó la hipoteca.

En las estipulaciones del contrato privado de compraventa corresponde al vendedor la cancelación parcial del préstamo hipotecario en el que los recurrentes se han subrogado y en la escritura pública debió hacerse constar que estaba pendiente de cancelación parcial registralmente, y debiera de haberse reducido proporcionalmente la responsabilidad hipotecaria que afectaba a la finca 27595.

Revisado el Real Decreto 1427/1989 los recurrentes consideran lo siguiente:

1. En el concepto 4.1. E del Arancel se ha facturado por cuatro certificaciones generales. En la documentación que les ha entregado la gestoría encargada de la tramitación se

<<< Inicio >>>

encuentran dos actas de calificación y dos notas simples. Se solicita aclaración sobre si el acta de calificación tiene la consideración de certificación.

2. Existía en la finca 27595 la siguiente nota de afección urbanística: «afección real al cumplimiento de los deberes urbanísticos: esta finca queda afecta durante el plazo de siete años contados desde la fecha que se dirá, al saldo de la cuenta provisional de la reparcelación por la cantidad de 2.694.658 euros, así como al pago de una cuota del 31,71% de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y demás inherentes al sistema de actuación. Sevilla a 21 de junio de 2006». Según la transcripción, el plazo de afección concluyó el 21 de junio de 2013, mucho tiempo antes de que los recurrentes adquiriesen el inmueble, por lo que entienden que esa afección debió cancelarse de oficio por el Registro sin facturar coste alguno a los recurrentes.

3. Los recurrentes entienden que, según dispone el número 2.1 apartado g), el arancel aplicable a escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos y préstamos hipotecarios, debe tomar como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90% (el capital pendiente de amortizar en el presente caso es de 80.000 €). En la factura recurrida se han incluido dos conceptos: asunción de deuda (toma como base la total responsabilidad hipotecaria inicial del promotor) y novación modificativa (toma como base 130.704,00 €). Tampoco entienden si se ha aplicado correctamente la reducción general del 5% y la reducción del 75% del número 2.2 del Arancel.

4. En cuanto a las operaciones de subrogación y novación hipotecaria no entienden si es necesario que se consignen las afecciones fiscales incluidas en la minuta porque en las propias afecciones fiscales se dice que están exentas de IVA.

II

Don Eduardo Fernández Galbis, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 7, emite el correspondiente informe de 12 de noviembre de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de noviembre de 2014.

En dicho informe comienza planteando la cuestión de si el recurso ha sido extemporáneamente presentado.

La minuta girada fue satisfecha por la entidad «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» en su calidad de presentante designado expresamente en la escritura remitida telemáticamente por la Notaría, con fecha de 25 de julio de 2014, número de factura 1727 Serie A. Habiéndose cometido en ella diversos errores de minutación, los compradores, en el mes de octubre solicitaron del Registrador informante su rectificación, por tanto, cuando no era ya recurrible dicha minuta, a pesar de lo cual, el Registrador informante emitió la correspondiente factura rectificativa el 14 de octubre de 2014, procediendo a reintegrar a la entidad presentante, como pagadora de la factura, la diferencia.

Desde la fecha de pago de la factura inicial, ha transcurrido en exceso el plazo de quince días hábiles previsto en la regla sexta del anexo II del vigente Arancel, pero no así si el cómputo se realiza desde la fecha de la factura rectificativa. Ahora bien, cuando los compradores solicitaron la revisión de la minuta ya había transcurrido el plazo para su impugnación y el hecho de que el Registrador, por haber considerado justas sus observaciones rectifique conceptos erróneos fuera de plazo, no parece que pueda legitimar la apertura de un nuevo plazo para impugnar, máxime cuando las cuestiones en que los recurrentes muestran su disconformidad se refieren a conceptos que ya figuraban en la minuta inicial y no a modificaciones introducidas en la factura rectificativa.

De ahí, que a juicio del Registrador informante debería considerarse fuera de plazo el recurso interpuesto.

<<< Inicio >>>

La razón por la que se han minutado cuatro certificaciones generales es la necesidad de hacer constar la nota de despacho al pie de tres testimonios de diligencias de rectificación y otra de ratificación ya que, como reconocen los recurrentes en su escrito, se cometió un error en la escritura telemática al determinar el precio de la venta de la finca 27.595. Así, se procedió a su rectificación por diligencias de 2 y 7 de abril y, por otra posterior de 23 de abril se ratificó la diligencia de rectificación por la parte compradora y por escritura de 23 de mayo se ratificó también por un apoderado de la parte vendedora. Testimonio de las tres diligencias y copia de la escritura autorizada de la escritura aparecen relacionadas en la nota de despacho incorporada al escrito de los recurrentes y en todas se puso la correspondiente nota de despacho.

Esta nota de despacho al pie de los distintos documentos subsanatorios que forman parte del título inscribible y que no figuran incorporados a él, han de minutarse por el concepto de «otras certificaciones», aplicando el número 4.1.e) del Arancel, es decir, 6,010121 € por cada una, por lo que se estima correcta la minuta en este punto.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 2014 ha declarado la procedencia del cobro de honorarios por este concepto en caso de nota de despacho puesta al pie de la copia en soporte papel aportada en los casos de presentación telemática del título inscribible, así como también la procedencia del devengo de este concepto de «otras certificaciones» por la nota de despacho puesta al pie de una copia de escritura que ya había causado las correspondientes inscripciones en virtud de otra copia de la misma presentada anteriormente.

Idéntica es la razón que justifica el cobro de derechos arancelarios en el supuesto presente en que el título inscribible está formado por la escritura originaria remitida en formato telemático (cuya nota de despacho no devenga honorarios) junto a cada uno de los dos testimonios de las diligencias de subsanación y el de la diligencia de ratificación, así como la escritura de ratificación, todos ellos documentos autónomos pero integrantes del título inscribible, en cada uno de los cuales ha de hacerse constar la nota de despacho, porque quedaría incompleta si sólo se consignará en la copia original remitida telemáticamente.

Confirman la procedencia de la aplicación del concepto «otras certificaciones» el hecho de que la nota de despacho puesta al pie de cada uno de los testimonios y de la copia autorizada de la escritura de ratificación acredita frente a todos que el contenido subsanatorio y rectificatorio de cada uno de ellos ha sido también objeto de los correspondientes asientos de inscripción en el Registro en supuestos, como el presente, en que el título inscribible no es único, sino el resultado de un complejo documental.

Como señala el artículo 33 del Reglamento Hipotecario, la referencia a que el título inscribible haga fe del contenido que es objeto de la inscripción significa, en el presente caso, que esa función no la puede desempeñar por si sola la copia telemática remitida y que motivó el asiento de presentación, como tampoco por si la copia autorizada en soporte papel porque al haber sido objeto de sucesivas rectificaciones y ratificaciones, ese título que da fe del acto o negocio jurídico susceptible de constatación y publicidad registral está integrado por el conjunto de todos ellos y la nota de despacho consiguiente ha de ser consignada en todos y cada uno de los documentos que integran el título inscribible pluridocumental.

Esa valoración de las diferentes diligencias de rectificación y ratificación como integrantes del título inscribible lo confirmaría el último párrafo del artículo 153 del Reglamento Notarial.

De lo expuesto se desprende, asimismo, que ningún honorario se ha girado por las dos notas de calificación negativa incorporadas al escrito de los recurrentes, ya que se trata de una operación que no devenga derechos arancelarios.

Es cierto que la afección a los costes de urbanización que constaba en la inscripción primera de la finca registral 27.595 había caducado el 21 de junio de 2013, transcurridos

siete años de su fecha conforme al artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y esa afección caducada puede ser cancelada por el Registrador, no de oficio, como entienden los recurrentes, sino en virtud de solicitud tácita cuando «se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado» (353.3 Reglamento Hipotecario).

La razón por la que no se hallaba cancelada la afección a las cargas urbanísticas con anterioridad al despacho del título de los recurrentes es que la inscripción precedente a la motivada por su título (la 5.ª) está fechada el 28 de mayo de 2013, por tanto, cuando todavía se encontraba vigente la afección urbanística por no haber transcurrido plazo de vigencia de 7 años.

A la cancelación de esta nota marginal de afección urbanística, en cuanto publica la extinción de una carga que grava la finca vendida, es aplicable el número 3.1 del Arancel, ya que se trata de la cancelación por caducidad de un gravamen que consta inscrito. La procedencia del cobro de honorarios por tal cancelación aparece ratificada por una constante doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 23 de noviembre de 2011).

Puesto que se trata de una afección global sobre el conjunto arquitectónico de que forma parte esta finca, sin distribución de su importe entre las distintas fincas formadas, se calculó la base dividiendo la cantidad global de la carga urbanística en la liquidación provisional del proyecto de reparcelación (2.694.658 €) por el porcentaje 0,5406% que se le atribuye a esta vivienda en el resto del Conjunto Arquitectónico, lo que arrojaba la cifra de 14.567,32 €. Los honorarios que deberían haberse devengado aplicando el número 3.1 del Arancel, una vez rebajados su importe en el 5% deberían haber sido de 19, 507792 €, pero por error se consignó en la minuta los de 24,040484 por aplicación, también errónea, del mínimo previsto en dicho número 2 del Arancel.

Por lo que se refiere al concepto de asunción de deuda derivada del préstamo hipotecario que grava la vivienda o finca registral 27.595, hay que señalar que el criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado (recientemente en Resolución de 6 de septiembre de 2014) es que la base en la subrogación del deudor o más técnicamente, en la asunción de deuda, es la total responsabilidad hipotecaria que recae sobre la finca. Este criterio se sigue por el Centro Directivo no sólo en los casos de asunción de deuda no liberatoria por no mediar consentimiento expreso del acreedor, sino incluso en los supuestos en que la asunción de la deuda hipotecaria se produce en negocios distintos de la compraventa.

La vivienda (registral 27.595) en que se produjo la asunción de deuda, respondía por razón de la hipoteca de la inscripción 2.ª modificada por la 5.ª de 217.840 €, 8.610,12 € de intereses ordinarios, 45.435,97 € de intereses de demora y 20.498,80 € de costas y gastos, lo que arroja una total responsabilidad hipotecaria de 292.384,89 €. Aplicando a esa base las reducciones sucesivas del 25% del número 2.2 del Arancel, otra del 25% del Real Decreto-ley 6/1999, otra del 5% del Real Decreto-ley 6/2000 y la 5.ª del real Decreto-ley 8/2010, los honorarios devengados son los 108,611253 € que figuran en la minuta impugnada, por lo que se entiende que es correcta la minutación.

Hay que advertir que los recurrentes, erróneamente, se refieren a una reducción del 75% del número 2.2 del Arancel, cuando la norma arancelaria lo que establece es una reducción al 75%, no del 75%, o lo que es lo mismo, que la reducción es del 25%.

En cuanto a la minutación de la novación modificativa del préstamo hipotecario, como lo modificado fueron la amortización, los intereses ordinarios, las comisiones, los intereses de demora y el pacto sobre transmisión convencional de la finca y subrogación en la deuda personal hipotecaria, aspectos todos ellos comprendidos en el concepto modificación de préstamos hipotecarios del artículo 4.2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se aplicó lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, según la cual sólo devengará los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60% con un mínimo de 24 €.

En nuestro caso, el capital inscrito era de 217.840 €, cuyo 60% importaba 130.704 €, lo que debería suponer, tras la reducción del 5% unos honorarios de 148,795367 €, aunque por equivocación, al haber omitido la referida reducción del 5%, se consignó en la minuta impugnada la cifra de 156,626703 €.

La nota marginal de afección de los bienes al pago del Impuesto no está prevista como garantía de la Hacienda Pública en el Impuesto sobre el Valor añadido, sino únicamente en los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Una vez levantado el cierre registral a todo acto sujeto a cualquiera de los tres conceptos que integran el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –en la escritura no se formalizó ningún acto gratuito o mortis causa– por acreditarse la presentación de la correspondiente autoliquidación en la Oficina Liquidadora, el artículo 122.3 del Reglamento del Impuesto dispone que «se archivará en el registro una copia de dicha autoliquidación y el registrador hará constar, mediante nota al margen de la inscripción, que el bien o derecho transmitido queda afecto al pago de la liquidación complementaria que, en su caso, proceda practicar. En dicha nota se expresará necesariamente el importe de lo satisfecho por la autoliquidación, salvo que se haya alegado la exención o no sujeción».

Cuando una operación está sujeta y exenta en el IVA, como sucede en las operaciones relativas a préstamos cuando el concedente sea empresario, como lo es en nuestro caso la entidad de crédito acreedora [artículo 20. Uno.18.ªd) de la Ley del IVA], esa sujeción al IVA determina su incompatibilidad con el concepto Transmisiones Patrimoniales Onerosas [artículo 4. Cuatro de la Ley del IVA], pero no con el concepto de Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de documentos notariales, a cuya cuota porcentual está sujetas las primeras copias de escritura notariales «cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los número 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma».

Tal y como había advertido la Notario autorizante, la entidad presentante de la escritura procedió a autoliquidar el concepto actos jurídicos documentados por las operaciones de subrogación y modificación del préstamo hipotecario, acompañando el correspondiente ejemplar de la autoliquidación, que fue lo que motivó la práctica de la nota marginal de afección fiscal, que se ha minutado en la cantidad fija de 3,005100 € conforme al número 3.2 del Arancel. Si bien en la minuta impugnada constan tres notas de afección fiscal, las otras dos corresponden al pago de la autoliquidación por el mismo concepto de actos jurídicos documentados respecto a la compraventa de las dos fincas, sujetas y no exentas del IVA.

Por todo ello, se considera correcta la minutación de la nota marginal de afección fiscal causada por la autoliquidación como exentas de las operaciones de subrogación y novación modificativa del préstamo hipotecario.

En consecuencia, según resulta de los errores advertidos en la minutación de los conceptos «cancelación costes urbanización» y «novación modificativa», el importe total de los honorarios devengados debe ser de 226,99 € (y no 231,52) y el total de la factura de 532,07 € (y no 545,38) lo que genera el derecho de los recurrentes a la devolución de 13,31 €.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a los recurrentes, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegasen cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 10 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio el 15 de diciembre de 2014, los recurrentes realizan las siguientes alegaciones:

1. Posible extemporaneidad del recurso interpuesto.

La factura impugnada es de fecha 14 de octubre de 2014. Existe una primera factura de fecha 24 de julio de 2014 y una factura de abono de fecha 2 de octubre de 2014.

Aunque los recurrentes no han encontrado ninguna norma que así lo establezca, como es sabido, en la práctica habitual de la compraventa, con constitución o subrogación de hipoteca cuando intervienen entidades bancarias, al ciudadano le resulta imposible la gestión personal y directa de sus operaciones. Se impone la intermediación de gestorías y asesorías fiscales, hecho que retrasa recepción de la comunicación.

En el caso de los recurrentes, la entidad encargada de la tramitación fue «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.». Tuvieron que constituir una provisión de fondos antes de la firma de la escritura pública.

En fecha 28 de julio de 2014, el director de la oficina de «La Caixa» les remite un correo en que informa que la provisión de fondos ha resultado insuficiente y les pide dar el visto bueno para completar el pago con el importe que hace falta.

Debido al periodo vacacional y a problemas personales, tal conformidad no se presta. Les informan que por protocolo bancario, transcurrido un tiempo, en su caso, el día 03 de septiembre de 2014, se detrae de la cuenta corriente la cantidad que falta para la provisión de fondos.

Una vez recogida y analizada la documentación recibida, los recurrentes se dan cuenta de que la tramitación registral de su operación ha sido complicada y de que en varias ocasiones les ha sido devuelta la escritura. Se personan en el Registro de la Propiedad para que les informen cuál ha sido la cronología de presentaciones y denegaciones de inscripción. Les comunican que es habitual el tiempo tardado en la acreditación del pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Les aclaran que la subsanación de los defectos de que adolecía la escritura se produce mucho más tarde de su comparecencia en la Notaría el día 23 de abril de 2014. En ese momento manifiestan su inquietud porque han recibido la factura con fecha 19 de septiembre de 2014 y en su texto concede 15 días hábiles para la impugnación de la minuta, plazo expirado con creces, pues la fecha de la factura el de 24 de julio de 2014. Le informan de que, conocedores en la práctica en estas operaciones, no son rigurosos en el plazo de quince días hábiles para la revisión de la factura.

Tras haber revisado el contenido de la factura, según lo que establece el Real Decreto 1427/1989 sobre arancel de los registradores, solicitan la aclaración de los conceptos facturados.

Al analizar la factura, aparecen una serie de discrepancias que sólo puede solventar el Registrador. Mantienen una reunión con el Registrador en fecha 25 de septiembre de 2014. Les confirma que ha revisado la factura y que, efectivamente, hay una serie de errores en la minuta que han procedido a subsanar. Como consecuencia de ellos, existe una cantidad indebidamente cobrada. Les informan que se procederá de la siguiente forma: «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» se debe personar con la factura de los recurrentes. En el registro se devolverá todo el dinero, se anulará esa factura y se volverá a emitir una nueva factura que en ese momento «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» hará efectiva.

Es esa factura la que constituye el objeto de recurso.

En el anexo II norma sexta 1 Real Decreto 1427/1989, se establece que los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro de los quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

Por su parte el artículo 619 del Reglamento Hipotecario establece que aún pagados los honorarios, los interesados podrán recurrir ante la Dirección general de los Registros y del Notariado, en solicitud de revisión, mientras no transcurra un año de la fecha de pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales.

Los recurrentes declaran que comenzaron las gestiones dentro de los quince días hábiles siguientes a la recepción de la factura.

2. Cuatro certificaciones generales (punto 5.º del Informe). Los recurrentes entienden la argumentación del Registrador.

3. Afección de los costes de urbanización.

Tras la lectura del artículo 353.3 del reglamento Hipotecario, los recurrentes no entienden que haya que incluir en la factura un importe por cancelar una nota de afección caducada. Se refiere el Registrador a que procede aplicar el número 3.1 del Arancel. Según la redacción del mismo, para las notas marginales que impliquen adquisición, modificación o extinción de derechos inscritos, se devengará el 50% de los derechos que correspondan por el número 2. En el presente caso, se cancela por caducidad una afección real al cumplimiento de deberes urbanísticos.

Según argumenta el registrador en el punto 9 del Informe, la nota marginal de afección de bienes está prevista como garantía únicamente en Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

4. Asunción de deuda derivada del préstamo hipotecario que grava la finca 27.595.

El Registrador basa su argumentación en una Resolución de septiembre de 2014. Este punto es una de las mayores dudas de los recurrentes sobre la factura y se ha mantenido sin alteración en la factura de julio de 2014 y en la de octubre. La mayor duda de los recurrentes es si la escritura firmada es la que realmente debieron firmar. En todo momento creyeron subrogarse parcialmente en el préstamo hipotecario constituido por la promotora y pensaron que el contenido de la escritura pública así lo reflejaba. A la vista de la argumentación del Registrador, ésa no es la operación que consta en la escritura pública. En el Informe del Registrador se señala que la operación ha sido una subrogación subjetiva pasiva.

El Registrador mantiene que el apartado g) del número 2.1 anexo I es aplicable cuando quién se subroga en el préstamo hipotecario es el acreedor, y no cualquier acreedor, sino sólo las entidades financieras.

La Ley 2/1994 se refiere a subrogación subjetiva activa y según establece en su Exposición de Motivos viene a cubrir la laguna del Código Civil, artículo 1211. La subrogación convencional es un acto potestativo del deudor, pero no es suficiente para cubrir la problemática que suscita cuando el primer acreedor y el que se subroga son entidades financieras.

Parece que el espíritu de esta Ley es regular aspectos de la escritura de subrogación, registrales y de la ejecución hipotecaria, se introduce una drástica reducción de costes asociados a ellas. El artículo 8 de la mencionada Ley remite para el cálculo de honorarios registrales al número 2 «Inscripciones» del Real Decreto 1427/1989 y fija como base para calcular los honorarios en escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios la cifra de capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90%.

Alega el Registrador que esa letra del Arancel se introduce por el real decreto 1612/2011. Tal Decreto modifica los Reales Decretos 1426/1989, 1427/1989 y 757/1973. Según su

Exposición de Motivos pretende coordinar en los Reales Decretos mencionados las diversas modificaciones normativas acaecidas desde su aprobación para dotar de claridad al sistema arancelario evitando disparidades producidas en su aplicación.

En opinión de los recurrentes, la intención del Real Decreto no es restringir la aplicación del número 2.1. g) a las operaciones de subrogación y novación modificativa en las que sólo se ven implicadas entidades financieras (subrogación subjetiva activa). El Registrador dice que a la operación de los recurrentes le es aplicable la Ley Hipotecaria en su «artículo 118 porque en la escritura pública se afirma que la parte compradora se reservó una parte del precio de la compraventa para hacer frente a las deudas cuya garantí hipotecaria pesaba sobre una de las fincas transmitidas y esa subrogación pasiva es minutable con independencia de si hay efecto novatorio extintivo o modificativo».

En el contrato privado de compraventa se pactó la subrogación en el préstamo hipotecario pendiente siempre que la entidad financiera autorizase la operación.

Combinando la redacción del artículo 118 de la Ley Hipotecaria y el contrato privado, en ningún momento se incluyó estipulación alguna de asumir la obligación personal garantizada más allá de responsabilidades derivadas de la hipoteca.

En el apartado 2 del artículo 118 establece que si no se ha pactado la transmisión de la obligación garantizada pero el comprador descuenta su importe del precio de la venta o lo retiene y al vencimiento de la obligación fuera satisfecha por el deudor que vende la finca, queda éste subrogado en el lugar del acreedor hasta que por el comprador se le reintegre el importe total retenido o descontado.

En el presente caso, se pactó una transmisión parcial de la obligación garantizada y los recurrentes asumieron la obligación de pagar la parte pendiente del préstamo hipotecario inicial.

Los medios de pago empleados en la operación se describen en la escritura pública:

– 5000 € mediante transferencia bancaria de 19 de febrero de 2014.

– 99.499,99 € mediante cheque bancario nominativo entregado en el momento de firma de la escritura pública.

– 80.000,00 €: «retiene el resto del precio de esta compraventa, es decir, la cantidad de ochenta mil euros (80.000 €), a que asciende a día de la fecha el saldo deudor del préstamo hipotecario en cuya garantía se constituyó la hipoteca que grava la vivienda descrita con el número uno….»·

Los recurrentes entendieron que «Promociones Habitat, S. A.» y/o «Caixabank» procederían a la cancelación parcial de la carga hipotecaria. Pero no es esa la operación que se describe en su escritura pública.

El concepto asunción de deuda como tal, no lo han encontrado en el Arancel. No hay un apartado para la inscripción para Inscripción para escrituras de asunción de deuda como sí lo hay para escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación. Además se pone de manifiesto que al facturar por el concepto «asunción de deuda» se ha hecho el cálculo sobre el total de la responsabilidad hipotecaria.

Los recurrentes opinan que se les está facturando de nuevo sobre el importe que sirvió de base para el cálculo de la minuta que en el momento de constitución inicial de la hipoteca debió satisfacer «Promociones Habitat, S. A.»

5. Novación modificativa préstamo hipotecario.

Después de la argumentación del registrador en el punto anterior, parecía claro que la Ley 2/1994 es normativa aplicable a los casos de subrogación subjetiva activa, es decir, cuando el cambio se produce en la figura del acreedor. Según su criterio, no sería el tipo de

subrogación que los recurrentes formalizaron ya que el acreedor continúa siendo «La Caixa» («Caixabank»).

El Registrador argumenta en cuanto a la minutación de la novación modificativa del préstamo hipotecario, que dado que lo modificado fue la amortización, los intereses ordinarios, las comisiones, los intereses de demora y el pacto sobre transmisión convencional de la finca y subrogación en la deuda personal hipotecaria aspectos todos ellos comprendidos en el concepto modificación de préstamos hipotecarios del artículo 4.2 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se aplicó lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012.

Los recurrentes han adquirido los inmuebles a «Promociones Habitat, S. A.» no a una entidad financiera.

La operación de los recurrentes no es una operación en el marco de saneamiento de entidades financieras, por lo que entienden que la invocada disposición adicional no es aplicable a la operación reflejada en la escritura.

De una detenida lectura de la Ley 8/2012, se extrae que la norma es aplicable a operaciones de saneamiento y venta de activos inmobiliarios en el sector financiero. Los recurrentes consideran que este contenido no es aplicable a su operación porque en la disposición adicional se moderan los aranceles notariales y registrales que son aplicables para los supuestos de traspaso de activos financieros o inmobiliarios debidos a estas operaciones de saneamiento:

– En el párrafo primero de la disposición adicional Segunda menciona que todas las transmisiones deben practicarse mediante un solo asiento y dice que sólo devengará honorarios la última operación inscrita.

– En el párrafo segundo se refiere a los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros como consecuencia de operaciones de saneamiento, las inscripciones que se practiquen devengan los honorarios del número 2.2 del arancel, tomando como base el 60% del capital inscrito.

A diferencia de otras normas que han ido introduciendo y modificando apartados y números del arancel, esta Ley 8/2012 no ha introducido ninguna modificación ni ha añadido ningún apartado en el texto del Real Decreto 1427/1989.

En el número 2.2 del Arancel se regula la reducción al 75% de los derechos a que se refiere el número 2 del Arancel en los préstamos con garantía hipotecaria y hace una reducción al 70% en determinados supuestos que, según los recurrentes, no se adaptan a su situación.

El número 2.4.c) establece una bonificación de derechos arancelarios en un 50% y sí hay una referencia expresa a la Ley 2/1994: «subrogación, con o sin simultánea novación, y novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidos a la Ley 2/1994». De hecho este apartado fue añadido por el Real Decreto 2616/1996 que viene a desarrollar reglamentariamente la Ley 2/1994 y está vigente desde 22/12/1996. El apartado g/ del Número 2.1.g) es norma vigente desde 18/11/2011. Posteriormente no ha vuelto a ser modificado. Fue introducido en el Real Decreto 1427/1989 debido a las modificaciones que introduce el Real Decreto 1612/2011. En opinión de los recurrentes, este número de Arancel es aplicable tanto a la operación de subrogación hipotecaria como a la novación modificativa.

La operación de compraventa de los inmuebles está sujeta a IVA y tal IVA se hizo efectivo al vendedor que debió autoliquidar e ingresar en la Agencia Tributaria.

El artículo 5 del Real Decreto 1/1993 establece que los bienes y derechos transmitidos quedan afectos a la responsabilidad del pago de los impuestos que graven tales transmisiones.

En el apartado 2 dice que siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier

requisito exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total del importe que hubiera debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida.

Los recurrentes entienden procedentes las notas de afección fiscal al pago de las liquidaciones complementarias que procedan por la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. La duda surge con operaciones que están no sujetas a Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, porque están sujetas a IVA pero exentas de IVA en virtud de la normativa vigente.

Los recurrentes no entienden si es necesario que consten las siguientes notas de afección:

– Finca 27595 exenta de transmisiones. Esta finca queda afecta por cinco años a favor de la Hacienda Pública por la autoliquidación del impuesto, habiéndose alegado la exención al mismo. Sevilla fecha al pie. Nota Número: 2 Inscripción: 6 Tomo: 1087 Libro: 614 Folio: 140 Fecha 18/06/2014.

– Finca 27191 exenta de transmisiones. Esta finca queda afecta por cinco años a favor de la Hacienda Pública por estar dispensada de presentación en la Oficina Liquidadora competente. Sevilla, firma y fecha al pie. Nota Número: 1 Inscripción: 8 Tomo: 1147 Libro: 658 Folio: 203 Fecha: 27/06/2014.

De las lecturas de las Notas de Afección no queda claro al pago de qué impuesto quedan afectas las fincas en virtud de esas notas. Sólo puede ser a ITPAJD, pero al encabezar la nota con exenta de transmisiones los recurrentes solicitan les sea indicado si es necesario hacer constar la nota de afección cuando se trata de una operación exenta.

Por último, los recurrentes reiteran las peticiones que formularon en el recurso interpuesto.

IV

Por Resolución de 20 de enero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución, únicamente respecto de lo consignado en el Fundamento de Derecho Sexto, el relativo al concepto «novación bonificada ley 41/07», don Eduardo Fernández Galbis, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 7, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de febrero de 2015, reiterando y ampliando las alegaciones de su escrito inicial en este punto.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don….. y doña….., por correo certificado con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de marzo de 2015, don Francisco Javier Serrano Jiménez y doña María Francisca Linares Villén efectúan alegaciones en el mismo sentido que lo hicieron en el informe remitido al Colegio de Registradores, solicitando de este Centro Directivo aclaración sobre la normativa aplicable para el cálculo de la minuta de la compraventa con subrogación hipotecaria y sobre por qué es o no aplicable el apartado g) del número 2.1 del Arancel.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2014 y las que se citan en sus vistos.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por único objeto la determinación de la forma de minutar la novación modificativa de un préstamo hipotecario, en el caso de que la que la parte acreedora manifieste en la escritura que el préstamo en cuya garantía se constituyó la hipoteca presenta al día de la fecha un saldo deudor inferior al importe del principal inscrito.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Novación modificativa.

La disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero –Arancel de los notarios y registradores de la propiedad–, del mismo tenor que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, cuya aplicación temporal no se cuestiona, prevé en lo que aquí interesa que: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de esta Ley».

Como ya señalara este Centro Directivo en su Resolución de 21 de octubre de 2014, el texto del Real Decreto-ley, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las novaciones se refiere. Su alcance objetivo no ofrece dudas.

Esta es por tanto la normativa arancelaria aplicable a la novación modificativa del préstamo hipotecario que nos ocupa, y no como sugiere el recurrente inicial, el apartado g) del número 2.1 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registros de la Propiedad, que fue introducido por el Real Decreto 1612/2011, que aunque no ha sido expresamente modificado ni derogado queda superado por la nueva normativa antes referida. El número del arancel aplicable para la correcta minutación de la operación de novación modificativa del préstamo hipotecario es, por tanto, el 2.2.

Por lo que se refiere a la base sobre la que ha de aplicarse el arancel, la Instrucción de 31 de mayo de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, trata de facilitar la aplicación de la disposición adicional que determina los honorarios notariales y registrales en relación con los supuestos de novación, subrogación y cancelación, «ante las dificultades de interpretación que planteaba la regulación anterior».

En su apartado segundo se ocupa de los «Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración» y dispone que:

«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros.»

Y precisa qué debe entenderse por capital inscrito: «La base es el 60% del capital inscrito. En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación» La misma regla se aplica en el caso de los honorarios notariales.

Este criterio de tomar como base de la minutación de estas operaciones el principal del préstamo pendiente de amortizar era el seguido ya por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modificó el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registros de la Propiedad.

Para el caso concreto del presente recurso, tanto de los folios registrales aportados al expediente como del texto de la escritura pública que igualmente obra en el mismo resulta que el préstamo tenía a la fecha del otorgamiento un saldo deudor por importe de ochenta mil euros –80.000€–, siendo el 60% de dicho principal la base que debe utilizarse a los efectos de calcular los derechos arancelarios, como ya señalara la resolución colegial impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Eduardo Fernández Galbis, Registrador de la Propiedad de Sevilla núm. 7, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de enero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 2 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de julio de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de enero de 2015, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de enero de 2015, don.....en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura número 4/279 girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16, por importe de 241,10 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María de la Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 16, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 10 de febrero de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 23 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de febrero de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los

supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* artículo 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo,

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de la Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 16, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de abril de 2015, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra».

Su título de adquisición fue el de adjudicación en ejecución judicial.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

Se practica una única inscripción.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la « Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra» a «Banca Cívica, S. A.», y que no fue minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «al no ser entidades financieras ni Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. (primera adquirente, obligada al pago por la primera transmisión), ni Buildingcenter, S. A. (obligada al pago como última adquirente); resulta absurdo pretender la aplicación de un régimen previsto únicamente para entidades financieras, cuando no es una entidad financiera la obligada al pago».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la « Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Navarra», junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en

España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructura-

ción del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.»

a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don..... en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de julio de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almendralejo.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de diciembre de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de diciembre de 2014, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador 2014/H 6243, girada por el Registro de la Propiedad de Almendralejo, por importe de 163,22 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Almendralejo, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de enero de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de enero de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley

18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la

estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 10 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Almendralejo, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de marzo de 2015, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica», por título de adjudicación judicial.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 5 de noviembre de 2014 por la que «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda; de fecha 5 de noviembre de 2014. En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anóni-

mas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número

2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que

resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones

de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S. A. U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012,

de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de julio de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de noviembre de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de diciembre de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la minuta 3167 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por importe de 899,26 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesa-

riamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don José Luis Valle Muñoz, Registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 1 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de diciembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de diciembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 3 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de febrero de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Luis Valle Muñoz, Registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de marzo de 2015, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparecía previamente inscrita como de titularidad de la entidad «Cubican Gebira, S. L.» hoy denominada «Residencial Vilanova i la Geltrú, S. L. U.», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 18 de noviembre de 2014. En la que se contienen las siguientes operaciones:

• La sociedad citada, «Residencial Vilanova i la Geltrú, S. L. U.», es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda; de fecha 12 de noviembre de 2014. En la que se contiene la siguiente operación:

• Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal»

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, resolviendo que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Residencial Vilanova i la Geltrú, S. L. U.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es aquélla en que «Residencial Vilanova i la Geltrú, S. L. U.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria,

pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las

entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La entidad que lo adquirió –«Residencial Vilanova i la Geltrú, S. L. U.»– no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa en que «Residencial Vilanova i la Geltrú, S. L. U.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del Arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Noveno. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de julio de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de enero de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de octubre de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de noviembre de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura número 2174 de la Serie A girada por el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, por importe de 129,07 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos

financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña María Luisa Martín-Moreno Torres, Registradora de la Propiedad de Puerto de la Cruz, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de noviembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de diciembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no

una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 27 de enero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Cruz, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Luisa Martín-Moreno Torres, Registradora de la Propiedad de Puerto de la con fecha 20 de febrero de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias».

Su título de adquisición fue el de adjudicación en subasta judicial.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

Se practica una única inscripción.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la «Caja General de Ahorros de Canarias» a «Banca Cívica, S. A.», y que no fue minutado por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «al no ser entidades financieras ni Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. (primera adquirente, obligada al pago por la primera transmisión), ni Buildingcenter, S. A. (obligada al pago como última adquirente); resulta absurdo pretender la aplicación de un régimen previsto únicamente para entidades financieras, cuando no es una entidad financiera la obligada al pago».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la «Caja General de Ahorros de Canarias», junto con otras entidades, segrega y transmite en

bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos

otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se

practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de enero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de julio de 2015 (5.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don..... en nombre y representación de «Mayloz For Ever Correduría de Seguros, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Murcia.

HECHOS

I

Con fecha 22 de enero de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Murcia por el recurso interpuesto por don..... en nombre y representación de «Mayloz For Ever Correduría de Seguros, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Murcia bajo número CIRCE3/2014/119, de fecha 3 de octubre de 2014 por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por el procedimiento telemático CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe del Registrador de fecha 19 de enero de 2015 y el del Colegio de Registradores de fecha 8 de enero de 2015.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por vía telemática a través del CIRCE.

En la minuta consta dos únicos conceptos: presentación, número 1, 6,01 euros; y constitución S. L. telemática (Real Decreto-ley 12/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura invocando la aplicación, exclusivamente, de la cantidad arancelaria fija de 40 euros teniendo en cuenta,

dice, la disposición adicional décima de la Ley 14/2013 de apoyo a los emprendedores.

No tiene razón el recurrente. Ante todo, la norma invocada nada tiene que ver con el caso, ya que la disposición adicional décima de la Ley 14/2013 se refiere a la inscripción de los empresarios individuales, mientras que en este caso se trata de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

Tras la entrada en vigor de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguen siendo aplicables las cantidades arancelarias fijas de 40 y 100 euros en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática cuando se den los requisitos exigidos para ello, que son los recogidos ahora en el número 5 del Arancel, tomándolos del Real Decreto-ley 13/2010 (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

El citado número 5 del Arancel establece, como honorarios registrales, una cantidad fija de 100 euros, cuando concurren determinadas circunstancias, y reduce a 40 euros dicha cantidad cuando, además de otros requisitos, se adopta alguno de los estatutos aprobados por el Ministerio de Justicia. El único modelo de Estatutos-tipo aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos es el que consta en la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y para tener derecho a él, en relación con los estatutos sociales, ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) o sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014).

En el caso del recurso, aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, se ha introducido en su artículo 2, al determinar el objeto social, un epígrafe relativo a la correduría de seguros, que no se encuentra entre las actividades relacionadas en el artículo segundo de los Estatutos aprobados por aquella Orden.

No cabe estimar que concurre el requisito de la íntegra adopción del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de cuarenta euros, ya que, como indicó la Resolución de 8 de abril de 2014, cuando los estatutos sociales adoptados se apartan del modelo aprobado introduciendo una nueva actividad dentro del objeto social no contemplada en dicho modelo no existe la total coincidencia que hace innecesaria toda calificación y justifica la reducción máxima arancelaria. Solamente cabría mantener el derecho a la cantidad arancelaria fija de cuarenta euros si la única variación consistiera en especificar dentro de alguno de los epígrafes determinantes del objeto social el tipo de productos o servicios a

que concretamente va a dedicarse la sociedad constituida (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012), lo que no es el caso del presente recurso.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014). Es correcta, por tanto, la minuta impugnada también en el concepto de presentación.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... en nombre y representación de «Mayloz For Ever Correduría de Seguros, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Murcia, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 28 de julio de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de diciembre de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallès.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de octubre de 2014, don....., en nombre y representación de «Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, S. A.», impugnan la factura número 2968/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallès, por importe de 6.962,76 €.

En dicho escrito, los recurrentes fundamentan su reclamación en los siguientes motivos:

Primero. Desproporción de la minuta.

Argumenta el recurrente que el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, tiene como doble efecto inmediato que la normativa reguladora de los aranceles de los Registradores de la Propiedad no deba ya ser objeto de aplicación automática en todos los supuestos y que, en este mismo sentido, hayan de evitarse liquidaciones manifiestamente desproporcionadas, como la presente, aun cuando resulten de la aplicación literal de aquélla.

A la luz de los criterios de fijación de honorarios establecidos en la legislación comunitaria que nuestra más moderna jurisprudencia considera de aplicación preferente al automatismo de los aranceles y habida cuenta de la presente «realidad social», procede modificar la minuta impugnada adecuándola al principio de proporcionalidad y atendiendo a las singulares circunstancias en la que nos hallamos inmersos.

Segundo. Comparación con otros Registros de la Propiedad.

La actuación raya en el abuso por parte del Registrador en la minutación de honorarios por la solicitud de certificación de dominio y cargas de las fincas titularidad de la concursada, queda manifiesta, más si cabe, si se compara ésta con otras actuaciones idénticas llevadas a cabo en el presente proceso concursal y respecto de otros inmuebles. El recurrente hace constar que el fecha 22 de julio de 2014 se obtuvo certificación de dominio y cargas expedida por el Registrador de la Propiedad número 2 de Reus a los mismos efectos y el importe de la minuta ascendió a un total de 63,11 euros.

Tercero. Minuta sobre un trabajo no solicitado.

Si bien el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario permite al Registrador llevar a cabo la cancelación de aquellas anotaciones preventivas caducadas, tal actuación por parte del Registrador no ha sido solicitada ni requerida ni por parte del Juzgado de lo Mercantil número 8 de los de Barcelona ni por esa Administración Concursal.

Entienden los recurrentes que el Registrador no puede alegar en su defensa la necesidad de llevar a cabo la purga previa de aquellos asientos caducados a fin de poder llevar a cabo una certificación de la situación real de la finca ya que, como expone la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha 24 de octubre de 2023 «Cuando un asiento caduca la cancelación no es más que una constatación formal de esa caducidad, ya que la anotación caducada no produce ya efectos, aunque no se haya formalizado su cancelación». Dicha manifestación guarda estrecha relación con el artículo 77 de la Ley Hipotecaria, el cual establece que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción».

II

Don Javier Madurga Rivera, Registrador de la Propiedad de Mollet del Vallès, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de octubre de 2014, recogido en la Resolución objeto de apelación y que forma parte del expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha 6 de noviembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 2 de diciembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, S. A.», interpusieron recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de enero de 2015, en el que manifiestan no estar de acuerdo con la Resolución colegial en cuanto a que desestima la impugnación por extemporaneidad y no entra en la cuestión de fondo. Y en cuanto a ésta, se remiten a las consideraciones detalladas en el cuerpo del escrito de impugnación que adjuntan al recurso.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de febrero de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Javier Madurga Rivera, Registrador de la Propiedad de Mollet del Vallès, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de enero de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de febrero de 2015, el Registrador reitera la extemporaneidad alegada y en relación al fondo del asunto se remite a las consideraciones efectuadas en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2003, 5 de septiembre de 2006, 15 de abril de 2007, 22 de octubre de 2009, 24 de junio de 2011, 25, 26 y 27 de junio de 2012, 6, 9 y 10 de julio de 2012, 21 de septiembre de 2012, 8, 29, 30 y 31 de octubre de 2012, 2 de noviembre de 2012, 4, 18,20 y 26 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, 19 de agosto de 2013 y 30 de abril de 2014; Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 16 de enero de 2013.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de impugnación de honorarios fue interpuesto dentro del plazo legalmente previsto al efecto y, en su caso, la correcta minutación realizada por el Registrador con ocasión de la expedición de una certificación registral relativa a una empresa en situación concursal.

Segundo. Interposición del recurso.

Con relación al recurso de impugnación de la minuta son datos que obran en el expediente:

– La factura impugnada fue pagada con fecha 30 de septiembre de 2014, según consta en la propia factura y en el listado de documentos cobrados aportado por Registro de la Propiedad de Mollet del Vallès.
– El escrito de interposición del recurso fue presentado en el Registro de la Propiedad de Mollet del Vallès en fecha 21 de octubre de 2014.

El apartado primero de la norma sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece que «los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega».

Por su parte, el artículo 619 del Reglamento Hipotecario, reformado por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, precisa que, aún pagados los honorarios, los interesados pueden recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en solicitud de revisión, mientras no trascurra un año de la fecha del pago, siempre que se trate de errores aritméticos o materiales o la minuta no cumpla los requisitos formales exigibles con especificación de conceptos. Esta nueva redacción del artículo 619 del Reglamento Hipotecario es consecuencia de la interpretación de su texto anterior, realizada en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 13 de mayo de 1996, y mantenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 20 de mayo de 1998, 23 de junio de 1999, 25 de octubre de 1999, 3 de mayo de 2004, 4 de mayo de 2004, 5 de mayo de 2004, 6 de mayo de 2004 ó 22 de octubre de 2009 consistente en entender que el artículo 619 ampara tan solo la posibilidad de efectuar la revisión de la minuta para rectificar errores de carácter material o

aritmético (supuesto no contemplado en el presente caso), pero que el plazo normal de impugnación para las cuestiones sustantivas o de concepto es el previsto en la Norma Sexta del anexo II del Arancel, esto es, el de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

No se discute, en el presente recurso, error material o aritmético, sino que se centra en cuestiones sustantivas tales como determinar la correcta minutación derivada de la expedición de una certificación registral relativa a una empresa en situación concursal, y ello significa que el plazo a tener en cuenta es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega. Por lo tanto, el recurso de impugnación de minuta se interpuso fuera de plazo.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 7 y 26 de junio de 2000 y recientemente en la de 20 de diciembre de 2012 y 29 de enero de 2013, ha señalado que en el caso de utilizarse los servicios de una gestoría resulta aplicable la norma octava del anexo II de Arancel que establece que «los derechos del Registrador....serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento...», lo cual también resulta de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario.

Pero además de los supuestos de notificación o entrega, en caso de acreditarse el pago, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido, entre otras en Resolución de 7 de junio de 2000 que «el cómputo de los 15 días hábiles, se ha de realizar desde la fecha de pago, no siendo responsabilidad del Registrador el que dicha minuta no se haya entregado al recurrente hasta mucho tiempo después».

Habiendo quedado acreditado en el expediente que la factura resultó abonada en fecha 30 de septiembre de 2014 y que el recurso fue interpuesto el día 21 de octubre de 2014, ya había transcurrido el plazo de quince días aplicable establecido en la norma sexta del anexo II del Arancel, como señala la Resolución colegial, objeto ahora de apelación.

Procede confirmar la Resolución colegial y desestimar el recurso de apelación.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones y Servicios Inmobiliarios Greco, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de diciembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 28 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 28 de julio de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto por contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Xàtiva núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 8 de enero de 2015, don..... impugna la minuta de honorarios número 2324 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Xàtiva núm. 1, por importe de 115,49 €.

En su escrito, el recurrente señala que el artículo 5-2 del Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece:«…..siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la Oficina Liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiera debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos….».

La exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B-18 del Decreto Legislativo 1/1993 no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección.

En consecuencia, considera que la nota no debiera haber sido practicada y por tanto el coste no puede repercutirse en el usuario puesto que el asiento no es necesario y en ningún caso ha sido solicitado.

Se hace constar que en el folio 9 de la escritura de cancelación de hipoteca, en su cláusula tercera, se solicita del liquidador del correspondiente impuesto la exención del mismo. Asimismo se presentó en el Registro de la Propiedad en unión de la escritura el impreso de liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, donde se refleja la exención del impuesto en base al artículo 45 I B) de la normativa reguladora del citado impuesto. Añadir que consta la calificación previa como cancelación del derecho real de hipoteca realizada por parte del Registrador anterior a la inscripción del documento presentado.

Se carga por nota simple notarial la cantidad de 9,015182 euros. En relación con este punto, se alega que el coste del asiento de presentación cubre tanto el asiento de presentación como la nota que deba ponerse en el título y/o remitirse al Notario autorizante. Así se expresa en el núm. 1 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que regula el arancel registral: «por el asiento de presentación de cada título, cualquiera que sea el número de documentos complementarios que lo acompañen, ya se presente al tiempo o dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, cualquiera que sea la clase y número de asientos que se pretendan, las fincas que comprenda y las notas complementa-

rias que dé lugar el asiento de presentación, incluida, en su caso, la nota de suspensión o denegación del asiento solicitado: 6,010121 euros».

De conformidad con lo establecido en dicha normativa, afirma el recurrente que es evidente que sólo el asiento de presentación devenga arancel y tanto da que se presenten documentos complementarios o que tenga que practicarse más de una nota de comunicación. El recurrente considera que procede la eliminación de la exacción arancelaria de 3,005061 euros por «notas de afección» y la de 9,015182 euros por «nota simple notarial», que fueron cobradas en la factura recurrida.

II

Doña Susana Juste Ribes, Registradora de la Propiedad de Xàtiva núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de enero de 2015.

En su informe, la Registradora expone que en el escrito de impugnación de referencia, fueron objeto de impugnación, los siguientes conceptos:

Primero. El importe de 3,005061 euros por la práctica de una nota de afección fiscal al margen de la inscripción de cancelación de hipoteca, que seguidamente se transcribe: «Esta finca queda afecta por cinco años al pago de las liquidaciones complementarias que eventualmente puedan girarse por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, si procede, por la comprobación de la efectiva Exención/Prescripción alegada.–..., uno de diciembre del año 2014».

Segundo. El importe de 9,015182 euros por la emisión de nota simple notarial a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Notarial expedida el día 13 de noviembre de 2014 a petición del Notario autorizante de la escritura de cancelación de hipoteca anteriormente citada, cuya solicitud fue recibida en el Registro de la Propiedad por telefax el día 12 de noviembre.

La Registradora informante considera correctamente minutados ambos conceptos en base a los siguientes fundamentos de derecho:

Primero. Respecto a la nota de afección fiscal, ha sido practicada al amparo del artículo 122 del Real Decreto 828/1995, de 19 de mayo, regulador del Reglamento del Impuesto de TPO y Actos Jurídicos Documentados que ordena el cierre registral de los documentos que contengan actos o contratos sujetos al impuesto, si no se justifica el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción.

En su apartado tercero, indica que el Registrador hará constar por nota al margen de la inscripción, la afección del bien al pago de la liquidación complementaria que en su caso proceda. Esta nota se extiende de oficio por el Registrador.

Según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de septiembre de 2011, si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios. El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel y el artículo 591 del citado Reglamento dice que cuando los asientos del Registro deban practicarse de oficio, no se entenderá que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en este caso y el Arancel de los Registradores aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, se refiere expresamente a la nota de afección en

garantía de débitos fiscales en el número 3.3, señalando que por tales notas se devengarán 3,005061 euros.

Segundo. Respecto a la nota simple notarial, fue emitida a solicitud del Notario autorizante de la escritura, al amparo del artículo 354-a) del Reglamento Hipotecario, introducido por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario y minutada conforme al número 4.6 del Arancel de los Registradores de la Propiedad anteriormente citado.

La nota simple notarial y el asiento de presentación son dos conceptos diferentes que cumplen funciones distintas y que son objeto de minutación independiente, sin que puedan entenderse englobados en los honorarios del asiento de presentación los devengados por la emisión de publicidad formal.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 20 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 21 de enero de 2015, el recurrente realiza las siguientes alegaciones:

Primera. En el fundamento de derecho primero del Informe de la Registradora se expone que la nota de afección fiscal se practica si no se justifica el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción.

En el escrito de impugnación ya se hizo constar que en el folio 9 de la escritura de cancelación de hipoteca, se solicita al liquidador del correspondiente impuesto la exención del mismo. Asimismo se presentó en el Registro de la Propiedad en unión de la escritura el impreso de liquidación del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados dónde se refleja la exención del impuesto en base al artículo 45-I-b) de la normativa reguladora del mencionado impuesto. Añadir que consta la calificación previa como cancelación del derecho real de hipoteca realizada por parte del Registrador anterior a la inscripción del documento presentado.

Del examen de la escritura se deduce claramente la exención del impuesto, constando igualmente en el impreso de liquidación que se presentó en unión con la escritura en el Registro y añadir que la oficina liquidadora se encuentra ubicada en el propio Registro y por lo tanto está justificada la exención correspondiente cuando se retiró la escritura una vez hecha la inscripción en el Registro de la Propiedad emitiéndose el correspondiente justificante. Queda claro que se ha cumplido lo establecido en el artículo 122 del Real Decreto 828/1995 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Cabe mencionar lo dispuesto en el artículo 54.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que establece que ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en Oficina o Registro Público sin que se justifique el pago de la deuda tributaria a favor de la Administración Tributaria competente para exigirlo, conste declarada la exención por la misma o cuando menos, la presentación en ella del referido documento.

Asimismo, el artículo 107 del Real Decreto 828/1995 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece en su punto 4

que en los supuestos en los que de la autoliquidación no resulte cuota tributaria a ingresar, su presentación, junto con los documentos, se realizará directamente en la oficina competente, que sellará la autoliquidación y extenderá nota en el documento original haciendo constar la calificación que proceda, según los interesados, devolviendo al presentador y conservando copia simple en la Oficina a los efectos señalados en el apartado anterior.

Se hace constar que en la nota simple que se extiende una vez inscrita la escritura de cancelación, consta en el apartado cargas, como 14.ª afección: «Afección exenta de transmisiones de fecha 1 de diciembre de 2014».

De lo expuesto anteriormente y de la documentación aportada queda justificada la exención del impuesto y de acuerdo con la normativa mencionada no se necesita ningún requisito posterior.

Como ya se dijo en el escrito de impugnación, la exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B)-18 del Decreto Legislativo 1/1993, no depende para su definitiva efectividad de ningún requisito ulterior que justifique tal nota registral de afección.

Segunda. En relación con la nota simple notarial, manifiesta la Registradora que fue emitida a solicitud del Notario autorizante de la escritura, de conformidad con lo establecido en el artículo 354-a) del Reglamento Hipotecario, según la modificación operada por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre.

Hay que decir que el Notario autorizante solicita la nota correspondiente al Registro de la Propiedad y la nota solicitada fue pagada en su momento tal y como consta en la factura emitida por la Notaría.

Por lo tanto no puede pretenderse cobrar por la nota simple solicitada por el Notario tanto en la factura emitida por el Notario como la factura emitida por el Registro. No se entiende que por el mismo concepto se cobre en dos facturas diferentes.

Y tampoco se debe cobrar por otro concepto diferente, pues ya se dijo en el escrito de impugnación que de conformidad con lo establecido en el núm. 1 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre que regula el arancel registral, es evidente que sólo el asiento de presentación devenga arancel y tanto da que se presenten documentos complementarios o que tenga que practicarse más de una nota o comunicación.

IV

Por Resolución de 3 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de febrero de 2015, en el que alega no estar de acuerdo con los importes cobrados en la factura por la nota de afección y la nota simple notarial, reiterando los argumentos de su escrito inicial de impugnación, y en especial:

1. Que de la documentación aportada queda justificada la exención del impuesto y de acuerdo con la normativa mencionada no se necesita ningún requisito posterior por parte del contribuyente. Que tal y como expresa el Colegio en su Resolución todos los impuestos están sujetos a las correspondientes comprobaciones por parte de la Administración tributaria, pero entonces cabría preguntarse qué sentido tendría establecer en la normativa reguladora de este tributo la exención mencionada. No cabría ninguna exención. Se hace constar

que en la nota simple que se extiende una vez inscrita la escritura de cancelación, consta en el apartado de cargas como 14.ª «afección exenta de transmisiones de fecha 1 de diciembre de 2014».

2. Que sólo el asiento de presentación devenga arancel y tanto da que se presenten documentos complementarios o tenga que practicarse más de una nota o comunicación.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Susana Juste Ribes, Registradora de la Propiedad de Xàtiva núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de febrero de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de marzo de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de abril de 2015, la Registradora se reitera en los argumentos recogidos en el informe inicial de fecha 2 de enero de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 7 de mayo de 1997, 6 de marzo de 1998, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de junio de 2000, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 14 de octubre de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 24 de noviembre

de 2011, 5 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 26 de octubre de 2012, 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 14, 17, 20, 21 y 26 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 12 de febrero de 2013, 1 marzo 2013, 15 de marzo de 2013, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 16 de abril de 2013, 17 de abril de 2013.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de cancelación de un préstamo, en concreto, se discute la procedencia en la minutación de los conceptos «notas afección» y «nota simple notarial».

Conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Afecciones fiscales.

Respecto a las afecciones fiscales, en primer lugar, debe tenerse en cuenta que el procedimiento de honorarios se limita estrictamente a determinar la correcta minutación de un determinado asiento practicado. En este sentido señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios». No es, en consecuencia, competente este órgano ni procedente este procedimiento para determinar la procedencia de la práctica de un asiento registral en la medida que los asientos practicados en los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, como se consagra en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria al sancionar que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Conviene recordar que estas notas de afección fiscal, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones comple-

mentarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros». Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la Hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisiones patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que «1. Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de

los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo». Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador.

Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para definitiva efectividad de los mismos».

En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice: «… tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45. I. B.7 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se rea-

licen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación ….») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, en base a diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (Sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias 17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si se tiene en cuenta que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia, sino el propio Tribunal Económico-Administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico Administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico Administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al Título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y por tanto aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero».

Por tanto, ha sido correcta la actuación de la Registradora en cuanto a la minutación de la nota de afección fiscal en los términos reflejados en la minuta impugnada.

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 26 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 14 y 17 de diciembre de 2012, 21 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 1 marzo 2013, 15 de marzo de 2013, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 16 de abril de 2013, 17 de abril de 2013. El criterio de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del N ha sido confirmado por diversas Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

Tercero. Nota simple notarial.

Respecto al concepto «Nota Simple Notarial» alude a la Nota Simple de Información Continuada. La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005, 19 de agosto de 2010 o 31 de mayo de 2010, entre otras, recuerda que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible. Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata, por lo tanto, de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 a) citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes. Esta postura la reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000, o 31 de mayo de 2010 que los gastos derivados de la remisión por fax de una

nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros, se han añadido los gastos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente es que el Registrador minute separadamente, el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos, la cantidad restante que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. Así lo ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero 2013.

Por tanto, procede rectificar formalmente la factura impugnada en este punto, desglosando los conceptos por «Nota de Información Continuada» y «suplidos». En cuanto a la justificación de tales gastos, sería admisible la cifra minutada de 3 euros, dada su cuantía sensiblemente inferior a la fijada por Correos para la expedición de Burofaxes nacionales, criterio comparativo que con relación a este asunto ya sostuvo la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 20 de diciembre de 2012.

En cuanto al obligado al pago de los honorarios devengados, señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 6 de marzo de 1998, 7 de mayo de 1997, 24 de noviembre de 2011, 31 de mayo de 2010 que «debe acudirse para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten, en el caso objeto de este recurso el Notario recurrente. Aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándose a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho– artículo 6d) de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento).

Cabe concluir que el Registrador tiene derecho a reclamar el pago de los honorarios devengados por la información registral expedida y remitida del Notario que la solicita».

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de infor-

mación continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario», y continúa afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su Arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto».

En el Informe elaborado por la Registradora se recoge la petición de Nota Simple Informativa por el Notario autorizante de la escritura de cancelación de hipoteca objeto de inscripción. Ha sido correcta, por tanto, la actuación de la Registradora en este punto.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 28 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 29 de julio de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de febrero de 2015, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de febrero de 2015, don Francisco Javier Merino de Diego, en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipoteca-

ria, S. L.», impugna la minuta 137 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Fuente Obejuna, por importe de 124,03 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Ana del Carmen Cantarero Roa, Registradora de la Propiedad de Fuente Obejuna, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de febrero de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 5 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de marzo de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 17 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de abril de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana del Carmen Cantarero Roa, Registradora de la Propiedad de Fuente Obejuna, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de abril de 2015, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre

de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparecía previamente inscrita como de titularidad de la entidad «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S. A.», según su inscripción 25.ª

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 28 de enero de 2015. En la que se contienen las siguientes operaciones:

• La sociedad citada, «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S. A.», después denominada «Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S. A.», es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda; de fecha 2 de febrero de 2015. En la que se contiene la siguiente operación:

• Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal»

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades anónimas de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, resolviendo que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S. A.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclu-

sivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es aquélla en que «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S. A.», luego «Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S. A.», es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores o, en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre), a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago,

adjudicación, etc.; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse compren-

dida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la absorción, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La entidad que lo adquirió –«Al-Andalus Sector Inmobiliario, S. A.», luego «Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S. A.»- no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, la operación previa en que «Al-Andalus Sector Inmobiliario, S. A.», luego «Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S. A.» tras el cambio de denominación, es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del Arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Noveno. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

En consecuencia, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 29 de julio de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de enero de 2015, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de febrero de 2015, don....., en nombre y

representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador número 2015/A 185, girada por el Registro de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 1, por importe de 297,55 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Manuel Antonio Hernández-Gil Mancha, Registrador de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de febrero de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 23 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de febrero de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al n.º 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 24 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de abril de 2015. En dicho escrito manifiesta

que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Antonio Hernández-Gil Mancha, Registrador de la Propiedad de Las Rozas de Madrid núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de abril de 2015, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 23 de enero de 2015 y de 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caja de Ahorros Municipal de Burgos», según la inscripción 4.ª

El título de adquisición fue el de adjudicación en subasta por ejecución hipotecaria.

Se presenta al Registro de la Propiedad, Escritura de fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Son operaciones previas a dicha fusión, las siguientes:

– La Caja de Ahorros referida, junto con otras entidades segregan y transmiten en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales que componen el negocio financiero y con ello la totalidad de los inmuebles que componen el negocio financiero, que se inscribió en el Registro Mercantil.

– «Banca Cívica, S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

Se practica una única inscripción.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

En el recurso no es objeto de discusión la transmisión de la Caja a «Banca Cívica, S. A.», y que no fue minutada por el Registrador.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, señalando que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de opera-

ciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Primera operación previa.

La primera de las operaciones previas es aquélla en que la Caja, junto con otras entidades, segrega y transmite en bloque y por sucesión universal a la entidad «Banca Cívica Sociedad Anónima» todos los elementos patrimoniales.

Esta operación no fue minutada por el Registrador, y ni el recurrente ni la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores hacen cuestión de ello, por lo que no procede hacer más consideraciones al respecto.

Sexto. Segunda operación previa.

La segunda operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Es a esta operación y a si devenga honorarios o no a lo que se referirán los Fundamentos de Derecho siguientes.

Séptimo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de

saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el

número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre), a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Octavo. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número 2103 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Noveno. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Décimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Undécimo. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 29 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., contra dos minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León.

HECHOS

I

Con fecha 7 de agosto de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia un recurso remitido por correo administrativo el 4 de agosto anterior, por el que

doña..... impugnaba dos minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León, bajo los números D2/2014/1440, de fecha 25 de abril de 2014 y D2/2014/2252, de fecha 2 de julio de 2014.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 3 de noviembre de 2014, que hace suyas las conclusiones del informe del Colegio de Registradores, y el del Colegio de Registradores de fecha 21 de octubre de 2014, en el que se inserta resumido otro previo del Registrador.

II

Tras habérseles dado traslado de dichos informes, los recurrentes han presentado nuevas alegaciones en escrito fechado el 15 de diciembre de 2014, con entrada el 18 de igual mes y año.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre dos minutas de honorarios formuladas, una, por la inscripción primera de un empresario individual y, la segunda, por la inscrip-

ción en la misma hoja de la oposición expresa de su cónyuge al ejercicio del comercio por dicho empresario.

Hay que examinar, con carácter previo, la posible extemporaneidad del recurso.

El recurso se interpone mediante escrito remitido por correo administrativo el día 4 de agosto de 2014. Una de las facturas tiene fecha de 25/04/2014; la otra, 02/07/2014. El plazo de interposición del recurso es el de 15 días hábiles siguientes a la notificación o entrega de la factura impugnada (regla 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil) (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013, 26 de junio de 2013), pero, dado que en las facturas impugnadas consta que el plazo de un mes, habría de aceptarse éste en beneficio del impugnante (Resoluciones de 20 de marzo y 30 de mayo de 2013).

No consta en el expediente la fecha en que las facturas fueron notificadas o entregadas al interesado, por lo cual, aun cuando hubiera transcurrido el plazo de interposición del recurso computándolo desde las fechas de las facturas, no cabe apreciar la extemporaneidad, que tampoco ha sido alegada por el registrador, al no conocerse el *dies a quo* (fecha de notificación o entrega de la minuta).

Tercero. Motivos de impugnación.

Los recurrentes hacen referencia en el escrito inicial y en el de alegaciones a la posible duplicidad de facturas, entendiendo que los actos que las motivan, inscripción del empresario individual y oposición expresa del cónyuge, constituyen un único acto y así debieron haber sido presentados y tratados desde el inicio del procedimiento, atendiendo a su solicitud.

No corresponde a esta sede examinar el proceder del Registrador respecto a la solicitud de inscripción simultánea de los documentos relativos a uno y otro acto, sino su tratamiento arancelario. Y en este sentido, ninguna diferencia hubiera habido aunque se diera la presentación simultánea de ambos documentos, pues cada uno de ellos debe ser objeto de presentación, calificación y, en su caso, inscripción, separada, devengando por cada uno de dichos trámites los conceptos expresados en el vigente Arancel de los registradores mercantiles y los conceptos extrarregistrales, como son la tasa por la publicación de datos en el BORME y el IVA correspondiente. Es correcta, por tanto, la emisión de sendas facturas, una por cada uno de los documentos que motivan las inscripciones practicadas.

Por otra parte, se quejan los recurrentes de la actuación del Registrador en cuanto a la provisión de fondos, considerando excesiva la exigida por el Registrador, particularmente al presentar el documento para la inscripción primera del empresario individual.

Se observa en este punto, según se desprende de la liquidación contenida en cada una de las facturas, que, mientras que, al presentar el primer documento, se solicitó una provisión de 285 euros, que resultó muy superior al importe definitivo a satisfacer, al tiempo de presentar el segundo de los documentos se solicitó una provisión de 74,37 euros, importe prácticamente idéntico al del importe de la factura.

En el ámbito del Registro Mercantil la provisión de fondos está expresamente contemplada en el artículo 426 del Reglamento del Registro Mercantil con referencia al pago de la tasa por la publicación obligatoria en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORM) de determinados datos de los asientos practicados. La falta de pago de la provisión es considerada defecto subsanable, impidiendo, por ello, el despacho del documento presentado.

En cuanto a su importe, como ya se indicó en Resolución de 6 de febrero de 2014, debería ser igual al importe de la tasa a satisfacer al BORME, pero, dado que en el momento de la presentación no es conveniente detener la actividad de la oficina para averiguar el coste exacto de publicación, a la vista del contenido del documento, cabe que el registrador establezca con carácter general un importe aproximado y proporcionado (en la Resolución se estimó proporcionada una provisión de 100 euros, teniendo en cuenta la tasa entonces vigente de 27,06 euros para actos simples, 55,68 euros para actos complejos y 9,36 euros para otro tipo de actos).

Esta provisión de fondos contenida en el artículo 426 del Reglamento del Registro Mercantil es la única exigible legalmente y es la única cuya falta, legalmente, tiene consideración de defecto subsanable, conforme al precepto citado, no debiendo haberse exigido cantidad alguna en concepto de provisión de fondos más que la correspondiente a la contemplada en el referido artículo.

Entrando ya en el fondo del recurso cabe hacer las siguientes consideraciones conjuntamente para las dos minutas impugnadas:

1. Presentación.

Es correcta la aplicación del núm. 1 del Arancel, por cada asiento de presentación practicado separadamente para cada documento.

2. Calificación.

La calificación desfavorable, que es obligada en ambos casos por la falta de provisión para el pago de la tasa del BORM, considerada defecto subsanable en el propio Reglamento del Registro Mercantil (art. 426), devenga honorarios conforme al núm. 2 del Arancel.

Ahora bien, en ese número se indica que por la calificación desfavorable se percibirá el 10% del importe que, en su caso, correspondería por la extensión del asiento solicitado, sin que los derechos por este concepto puedan exceder de 12,020242 euros.

Las dos facturas han de ser rectificadas en este concepto, al haberse aplicado la cifra máxima sin tener en cuenta el importe a que ascendería el 10% indicado.

3. Inscripción del empresario individual.

De conformidad con lo dispuesto en el número 3 del Arancel, por la inscripción del empresario individual, cuando no se exprese el valor en que el interesado estime su empresa, en cuyo caso se aplicaría el núm. 5 del Arancel, se percibirán 1,502530 euros.

No constando en el expediente referencia alguna al valor de la empresa, procede aplicar la cantidad fija expresada, y no la escala mínima del núm. 5 del Arancel, como se ha hecho en la minuta 1440, que debe ser rectificada en este punto.

4. Constancia registral de la oposición del cónyuge del empresario.

Tanto el Registrador como el Colegio de Registradores, en sus respectivos informes, justifican la aplicación a este asiento del número 18 del Arancel como un caso de modificación de otros asientos y concretan los honorarios en la cifra de 12,020242 euros, que en dicho número se consignan como tope.

No se estima correcta la factura en este extremo. Ante todo, porque, de ser procedente la aplicación del número 18 del Arancel, habría de percibirse la mitad de los derechos correspondientes a la inscripción rectificada, que, como acaba de señalarse, son 1,502530 euros.

Y, por otro lado, porque la consignación de la oposición del cónyuge del empresario individual al ejercicio por éste del comercio no debe reputarse modificación o rectificación de la inscripción de aquél. Se trata de un acto independiente, cuyos efectos determina el Código de Comercio (art. 11), que exige escritura pública inscrita en el Registro Mercantil para los actos de consentimiento, oposición y revocación a que se refieren los artículos 7, 9 y 10 del mismo Código. A esta inscripción le es aplicable el núm. 13 a) del Arancel, que se refiere a aquellos actos bajo la expresión de «autorizaciones, licencias maritales, renuncias, revocaciones, limitaciones o ampliaciones de facultades». En el caso de este recurso, habría de haberse aplicado este número 13 a) que determina la percepción de la cantidad fija de 24,040484 euros, pero no es posible tal rectificación por la proscripción de la *reformatio in peius*.

Habiéndose aplicado en la factura el número 18 del Arancel, aunque incorrectamente, debe rectificarse la factura 2252 para hacer aplicación del dicho número en la forma antes expuesta.

5. Notas especiales. Número 21 b) del Arancel.

En ambas minutas impugnadas se aplica dos veces el número 21 b) del Arancel por las dos notas marginales por las que se hace constar la remisión de datos a publicar en el BORM y la publicación en el mismo.

Sin embargo, como tiene declarado este Centro Directivo, esas dos notas marginales son notas ordinarias, minutables por el número 21 a) del Arancel y no por el número 21 b) (RR. 27 marzo 2012 y 13 junio 2014).

Debe suprimirse, por tanto, la aplicación de este número 21 b) en la factura.

6. Notas marginales. Número 21 a) del Arancel.

Como tiene declarado este Centro Directivo, en el despacho de todo documento, es procedente aplicar el número 21 a) del Arancel seis veces: dos veces por notas al margen del asiento de presentación –inscripción, retirada del documento–, otras dos, por notas al margen de la inscripción practicada –remisión y publicación de datos del BORME– y otras dos, por notas en el propio documento –presentación y despacho–, además de las notas marginales de referencia extendidas en el libro de inscripciones (Resolución de 26 de marzo de 2012; Resolución de 27 de marzo de 2012; 31 de julio de 2014; 19 de noviembre de 2014).

Si la inscripción, hubiera sido precedida de una calificación desfavorable, a esas seis notas habría que añadir otras cinco: tres al margen del asiento de presentación –calificación, retirada y nueva aportación–, y dos al pie del documento –calificación y nueva aportación– (31 de julio de 2014)

Cuando ha de archivarse un duplicado del documento en cuya virtud se practica la inscripción, se percibirán, además, las notas extendidas en el duplicado, que, según el registrador, han sido siete.

Habiéndose aplicado en una de las facturas diez veces y en la otra, dos, y no pudiendo ser rectificadas en perjuicio del recurrente, no cabe modificar las facturas en este extremo.

7. Nota simple informativa. Número 22.2 del Arancel.

El número 22.2 sólo es minutable por las notas simples informativas expedidas a solicitud del interesado (Resoluciones de 15 de noviembre de 2013).

En cambio, la información facilitada al BORM., para la publicación de los datos inscritos, y la entregada al interesado, relativa a esa publicación, son objeto de sendas certificaciones por las que se perciben los honorarios establecidos en el número 23.1 del Arancel.

En este caso, por tanto, podrían haberse percibido esos honorarios por el 23.1 del Arancel (no por el 22.2 como por error consta en la minuta) dos veces, y no una sola vez, como sea hecho, pero no cabe la rectificación de las facturas en perjuicio del interesado.

8. Búsqueda de datos. Número 24.2 del Arancel.

Es procedente su aplicación por la búsqueda realizada para consultar el Registro de Resoluciones Concursales y para practicar el asiento solicitado cuando no se faciliten los datos registrales de la sociedad o del empresario, lo

que necesariamente ocurre al practicar la primera inscripción del empresario (RR. 26 marzo 2012; 21 octubre 2014).

Es correcta la factura en este punto, si bien en la factura núm. 1440 el importe unitario no debe ser de 6,01 euros, sino de 1,502530 euros, máximo establecido.

9. Depósito de documentos. Núm. 25 del Arancel.

Es procedente el devengo de honorarios por el depósito del original del documento en cuya virtud se ha practicado el asiento en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1 del Reglamento del Registro Mercantil (Resolución. 27 marzo 2012) y por la digitalización del asiento practicado, en ambos casos por el núm. 25 c) (Resolución de 13 de junio de 2014; 31 de julio de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 19 de noviembre de 2014).

En este caso se ha aplicado correctamente, si bien la cifra unitaria es de 3,005061 euros, en cuyo punto deben ser, en su caso, rectificadas.

10. Diligencia de ratificación de documentos. Núm. 26 del Arancel.

Procede aplicar este número por el cotejo de la copia de certificaciones cuyo original ha de archivarse en el legajo correspondiente, *cfr.* artículo 57.2 del RRM. Se aplica una vez por cada documento, y no una vez por cada página que lo componga (Resolución de 27 de marzo de 2012 (2); 25 de septiembre de 2014).

Es aplicable también este número 26 al cotejo del original de la certificación archivada con la copia entregada al interesado (Resolución de 19 de noviembre de 2014).

En este caso, se ha aplicado cinco veces en la factura 1440, que deberá ser rectificada reduciéndola a una sola vez.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña....., contra las dos minutas de honorarios formuladas por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de León que han sido impugnadas en los términos que resultan de los Fundamentos de Derecho, debiendo ser rectificadas en los extremos señalados en los mismos, y sin que proceda actuación alguna respecto de la provisión de fondos al haberse descontado ya al realizar el pago de las facturas.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Rexxia Abogados, S. L. P.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 29 de septiembre de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido el día 25 de septiembre de 2015 por el Registro Mercantil de Madrid, formado por el recurso interpuesto el día 22 de mayo de 2014, mediante escrito de fecha 19 de mayo de 2014, por don....., en nombre y representación de «Rexxia Abogados, S. L. P.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid número D/2014/44.245, de fecha 6 de mayo de 2014, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de una sociedad profesional.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 26 de mayo de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 16 de septiembre de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE»

de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos fundamentos de derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad limitada profesional.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente muestra su disconformidad con la factura, que considera excesiva, haciendo las alegaciones que se dirá respecto de la aplicación de los siguientes conceptos y números de arancel:

a) Calificación. Número 2.1. (24,040484 euros).

Alega el recurrente que el núm. 2 del Arancel establece que los derechos por este concepto no pueden exceder de 12,020242.

Tiene razón el recurrente y así lo reconoce el Registrador en su informe, por lo que la minuta debe ser rectificada en este punto, devengándose, como señala el número 2 del Arancel, el 10% del importe que correspondería por la extensión del asiento solicitado, sin que la cantidad resultante pueda exceder de 12,020242 euros.

b) Constitución y aportación. Número 5. (8,136502 euros).

Considera el recurrente que, dado que el capital de la sociedad es de 3.000 euros, la cantidad devengada por el número 5 del Arancel es de 6,010121 euros y no la facturada. Siendo cierta la referencia al número 5 del Arancel que hace el recurrente no es correcta la aplicación que sugiere de dicho número al supuesto de constitución de una sociedad limitada.

Como señalan el Registrador y el Colegio de Registradores en sus respectivos informes, es doctrina consolidada de este Centro Directivo (por todas, Resolución de 19 de diciembre de 2012, que recoge la doctrina sentada por las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 22 de febrero de 2003 y 28 de octubre de 2009), que en la inscripción de la constitución de sociedades es procedente la aplicación del número 5 del Arancel dos veces, una por la propia constitución de la sociedad y otra, por la emisión y asunción o suscripción de las participaciones o acciones en que se divide el capital, por las mismas razones por las que se hace igual aplicación doble del número 5 del Arancel en la inscripción de los aumentos de capital. En el número 5 del Arancel se mencionan como conceptos distintos la constitución de la sociedad

y la emisión y suscripción de títulos, y en el mismo se prevé una bonificación del cincuenta por ciento respecto de los derechos correspondientes al Estado y al antiguo Instituto Nacional de Industria que sólo puede hacerse efectiva si el número 5 se aplica una vez, globalmente, a la constitución de la sociedad por el importe del capital, y otra, por la suscripción de los títulos, teniendo en cuenta en este caso la condición del suscriptor. Así se desprende también del desarrollo técnico del procedimiento de constitución telemática de la Sociedad Nueva Empresa, establecido por el Ministerio de Industria conforme a lo dispuesto en el artículo 134 y disposición adicional octava de la Ley 2/1995, modificada por Ley 7/2003, en el que, a efectos de determinar los honorarios a percibir por la inscripción de la sociedad, se hace doble aplicación del número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles (Resoluciones de 26 de junio de 2013; 11 de septiembre de 2013; Resoluciones de 8 de abril de 2014; 21 de octubre de 2014; Resolución de 31 de marzo de 2015).

Por ello, la cantidad resultante en este caso de constitución de una sociedad limitada con un capital de 3.000 euros sería de 12,020242, pero, por aplicación de las rebajas establecidas, queda reducida a 8,136502 euros, que es la consignada en la factura.

c) Facultación. Número 13.b.1. (24,040484 euros).

Considera el recurrente que este concepto es improcedente dado que, por haberse conferido la administración a dos personas solidariamente, resultaría inútil, además, otorgar un poder a cualquiera de ellas.

Sin embargo, el concepto de «facultación» o apoderamiento lo refiere el Registrador a las facultades concedidas a los administradores para que representen a la sociedad en constitución antes de su inscripción en el Registro Mercantil, así como al apoderamiento recíproco entre socios, si bien sólo lo ha aplicado una vez y no cabe una *reformatio in peius*.

Tiene razón el Registrador en cuanto al apoderamiento a los administradores para que representen a la sociedad antes de su inscripción en el Registro Mercantil, que es una legitimación distinta de la que, como administradores, les corresponde desde que la sociedad queda inscrita, puesto que hace referencia a actos otorgados con anterioridad a la inscripción con el régimen específico previsto en la Ley de sociedades de capital (arts. 37 y 38). A la inscripción de este poder le es aplicable el número 13.b.1 del Arancel (Resoluciones de 21 de octubre de 2014).

No sería correcto, sin embargo, aplicar el número 13 del Arancel al poder recíproco entre socios para subsanar errores, porque, al tratarse de poderes de personas físicas, no sería objeto de inscripción en la hoja registral de la sociedad y se agotaría con su ejercicio para poder obtener la inscripción (Resolución de 12 de junio de 2012). Pero, como explica el Registrador, no ha aplicado el número 13 por este concepto.

Es correcta, por tanto, la factura en este punto.

d) Rectificación. Separación o admisión de socios. Número 18.10. (24,040484 euros).

Se extraña el recurrente de la aplicación de este concepto porque, a su juicio, no se ha producido rectificación de asiento alguno, ni admisión de nuevos socios en una sociedad preexistente, ambas cosas imposibles tratándose de la constitución de una sociedad.

El Registrador justifica la aplicación de este concepto por analogía con lo previsto para la inscripción de la condición de socio único. El informe del Colegio de Registradores acepta el mismo criterio.

No tiene razón el Registrador en este punto. No existe la alegada analogía entre la constancia registral del socio único de una sociedad unipersonal y la del socio profesional en una sociedad de este tipo. Si para la inscripción del socio único y del cambio del socio único se ha dicho por este Centro Directivo que se devengan honorarios por el número 13 del Arancel es por razón de las facultades que al socio único corresponde en relación con la certificación y elevación a públicos de acuerdos sociales (arts. 108 y 109 Reglamento del Registro Mercantil). Dicha circunstancia no se da en el caso del socio profesional y, por ello, no existe identidad de razón para una aplicación analógica del régimen arancelario del socio único al amparo de lo dispuesto en la disposición transitoria decimonovena del Real Decreto por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

La factura no es correcta, debiendo suprimirse la aplicación del número 18 del Arancel.

e) Actos de cuantía indeterminada. Número 20.1. (30,050610 euros).

El recurrente pide alguna explicación sobre este concepto, aplicado 10 veces.

El Registrador las justifica del siguiente modo:

– 4 veces, una por cada uno de los dos administradores y socios profesionales, de su no inclusión en el Registro de Resoluciones Concursales.
– 2, por la constancia de no estar incursos los administradores en situación de incompatibilidad legal.
– 1, por la constancia del CNAE.
– 2, una por cada socio, por la constancia de su colegiación oficial.
– 1, por la acreditación bancaria de la aportación dineraria.
– 1, por la constancia de la inexistencia de otra sociedad con igual denominación.

De todas ellas, este Centro Directivo sólo ha considerado justificadas la constancia registral de la declaración de compatibilidad legal y la de la no inclusión en el Registro Público Concursal, con relación a las personas encargadas de la administración social. Estaría, por tanto, justificada la aplicación del número 20.1 cuatro veces, dos por cada administrador nombrado.

En cambio, no es correcta la aplicación de este número por la constancia del CNAE, ni por la declaración de compatibilidad de los socios profesionales, ni por la constancia de su colegiación oficial, ni por la constancia de la inexistencia de sociedad alguna con igual denominación, ni por la acreditación bancaria de la aportación dineraria efectuada, circunstancias todas ellas que, aun siendo de necesaria justificación para la práctica de la inscripción, no son actos o acuerdos societarios de trascendencia jurídica, de cuantía indeterminada, cuya adopción es fruto de la autonomía de la voluntad de la sociedad, susceptible de inscripción y no contemplado en otro número del Arancel, requisitos exigibles para la aplicación del número 20 del Arancel (Resoluciones de 26 de marzo de 2012, 31 de marzo de 2015).

La minuta debe, por tanto, ser rectificada en este extremo.

f) Certificación de asientos. Número 23.1 y 24.1. (8,714674 euros).

Frente a lo alegado por el recurrente, el registrador justifica la aplicación del número 23.1 (certificación), tres veces, por sendas certificaciones expedidas, una, para su remisión al Registro Mercantil Central acreditativa de los datos a publicar en el BORM, otra, entregada al interesado acreditativa de los datos publicados, y otra, tratándose de sociedad profesional, para su remisión al Colegio profesional correspondiente en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.4 de la Ley 2 /2007, de sociedades profesionales. Tal criterio es conforme con lo declarado con anterioridad por este Centro Directivo, respecto de las dos primeras, y de lo dispuesto en la Ley 2/2007, la tercera.

En cambio, no tiene razón el Registrador respecto de otras dos aplicaciones de este número: la nota de despacho se minuta por el número 21.a del Arancel, y la nota relativa al cumplimiento de requisitos fiscales carece de amparo legal.

En cuanto al número 24.1 del Arancel (certificación negativa), con referencia a la que se hace constar al pie del documento acreditativa de la no inclusión de las personas encargadas de la administración en el Registro Público Concursal es correcta (Resoluciones de 26 de marzo de 2012, 31 de julio de 2014), pero no así respecto de la que pudiera realizarse respecto de los socios profesionales, por las razones expuestas en apartados anteriores. No obstante, sólo se ha aplicado dos veces, una por cada administrador nombrado, por lo que la factura es correcta en este punto.

g) Búsqueda de datos. Número 24.2. (4,507590 euros).

Se ha minutado tres veces, una respecto de la sociedad, para comprobar su no inscripción previa, y dos, respecto de los administradores, para comprobar su inclusión o no en el Registro Público concursal, con lo que muestra su disconformidad el recurrente.

Como declaró ya este Centro Directivo (Resolución de 21 de octubre de 2014) en la constitución de la sociedad cabe minutar la búsqueda realizada

en el Registro Público Concursal respecto de cada administrador, pero no así la realizada respecto a la no inscripción previa de la sociedad constituida, porque en este caso no cabe de ningún modo que el interesado facilite unos datos inexistentes.

Debe suprimirse este número una vez en la minuta.

h) Depósito de documentos. Número 25.c. (6,010122 euros).

Diversas Resoluciones de este Centro Directivo han admitido la aplicación del número 25 del Arancel, bajo el epígrafe Depósito de documentos, por el archivo del original de una certificación en cuya virtud se practica el asiento, *cfr.* artículo 32.1 Reglamento del Registro Mercantil (Resolución de 27 de marzo de 2012), por el archivo de la carta de pago del Impuesto correspondiente (Resoluciones de 13 de junio, 31 de julio, 25 de septiembre, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014) y por el traslado a soporte digital de las inscripciones practicadas (Resoluciones de 13 de junio, 31 de julio, 25 de septiembre, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014; Resolución de 31 de marzo de 2015).

Es correcta la minuta en la que se ha aplicado este número dos veces, una por el traslado a soporte digital de la inscripción y otra, por el archivo de la certificación de la carta de pago del impuesto.

i) Diligencia de ratificación de documentos. Núm. 26. (0,601012 euros).

Es procedente por el cotejo de la certificación de la carta de pago electrónica del impuesto correspondiente para su archivo en el legajo (Resolución de 27 de marzo de 2012).

Por otra parte, indica el recurrente que, aun cuando la cuantía facturada fuera la adecuada, no lo es la liquidación, ya que no se ha practicado en ella la retención IRPF, por lo que ruega al Registrador que tenga en cuenta la retención que procede al realizar la liquidación.

Como se indicó en la Resolución de 31 de marzo de 2015, la minuta o factura emitida por el registrador debe comprender todos los conceptos que, conforme al Arancel y demás normas vigentes, determinan sus honorarios, así como, separadamente, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), según establece la normativa vigente.

Respecto de la retención regulada en el artículo 99 de la Ley 35/2006, dicho precepto establece una obligación, que recae sobre quien ha de realizar el pago y no sobre quien expide la factura, de descontar y retener un determinado porcentaje de los honorarios del registrador para ingresarlo con posterioridad en la Hacienda Pública. El registrador no está obligado a realizar la retención, sino a soportarla, cuando el interesado cumple su obligación de retener. La factura debe comprender la totalidad de sus honorarios, aun cuando perciba una cantidad menor si el interesado a la hora de hacerla efectiva, practica la oportuna retención, debiendo el interesado aportar un recibo de la retención realizada o solicitar que se consigne en la liquidación que se practi-

que al efectuar el pago de la factura. Solamente en este último caso, cabe consignar la retención en el documento acreditativo de la liquidación, que no en la factura, siempre como un concepto distinto de los propios honorarios registrales.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Rexxia Abogados, S. L. P.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada en los extremos señalados en los fundamentos de derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Chercons, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Castellón.

HECHOS

I

Con fecha 13 de noviembre de 2014, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Chercons, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Castellón número CERFIR1/2014/1022, de fecha 13 de noviembre de 2014, por la expedición de una certificación telemática del representante de la sociedad.

Constan unidos al expediente el informe de la Registradora de fecha 31 de diciembre de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 22 de diciembre de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la expedición de una certificación telemática del representante de una sociedad de responsabilidad limitada.

Tercero. Motivos de impugnación.

La factura sólo contiene tres conceptos: asiento de presentación (número 1, 6,01 euros); Publicidad/tramitación telemática (6,01 euros) y Certificación de un asiento (número 23.1, 15,62 euros).

El recurrente muestra su disconformidad con el concepto de Certificación, ya que, tratándose, como indica la factura, de la certificación de un asiento, el número 23.1 del Arancel de los Registradores Mercantiles, establece la cantidad de 1,502 euros, y no la expresada en la factura, de 15,62 euros.

Visto así, tiene razón el recurrente, pero inmediatamente se observa, como se desprende del informe de la Registradora, que la factura no está correctamente redactada, ya que la cifra de 15,62 euros queda justificada en la aplicación de los conceptos y números del Arancel que la Registradora expone. Por ello, sin perjuicio de entender que la factura es incorrecta, ya que debe expresar con la debida claridad todos los conceptos y números del Arancel aplicados, cabe entrar en el examen de la factura teniendo en cuenta la justificación ofrecida por la Registradora.

Dejando aparte los conceptos de presentación y tramitación telemática, que el recurrente no impugna, la cantidad consignada en la factura por el

concepto de certificación se desglosa por la Registradora en los términos siguientes:

a) Busca Libro Diario. Número 24. 1,50 euros.
b) Busca Libro Inscripciones. Número 24. 1,50 euros.
c) Certificación negativa Libro Diario. Número 24. 0,60 euros.
d) Certificación de 4 asientos. Número 23. 6 euros.
e) Certificación vigencia sociedad. Número 23. 1,50 euros.
f) Certificación vigencia cargo. Número 23. 1,50 euros.
g) Depósito documentos. Número 25.c. 3 euros.

Esto hace un total de 15,60 euros, si bien la cifra consignada en la factura, de 15,62 euros, resulta de la suma de las cantidades expresadas con seis decimales tal como resultan del Arancel.

El informe del Colegio de Registradores considera correcta la minuta impugnada a la vista del desglose efectuado por la Registradora, sin perjuicio de destacar que la factura es formalmente incorrecta por expresar detalladamente todos los conceptos aplicados.

Para calificar la conformidad de la factura con el Arancel debe tenerse en cuenta el contenido de la certificación, que comprende la vigencia de la sociedad y sus datos registrales, la identidad del cargo de administrador único de la sociedad, la inexistencia de situaciones especiales que limiten sus facultades en el Libro de Inscripciones y en el Índice Central de incapacitados (art. 61 bis Reglamento Registro Mercantil), y la inexistencia de documentos presentados y pendientes de despacho relativos a la sociedad, así como la circunstancia de que por el solicitante no se han facilitado los datos de la sociedad, obligando al registrador a realizar la búsqueda necesaria para expedir la certificación en sus diferentes contenidos.

Comenzando por el concepto de certificación, se ha expedido certificación positiva de los datos registrales de la sociedad y su vigencia (número 23, 1 asiento, 1,50 euros) y de la identidad de la persona del administrador único de la sociedad (número 23, 1 asiento – inscripción número 4– 1,50 euros, pero en la factura se ha considerado como certificación de 4 asientos en lo que resulta incorrecta), y certificación negativa de inexistencia de situaciones especiales, de limitaciones a las facultades del administrador en el Libro de inscripciones y en el Índice Central de Incapacitados, ya que no se consigna ninguna, así como de documentos presentados en el Libro Diario (número 24.1, en total 4 certificaciones, a razón de 0,60 euros cada una, es decir, 2,40 euros).

Por otra parte, para expedir certificaciones cuando no se dan los datos de la sociedad, como es el caso, se devenga el concepto de búsqueda (número 24.2, 10% de los honorarios determinados por el número 5 de Arancel, con el mínimo de 0,30 euros y el máximo de 1,50 euros). En este caso, procede minutar la búsqueda realizada en el Libro Diario, en el Libro de inscripciones

y en el Índice Central de Incapacitados, es decir, 3 veces, según el capital de la sociedad, con el mínimo y máximo expresados.

Además, por el archivo de la solicitud de certificación se devengan los honorarios establecidos en el número 25.c del Arancel, una vez, es decir, 3 euros.

Finalmente, hay que tener en cuenta que no se ha aplicado, pudiendo hacerlo, el número 21.a del Arancel por las notas ordinarias extendidas (2 al margen del asiento del Diario y 2 al pie de la solicitud, es decir, 4 notas a razón de 0,15 euros cada una, esto es, 0,60 céntimos).

En definitiva, la factura es conforme a Derecho en todos sus extremos, salvo en cuanto a la aplicación del núm. 23 seis veces, cuando debió serlo una sola vez, ser sustituido otras dos por la aplicación del número 24.1 –certificación negativa vigencia sociedad y vigencia cargo– y suprimido en las tres restantes. En cuanto a la aplicación del número 24.2 –búsqueda– es correcta la aplicación dos veces y correcto el importe –máximo permitido– si queda justificada por la cifra del capital de la sociedad.

No cabe aplicar el número 21.a del Arancel porque constituiría una *reformatio in peius* no permitida en nuestro ordenamiento.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Chercons, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Castellón, que deberá ser rectificada en los extremos señalados: en los precedentes fundamentos.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Galligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, contra ocho Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de diciembre de 2014, por las que se estiman ocho recursos de honorarios, dos de ellos de manera parcial, interpuestos por doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.» contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Estepa.

HECHOS

I

Por escritos de 15 de octubre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de octubre de 2014, doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna las minutas de honorarios números A3155, A3157, A3158, A3159, A3160 y A3161, A3163 y A3165, giradas por el Registro de la Propiedad de Estepa.

En sus escritos, la parte recurrente señala que el concepto girado «Cambio de denominación» trae causa de la previa transmisión de la hipoteca de la «Caixa de Estalvis I Pensions de Barcelona, S. A.» hasta «Caixabank, S. A.» derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley».

Alega la recurrente la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y señala que se gira una cantidad por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca y el cambio de denominación no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió los preceptivos informes de fecha 31 de octubre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de noviembre de 2014, los cuales obran en el expediente.

En dichos informes alega que la aplicación del concepto arancelario al cambio de denominación social, cuando se ha producido tal modificación del titular registral al tiempo de consentir la cancelación de hipoteca sobre una finca, tiene su respaldo reiterado en la doctrina sostenida en las Resoluciones tanto del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, como de la Dirección General de los Registros y del Notariado y que no siempre que intervenga una entidad financiera nos encontramos ante un supuesto pretendidamente bonificado en sede de una operación de saneamiento y de venta de activos inmobiliarios.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 14 de noviembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escritos de 27 de noviembre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fecha 28 de noviembre de 2014, la parte recurrente efectúa alegaciones tal y como consta en el expediente.

IV

Por Resoluciones de 16 de diciembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar los recursos interpuestos, salvo dos de ellos que estimó parcialmente.

V

Contra dichas Resoluciones don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de febrero de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de febrero de 2015, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de febrero de 2015 y en el Registro General del Ministerio de Justicia con fecha 2 de marzo de 2015, doña….., efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1996, 28 de enero de 1999, 13 de diciembre de 1999, 6 de mayo de 2001, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 8 de enero de 2008, 29 de octubre de 2009 y 30 de enero de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar la correcta minutación del concepto «cambio de denominación», con ocasión de la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Cambio de denominación.

Respecto al cambio de denominación, esta Dirección General en Resolución de 29 de octubre de 2009 ya dispuso que «el cambio de denominación, es concepto minutable. Para que haya, registralmente, cambio de denominación es preciso que la finca o derecho estén inscritos a nombre de una entidad con una denominación y luego ésta resulte cambiada. Procediendo su minutación conforme al número 3.2 del Arancel».

En el presente caso, la hipoteca se constituyó a favor de la «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla y Jerez». Mediante escritura pública de fusión otorgada ante el Notario de Sevilla don Antonio Ojeda Escobar de 10 de mayo de 2007, bajo el número 1800 de protocolo, la «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla y Jerez» se fusiona con «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», fusión que da como resultado «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» mediante escritura otorgada el 5 de octubre de 2010 ante el mismo Notario con el número 1454 de su protocolo, se fusiona con la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara», dando lugar a la entidad resultado «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevi-

lla (CAJASOL)». Esta nueva entidad cedió en bloque su patrimonio a «Banca Cívica» mediante escritura otorgada en Sevilla el 21 de junio de 2011 ante el Notario don Antonio Ojeda Escobar con el número 772 de protocolo, quien finalmente es absorbida por «Caixabank, S. A.» mediante escritura de fusión por absorción otorgada ante el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart bajo el número 3217 de protocolo.

Se han practicado por el Registrador recurrente una serie de notas al margen de las hipotecas cuyas cancelaciones se practican, si bien no todas han sido minutadas, según resulta de las facturas que se acompañan.

Sin embargo, ninguna de las notas practicadas obedece realmente a una operación de cambio de denominación, salvo las facturas números 3160 y 3161 donde sí es correcto el cobro de una de las notas que integran el concepto recurrido, tal y como resulta de analizar las distintas vicisitudes que ha sufrido la titularidad del derecho real de hipoteca como consecuencia de las distintas modificaciones estructurales que se han producido en la entidad inicialmente titular. Tales cambios, tal y como resulta de las escrituras mencionadas, obedecen a distintas operaciones tales como fusiones por absorción o cesiones globales de activos y pasivos, sin que en ninguna de las operaciones mencionadas se aluda a un cambio de denominación como operación jurídicamente independiente, por lo que no procede la minutación de ninguna de las notas marginales practicadas, excepto en el caso indicado de las facturas números 3160 y 3161 en las que por ello el Colegio de Registradores estimó parcialmente la impugnación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, contra ocho Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de diciembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, contra ocho Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

de 16 de diciembre de 2014, por las que se estiman ocho recursos de honorarios, dos de ellos de manera parcial, interpuestos por doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.» contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Estepa.

HECHOS

I

Por escritos de 15 de octubre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de octubre de 2014, doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna las minutas de honorarios números A3155, A3157, A3158, A3159, A3160 y A3161, A3163 y A3165, giradas por el Registro de la Propiedad de Estepa.

En sus escritos, la parte recurrente señala que el concepto girado «Cambio de denominación» trae causa de la previa transmisión de la hipoteca de la «Caixa de Estalvis I Pensions de Barcelona, S. A.» hasta «Caixabank, S. A.» derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto Ley».

Alega la recurrente la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y señala que se gira una cantidad por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca y el cambio de denominación no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió los preceptivos informes de fecha 31 de octubre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de noviembre de 2014, los cuales obran en el expediente.

En dichos informes alega que la aplicación del concepto arancelario al cambio de denominación social, cuando se ha producido tal modificación del titular registral al tiempo de con-

sentir la cancelación de hipoteca sobre una finca, tiene su respaldo reiterado en la doctrina sostenida en las Resoluciones tanto del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, como de la Dirección General de los Registros y del Notariado y que no siempre que intervenga una entidad financiera nos encontramos ante un supuesto pretendidamente bonificado en sede de una operación de saneamiento y de venta de activos inmobiliarios.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 14 de noviembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escritos de 27 de noviembre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fecha 28 de noviembre de 2014, la parte recurrente efectúa alegaciones tal y como consta en el expediente.

IV

Por Resoluciones de 16 de diciembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar los recursos interpuestos, salvo dos de ellos que estimó parcialmente.

V

Contra dichas Resoluciones don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de febrero de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 19 de febrero de 2015, que tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de febrero de 2015 y en el Registro General del Ministerio de Justicia con fecha 2 de marzo de 2015, doña Patricia Manzano Sánchez, efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1996, 28 de enero de 1999, 13 de diciembre de 1999, 6 de mayo de 2001, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 8 de enero de 2008, 29 de octubre de 2009 y 30 de enero de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar la correcta minutación del concepto «cambio de denominación», con ocasión de la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Cambio de denominación.

Respecto al cambio de denominación, esta Dirección General en Resolución de 29 de octubre de 2009 ya dispuso que «el cambio de denominación, es concepto minutable. Para que haya, registralmente, cambio de denominación es preciso que la finca o derecho estén inscritos a nombre de una entidad con una denominación y luego ésta resulte cambiada. Procediendo su minutación conforme al número 3.2 del Arancel».

En el presente caso, la hipoteca se constituyó a favor de la «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla y Jerez». Mediante escritura pública de fusión otorgada ante el Notario de Sevilla don Antonio Ojeda Escobar de 10 de mayo de 2007, bajo el número 1800 de protocolo, la «Caja de

Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla y Jerez» se fusiona con «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», fusión que da como resultado «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» mediante escritura otorgada el 5 de octubre de 2010 ante el mismo Notario con el número 1454 de su protocolo, se fusiona con la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara», dando lugar a la entidad resultado «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla (CAJASOL)». Esta nueva entidad cedió en bloque su patrimonio a «Banca Cívica» mediante escritura otorgada en Sevilla el 21 de junio de 2011 ante el Notario don Antonio Ojeda Escobar con el número 772 de protocolo, quien finalmente es absorbida por «Caixabank, S. A.» mediante escritura de fusión por absorción otorgada ante el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart bajo el número 3217 de protocolo.

Se han practicado por el Registrador recurrente una serie de notas al margen de las hipotecas cuyas cancelaciones se practican, si bien no todas han sido minutadas, según resulta de las facturas que se acompañan.

Sin embargo, ninguna de las notas practicadas obedece realmente a una operación de cambio de denominación, salvo las facturas números 3160 y 3161 donde sí es correcto el cobro de una de las notas que integran el concepto recurrido, tal y como resulta de analizar las distintas vicisitudes que ha sufrido la titularidad del derecho real de hipoteca como consecuencia de las distintas modificaciones estructurales que se han producido en la entidad inicialmente titular. Tales cambios, tal y como resulta de las escrituras mencionadas, obedecen a distintas operaciones tales como fusiones por absorción o cesiones globales de activos y pasivos, sin que en ninguna de las operaciones mencionadas se aluda a un cambio de denominación como operación jurídicamente independiente, por lo que no procede la minutación de ninguna de las notas marginales practicadas, excepto en el caso indicado de las facturas números 3160 y 3161 en las que por ello el Colegio de Registradores estimó parcialmente la impugnación.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, contra ocho Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de diciembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de diciembre de 2014, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Estepa.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de octubre de 2014, doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna la minuta de honorarios número 3161 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Estepa, por importe de 18,03 €.

En su escrito, la parte recurrente señala que el concepto girado «Cambio de denominación» trae causa de la previa transmisión de la hipoteca de la «Caixa de Estalvis I Pensions de Barcelona, S. A.» hasta «Caixabank, S. A.» derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto Ley».

Alega la recurrente la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y señala que se giran 18,03 euros por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca y el cambio de denominación no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió el preceptivo informe de fecha 31 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Cole-

gio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de noviembre de 2014, el cual obra en el expediente.

En dicho informe alega que la aplicación del concepto arancelario al cambio de denominación social, cuando se ha producido tal modificación del titular registral al tiempo de consentir la cancelación de hipoteca sobre una finca, tiene su respaldo reiterado en la doctrina sostenida en las Resoluciones tanto del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, como de la Dirección General de los Registros y del Notariado y que no siempre que intervenga una entidad financiera nos encontramos ante un supuesto pretendidamente bonificado en sede de una operación de saneamiento y de venta de activos inmobiliarios.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 14 de noviembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 27 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 28 de noviembre de 2014, la parte recurrente efectúa alegaciones tal y como consta en el expediente.

IV

Por Resolución de 16 de diciembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto respecto de una de las notas de cambio de denominación minutadas.

V

Contra dicha Resolución doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

El preceptivo informe y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de enero de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de enero de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno en el momento de redactar esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1996, 28 de enero de 1999, 13 de diciembre de 1999, 6 de mayo de 2001, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 8 de enero de 2008, 29 de octubre de 2009 y 30 de enero de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar la correcta minutación del concepto «cambio de denominación», con ocasión de la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca.

Segundo. Cambio de denominación.

Respecto al cambio de denominación, esta Dirección General en Resolución de 29 de octubre de 2009 ya dispuso que «el cambio de denominación, es concepto minutable. Para que haya, registralmente, cambio de denominación es preciso que la finca o derecho estén inscritos a nombre de una entidad con una denominación y luego ésta resulte cambiada. Procediendo su minutación conforme al número 3.2 del Arancel».

Tal presupuesto concurre en el caso objeto de recurso en una de las notas practicadas que es la única cuya minutación admite la Resolución colegial parcialmente estimatoria, y que ahora es objeto de recurso por parte de la

representación de la entidad bancaria. Para que el cambio de denominación sea minutable como tal, debe ser jurídicamente independiente de cualquier otra operación jurídica (fusión, cesión de patrimonio, etc.). En el presente caso, la hipoteca se constituye a favor de la «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona». Mediante escritura pública de segregación de rama de actividad otorgada ante el Notario de Barcelona Tomás Giménez Duart, de fecha 27 de junio de 2011, bajo el número 2617 de protocolo, la «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona» cedió a «Microbank de La Caixa, S. A. U.» los activos y pasivos integrantes en su rama de actividad financiera. Mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart de fecha 30 de junio de 2011, con el número 2685 de protocolo, «Criteria Caixa Corp, S. A.» y «Microbank de La Caixa, S. A. U.» se fusionaron mediante la absorción de la segunda por la primera con extinción de personalidad jurídica de «Microbank de La Caixa, S. A. U.» sin liquidación y traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio a «Criteria Caixa Corp, S. A.», que a su vez adoptó la denominación... S. A.

Se aporta por la entidad recurrente copia de la citada escritura ante el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart de fecha 30 de junio de 2011, con el número 2685 de protocolo, de fusión por absorción de «Microbank de La Caixa, S. A. U.» (sociedad absorbida), por «Criteria Caixa Corp, S. A.» (sociedad absorbente) y modificaciones estatutarias de «Criteria Caixa Corp, S. A.», de la que resulta que si bien la fusión y las modificaciones estatutarias, entre las que se encuentra el cambio de denominación social, se realizan en el mismo instrumento público, son negocios jurídicamente independientes, sin que la fusión – que goza del beneficio arancelario previsto en la ley– implique necesariamente un cambio de denominación, modificación ésta que obedece a la voluntad de la entidad absorbente y que queda fuera del ámbito de las modificaciones estructurales previstas para facilitar el funcionamiento de las entidades financieras.

Por tanto, y de acuerdo con la doctrina reiterada por este Centro Directivo de que en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional, sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica, debe admitirse el cobro de la nota marginal de cambio de denominación. Esta es la postura que siempre ha mantenido la doctrina de esta Dirección General cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia. Así en su Resolución de 27 de marzo de 1996 afirma expresamente «que es doctrina del Tribunal Supremo que las exenciones y reducciones o bonificaciones en materia arancelaria, como en materia tributaria, son siempre de interpretación restrictiva o rigurosa y que, por su carácter de excepción. Sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente (*cfr*, entre otras, Sentencia del

Tribunal Supremo de 23 de julio de 1986 y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989)». Y éste ha venido siendo el criterio aplicado por esta Dirección General en numerosas Resoluciones (Resoluciones, entre otras, de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1996, 28 de enero de 1999, 13 de diciembre de 1999, 6 de mayo de 2001, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004 o 8 de enero de 2008).

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña….., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de diciembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña….., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Badajoz núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de diciembre de 2014, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2014/A 6146, girada por el Registro de la Propiedad de Badajoz núm. 1, por importe de 745,84 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los dere-

chos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), que dispone lo siguiente: «g) El

<<< Inicio >>>

arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca, ya que es imposible que quede por amortizar un importe mayor que el capital inicial inscrito.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

<<< Inicio >>>

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Don Ignacio Burgos Bravo, Registrador de la Propiedad de Badajoz núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de enero de 2015.

En dicho informe, el Registrador expone que mediante escritura autorizada el día 31 de octubre de 2014 por el Notario de Madrid don Antonio Morenés Gilés, número 2307 de protocolo, se documentó la cesión de hipoteca por parte de algunos acreedores hipotecarios a favor de los cesionarios insertados en el cuerpo del citado instrumento público –además de señalarse las nuevas sociedades acreedores a resultas de las distintas operaciones de fusión por absorción– y la novación de los términos de la inscripción de hipoteca original. La minutación de la novación de esta escritura es la que ha motivado el escrito de impugnación de honorarios.

En el Registro de la Propiedad de Badajoz núm. 1, la indicada escritura de cesión de hipoteca a favor de nuevos cesionarios y de novación de la misma es referente a una hipoteca formalizada en escritura otorgada en Madrid el día 23 de noviembre de 2007 autorizada por el Notario don Antonio Morenés Gilés, número 2057 de protocolo. Dicha hipoteca afecta en este Registro solamente a dos fincas registrales, en concreto la registral número 41.156 (extensa) y la registral número 41.154.

En el escrito de impugnación presentado se alega en primer término que se ha minutado por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova, aplicándose, además, la regla del proindiviso. En segundo término, se alega inaplicación de la base de la novación señalada en el número 2. I.g) del Arancel de los Registradores de la Propiedad, al igual de que no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contempladas en el Arancel número 2.4.c).

En relación a la primera de las alegaciones señaladas en el Recurso, se señala que de la propia inscripción segunda de hipoteca (41.156 extensa), resulta de forma clara e indubitada la fijación de cuotas indivisas del derecho real inscrito, esto es, se han fijado cuotas de participación tal y como señala el artículo 54 del Reglamento Hipotecario. La hipoteca ha quedado perfilada en el asiento registral mediante la determinación de las cuotas de participación en el indicado derecho real de garantía (es clara la fijación de cuotas en la garantía real). En este caso, pudiendo las partes haber optado por el establecimiento de una hipoteca en mano común (sistema germánico) sin necesidad de fijar la cuota en la garantía real, han optado por el establecimiento de una comunidad romana sobre la titularidad de la hipoteca —que garantizará todas las obligaciones– y además determinan la cuota de cada acreedor en la garantía, cuota que determinará la medida en que cada uno podrá servirse aisladamente de la hipoteca. La consecuencia, será que cada acreedor podrá ejecutar aisladamente su hipoteca –o cuota de la misma en aplicación del artículo 227 del reglamento Hipotecario–teniendo únicamente derecho a cobrar del precio del remate la cifra de responsabilidad hipotecaria de su hipoteca —o la resultante de aplicar su cuota a la responsabilidad total– y con subsistencia de las hipotecas pertenecientes al resto de los acreedores.

La expresada mancomunidad resulta no sólo corroborada en el escrito de impugnación de la parte recurrente, sino también de la propia escritura de hipoteca, cuando se señala que los acreedores hipotecarios participan en la hipoteca en la misma proporción en que participan en el préstamo de adquisición.

Otra de las circunstancias que refleja que nos hallamos ante una hipoteca por cuotas es que además de la fijación de cada cuota hipotecaria de cada acreedor hipotecario en la escritura de hipoteca y en los asientos registrales, luego se han ido transmitiendo participaciones de las indicadas cuotas hipotecarias (según resulta de las inscripciones –3.ª y 4.ª del historial registral de la finca 41.156 e inscripciones 3.ª y 4.ª del historial registral de la finca 41.154) a distintos acreedores mediante cesiones onerosas. Y es que una de las diferencias entre una comunidad romana y una comunidad germánica estriba en que en la comunidad romana cada comunero puede disponer libremente de su cuota y, en consecuencia, podrá enajenarla o cederla a un tercero así como constituir gravámenes sobre ella; mientras que en la comunidad germánica, al no existir cuotas, no se da la posibilidad de reconocer un poder individual de disposición a cada uno de los comuneros sobre su cuota.

Se señala, por lo demás, que no existe una exclusión expresa en el texto de la indicada hipoteca a que cada acreedor pueda ejecutar aisladamente su hipoteca; más bien al contrario, ya que en la misma se alude al ejercicio de la acción ejecutiva en relación con cualquiera de las hipotecas. Podría haberse configurado la hipoteca un pacto por el cual no se pudiera proceder unilateralmente por cada acreedor hipotecario a ejecutar su cuota hipotecaria, sino que tan solo pudiera ser de manera colectiva, pero lo cierto es que no ha sido así.

Todo ello determina que la hipoteca inscrita a favor de los acreedores hipotecarios con distribución del préstamo entre ellos y con posibilidad legalmente reconocida de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas, deba minutarse, con relación a cada acreedor por el importe de la responsabilidad hipotecaria inscrita y en la proporción a la cuota asignada al mismo aplicando — tal y como ha puesto de manifiesto la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 10 de mayo de 201 3– la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma II del Arancel, sin que tal circunstancia pueda quedar desvirtuada por el tenor literal de dicha norma segunda en la medida que una interpretación de la misma realizada conforme al 3.1 del Código Civil determina claramente que la finalidad del precepto radica en distribuir entre todos los partícipes en relación a sus cuotas, el valor –o base minutable– correspondiente al inmueble o derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción o anotación. En este sentido debe entenderse el inciso final «finca o derecho objeto de adquisición» pues en caso contrario carecería de sentido la referencia que el precepto hace a los derechos derivados de las anotaciones, dado que la práctica de una anotación no lleva aparejada la existencia de una adquisición entendida como negocio jurídico de carácter traslativo. La misma circunstancia también se ha puesto de manifiesto en Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 16 de mayo de 2004 y Resolución de fecha de 2 de octubre de 2012.

En relación a la segunda alegación señalada por el recurrente relativa a la minutación de la operación registral de novación hipotecaria, la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero. Para las inscripciones de novación de hipoteca se ha de tomar como base el 60% del capital inscrito, debiendo entenderse como tal, en la novación, el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación y aplicar el no 2.2 del Arancel de los Registradores como, asimismo, la reducción de un 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto Ley 8/2010, de 20 de mayo. Además, en todo caso, hay que tener en cuenta el mínimo irreductible de 24 euros para cada finca o derecho, igualmente consagrado en normas de rango legal.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. Asimismo, hay que entender que la norma contenida en el número 2. I.g) del anexo I del

Real Decreto 1427/1989 se encuentra derogada por identidad por lo dispuesto en la norma contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil. Con relación a la no aplicación de la bonificación del 50% del apartado 2.4.c) del Arancel, el Registrador alega la nueva regulación que en la materia supone la Ley 8/2012, de 30 de octubre antes mencionada, así como el carácter excluyente de las bonificaciones conforme al número 2.6 del anexo I del Arancel.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de enero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 3 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña….., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 23 de marzo de 105 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de marzo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ignacio Burgos Bravo, Registrador de la Propiedad de Badajoz núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 14 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de abril de 2015, el Registrador reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras

acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la

novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña….., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de enero de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Manilva.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de octubre de 2014, don..... impugna la minuta de honorarios número 7465/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Manilva, por importe de 151,46 €.

En dicho escrito, manifiesta que se impugna la citada factura por el concepto de cancelación de cargas, pues se ha aplicado el arancel sobre el valor del embargo cuando se tenía que haber aplicado sobre 500 euros (valor de adjudicación por la AEAT) en lugar de 10.742 euros, y ello en base a la norma tercera del Arancel.

II

El Registrador accidental de Manilva, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de noviembre de 2014.

En dicho escrito manifiesta que la factura impugnada deriva de la presentación de una certificación del acta de adjudicación dado por el sustituto del secretario de la mesa de subasta de la Delegación Especial de la Agencia Estatal de Administración Tributaria el día 26 de agosto de 2014 por el que se adjudica a don José Mussach Gómez la finca número 14.184 de Casares y se hace constar que se extingue la anotación del embargo que ha dado lugar su enajenación. Se presentó junto con mandamiento de cancelación por duplicado dado por la citada dependencia el día 26 de agosto de 2014 por el que se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la anotación preventiva de embargo.

En la minuta impugnada consta, en lo que al motivo del presente recurso se refiere, el concepto minutado, en segundo, tercero y cuarto lugar, que fueron la adjudicación de la finca y las cancelaciones de los embargos A) y B). Para la minutación de los mismos, se aplicó el número 2.1 del Arancel, sobre una base de 10.742,18 euros, valor fiscal de la finca; de dichos conceptos resultaron unas cantidades de 30,705510 euros para cada uno de ellos. A los mismos se les aplicó la reducción del 5% según Real Decreto-ley 8/2010 y Real Decreto 1612/2011.

Para establecer la base de minutación para la cancelación de las anotaciones de embargo, en un primer lugar se tuvo en cuenta la norma tercera del anexo II del Arancel, por lo que se dividió la total responsabilidad de las anotaciones de embargo A) y B), 9.359.658,01 euros y 498.897,63 euros respectivamente, por el número de fincas embargadas, que en ambos casos fueron 10, con lo cual resultaba una base de 935.965,80 euros para la anotación A) y de 49.889,76 euros para la anotación B).

Como una vez dividida la responsabilidad entre el número de fincas embargadas, es necesario comprobar que la cantidad resultante no es superior al valor individual de cada finca, como establece la citada norma tercera, se tuvo en cuenta el artículo 57.1.b de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y el artículo 37.2 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, que regulan la aplicación de coeficientes multiplicadores del valor catastral para calcular el valor fiscal, que para la finca adjudicada resultó ser de 10.742, 18 euros, muy inferior al calculado con anterioridad, por lo que se minutó usando este último, tanto para las cancelaciones de las anotaciones de embargo, como para la adjudicación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 3 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 29 de diciembre de 2014 tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito de alegaciones en el que el recurrente se reitera en su escrito de impugnación, señalando que la explicación del Sr. Registrador es arbitraria, pues da a entender que puede coger varios valores cuando solo hay una posibilidad.

IV

Por Resolución de 20 de enero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de febrero de 2015, en el que señala que la base de la cancelación de embargo debe ser el valor de adjudicación, pues es el que se aplica en el impuesto de trasmisiones para adjudicaciones en subastas.

Manifiesta el recurrente que la doctrina Tribunal Supremo es clara, al valor fiscal es el de adjudicación, el cual ha establecido la administración AEAT en una absoluta transparente pública subasta.

La doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011, 20 de septiembre de 2011 o 23 de octubre de 2002, que «para determinar este valor, el Registrador puede acudir a cualquiera de los medios señalados en el número 2 de la norma primera del Arancel» «el precio de tasación para subasta» va en contra de la jurisprudencia de orden superior, a tal efecto, y en caso de no tenerse en cuenta por la apelación deberá recurrirse en la siguiente instancia para que se cambie esa doctrina, pues, en otras administraciones a la hora de hacer el cálculo en subastas ya tienen en cuenta que solo puede aplicarse el valor es el valor de adjudicación, los cuales han tenido que rehacer sus reglamentos ante esa jurisprudencia.

Ir en contra, de esta doctrina significa que para aplicar el ITP, sí se considera que el valor fiscal es el de adjudicación pero para los aranceles tiene otro valor, es decir, que el

mismo inmueble puede tener diferentes valores según el funcionario que lo aplique, o la administración que haga el arancel o impuesto.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Manilva por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 19 de febrero de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de febrero de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de febrero de 2015, la Registradora, doña María Belén Santa-Olalla Fernández-Figares, se remite a los argumentos ya expuestos y confirmados por la Resolución del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 1994, 3 de febrero de 1999, 23 de octubre de 2002, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011, 20 de septiembre de 2011, 21 de enero de 2015, 20 de febrero de 2015 y 3 de junio de 2015.

Primero. Objeto.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar la base para la cancelación de los embargos practicados, con ocasión de la presentación de certificación de acta de adjudicación en procedimiento administrativo de apremio junto con mandamiento de cancelación de cargas posteriores.

La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010, puntualiza lo siguiente: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si

el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Base aplicable en la cancelación de embargo.

Es de señalar que el asiento cuya minutación se discute es la cancelación de dos anotaciones preventivas de embargo A) y B), practicadas por importe de 9.359.658,01 euros y 498.897,63 euros respectivamente, derivada de un procedimiento administrativo de adjudicación directa.

En este punto debe tenerse en cuenta la regla tercera del anexo II del Arancel, según la cual: «Para la regulación de los derechos devengados en las anotaciones de embargo se atendrán los registradores de la propiedad al importe de la suma por la que se libra el mandamiento cuando el valor de la finca o derecho real anotado alcanzare a cubrir dicha suma, y si no alcanzare, se ajustarán para este efecto al valor de la finca o derecho real sobre el que recaiga la anotación. Siendo varias las fincas embargadas de un mismo registro, se distribuirá la citada suma entre las mismas al efecto exclusivo de regular los derechos del registrador».

Señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 28 de octubre de 1997 que: «Respecto a la base sobre la que debe minutarse cada cancelación, hay que tener en cuenta la norma tercera del anexo II del Arancel, la cual debe entenderse aplicable tanto a la minutación de la práctica de la anotación de embargo como a su cancelación, pues quiere extenderse a ambas operaciones, ya que lo que trata es de señalar las bases aplicables a dicho concepto».

Es importante resaltar que ese concepto de valor opera exclusivamente como límite a la hora de establecer la base del Arancel en las anotaciones de embargo, pues la regla general es que la base es la cantidad por la que se libra el mandamiento, siendo esta la cantidad que publica el Registro una vez practicado el asiento por el Registrador en los Libros a su cargo. Sin embargo, y dado el carácter de medida cautelar del embargo y que el mismo puede recaer sobre varias fincas, el Arancel establece dos operaciones consecutivas que operan como límite a la cantidad publicada por el embargo: previa distribución, y valor de la finca.

Respecto a la determinación de la base aplicable, conforme a lo dispuesto en la norma tercera anteriormente trascrita, la primera operación que debe realizarse es la distribución del importe del embargo entre las fincas embargadas cuando sean varias. Por tanto, en el presente caso, siendo 10 las fincas embargadas procede, conforme a la norma anterior y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de abril de 1994, 23 de octubre de 2002 o 3 de febrero de 1999, dividir la cantidad por la que se libra el embargo, entre el número de fincas, resultando un importe de

935.965,80 euros para la anotación A) y de 49.889,76 euros para la anotación B).

Una vez obtenida esta cifra, procede determinar el valor, individualmente, de cada una de las fincas embargadas, pues dicho valor opera como límite a aquella suma que sirve de base, de suerte que en caso de ser inferior el valor de la finca habrá de tomarse este valor para determinar los honorarios del Registrador.

En cuanto a ese valor, la norma primera del anexo II del Arancel dispone que el Arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados, o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta si estuviere hipotecada.

Se ha reiterado desde este Centro Directivo entre otras en las Resoluciones de 15 de julio de 2010 y de 11 de enero de 2011, que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que en primer lugar habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, al valor declarado por las partes en el título presentado y en defecto de los anteriores es cuando habría que acudir a otros valores objetivos que consten documentados.

En el presente caso sin embargo, por la propia naturaleza del mandamiento cancelatorio, al no contener ni un valor comprobado fiscalmente, ni un valor declarado, el Registrador podrá acudir a cualquiera de los medios señalados en el número dos de la norma primera del anexo II del Arancel. Así lo ha declarado reiteradamente este Centro Directivo entre otras en Resoluciones de 3 de febrero de 1999 y 16 de septiembre de 1999, sobre la base de no constar en el mandamiento de cancelación ni valor fiscalmente comprobado ni valor declarado.

En este caso, la Registradora ha considerado el valor catastral corregido con los coeficientes multiplicadores fijados por la Agencia Tributaria de Andalucía. Dicho valor de la finca resulta ser inferior al importe que resulta de aplicar la norma tercera del Arancel, según lo dispuesto en párrafos anteriores, por lo que debe entenderse correcta la actuación de la Registradora en cuanto a las bases que figuran en la minuta impugnada respecto a la cancelación de las anotaciones practicadas.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de enero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de diciembre de 2014, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2014/A 290, girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 1, por importe de 272,30 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a

derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre) que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca, ya que es imposible que quede por amortizar un importe mayor que el capital inicial inscrito.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre), establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin

simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.

b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

El concepto minutado de «Fusión Caixabank», no procede en opinión de la parte recurrente, dado que dicha fusión es consecuencia de la Reestructuración Bancaria contemplada en el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, que en su disposición adicional segunda dice que: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las

inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel correspondientes a la novación, subrogación... tomando como base el capital inscrito reducido al 60% con un mínimo de 24 euros».

II

Doña Isabel María Rodríguez Martínez, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de enero de 2015.

En dicho informe, la Registradora expone que en la escritura de cesión de hipoteca, ratificación de novación de préstamo sindicado y extensión de ratificación de hipoteca inmobiliaria no 2.307/14 del Protocolo del Notario de Madrid don Antonio Morenés Gilés, entre otras operaciones, se nova un préstamo garantizado con hipoteca inscrita a favor de varias personas jurídicas, por cuotas.

La minuta ha sido impugnada por los siguientes motivos:

1. Por el concepto de novación, se minutan tantos conceptos como acreedores hipotecarios.
2. No se toma como base el 10% del capital pendiente y no se aplica la bonificación del 50% contemplada en el número 2.4.c) del Real decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.
3. Se ha minutado el concepto de «Fusión Caixabank» que, a juicio del recurrente, es improcedente por tratarse de una operación de reestructuración bancaria.

El arancel aplicable a las inscripciones de novación de hipoteca se halla regulado en la letra g) del apartado I del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, según redacción dada por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero. El citado número 2. I en su apartado g) establece:

«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido en un 60 por ciento con un mínimo de 24, 04 euros.

En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24, 040484 euros.

En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el Registrador de la Propiedad».

Al tratarse de la novación de un préstamo garantizado con hipoteca inscrita a favor de varias entidades, es aplicable –como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio de 2008– el apartado I de la norma segunda del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que establece: «Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos de un 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

En el caso de la minuta recurrida se ha aplicado el número 2.2 sobre la base del capital inscrito a favor de cada acreedor hipotecario, según su cuota de participación, más la reduc-

ción del 5 por ciento, resultando una cuota de 24,040484 € que es el mínimo establecido en la norma arancelaria citada anteriormente.

Se ha tomado como base el capital inscrito y no el 60 por ciento, como dice la norma arancelaria, por lo que procede rectificar la minuta en cuanto al importe de la base; pero al tratarse de bases mínimas, no influye en el importe de la cuota devengada por este concepto, que sigue siendo el mínimo de 24,04 euros.

No es aplicable la bonificación del 50% a la que alude el recurrente, ya que dicha bonificación quedó sin efecto tras la publicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Por último, y en cuanto a la minutación por el concepto «Fusión Caixabank», resulta improcedente, como bien señala el recurrente al tratarse de una operación de reestructuración bancaria, por lo que también procede la rectificación de la minuta suprimiendo dicho concepto

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 5 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 3 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 23 de marzo de 105 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de marzo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Isabel María Rodríguez Martínez, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de abril de 2015, la Registradora reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo. Igualmente, se recurre la inclusión en la minuta del concepto «Fusión Caixabank», extremo éste último sobre el que la Registradora manifiesta en su informe su conformidad a las pretensiones del recurrente, por lo que no se entrará en esta Resolución en el examen del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como

consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso. No obstante, en la minutación del concepto «Mod. Préstamo», tal y como la propia Registradora manifiesta en el Informe, no se ha utilizado como base el 60% del capital inscrito de que responde cada una de las entidades financieras acreedoras, sino la totalidad del mismo; si bien, al

tratarse en ambos casos de bases inferiores a 6.010,13 euros, los honorarios devengados se corresponden al mínimo arancelario en cualquier caso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de diciembre de 2014, presentado en Correos el día 8 de enero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número FMA 2224/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 6, por importe de 919,11 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre), establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Doña Amalia María de Lourdes Machimbarrena Irazusta, Registradora de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 6, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de enero de 2015.

En dicho informe, la Registradora señala que la primera de las alegaciones expresadas por la parte recurrente se refiere a la procedencia o no de aplicación de la norma general del Arancel que prevé que «en los casos de proindiviso se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada de las participaciones los derechos que correspondan...».

Como la escritura tiene por objeto la novación modificativa de una hipoteca en la que figuran doce entidades bancarias como acreedores hipotecarios, con expresa consignación de la nueva cuota de participación correspondiente a cada una de ellas, y la hipoteca se inscribe sobre seis fincas pertenecientes a la demarcación de este Registro, se ha procedido a la aplicación de los derechos correspondientes a la participación de cada entidad acreedora respecto de cada una de las responsabilidades por capital atribuidas a cada finca.

Estamos ante un crédito del que son titulares doce entidades acreedoras o, si se niega esa circunstancia, doce créditos titularidades de sendos acreedores (de hecho, pueden ser ejecutados o cedidos independientemente, como así ha ocurrido).

Se trata, por tanto, de un derecho de hipoteca del que son titulares las doce entidades prestamistas con determinación de la responsabilidad especial de cada una de las seis fincas hipotecadas, por lo que procede la aplicación de la norma segunda del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre. A este respecto, es clara la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de junio de 2008, que plantea idéntica cuestión.

Respecto de la aplicación correcta de la base de la novación y de acuerdo con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012, se ha tomado como base para el cálculo de la minuta el 60% del principal y sobre ese principal se ha aplicado el arancel previsto en el número 2.2 (75% del número 2. l), aplicando así las previsiones de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en vigor a partir del día 12 de mayo de 2012 (disposición final octava).

En la minutación de las inscripciones practicadas se ha tomado como base el 60% del capital del que responde cada finca, esto es:

Una por 68.242,56 € (la responsabilidad por capital que figura en la inscripción es de 113.737,60 9.

Una por 44.637,54 € (La responsabilidad por capital que figura en la inscripción es de 71.727,80 €).

Una de 43.036,68 € (la responsabilidad por capital que figura en la inscripción es de 71.727,80 €).

Tres por 15.942,66 € (la responsabilidad por capital que figura en cada inscripción es de 26.571,10 €).

Es imprescindible distinguir dos claros periodos a los que son aplicables normas diferentes: antes y después de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

La vigencia la define la propia norma en su disposición adicional segunda in fine: «Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley». Y en su disposición final octava: «Entrada en vigor. El presente Real Decreto Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Estado» Tomando en consideración que el Real Decreto-ley fue publicado el día 12 de mayo de 2012, resulta evidente que la norma será la aplicable a todas las inscripciones practicadas a partir del día 12 de mayo de 2012, por lo que «en los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores correspondiente a la novación, subrogación o cancelación tomando como base el capital inscrito reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24,04 euros».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 5 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 3 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 23 de marzo de 105 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de marzo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Amalia María de Lourdes Machimbarrena Irazusta, Registradora de la Propiedad de Donostia/San Sebastián núm. 6, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015, la Registradora reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Novación hipoteca».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

La cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Nova-

ción hipoteca», hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso al concepto «Novación de hipoteca».

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente

deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad Y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2. I.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta

de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo**.**

Resolución de 31 de julio de 2015 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de febrero de 2015, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de febrero de 2015, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/borrador número 2015/171, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2, por importe de 2.491,58 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don César Luis Jarabo Rivera, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de febrero de 2015, que tuvo entrada en

el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de febrero de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 10 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de marzo de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» (*vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de

acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 7 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de abril de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don César Luis Jarabo Rivera, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014 y 7 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2013, 20 de diciembre de 2013, 8 y 27 de enero de 2014, 26 y 27 de febrero de 2014, 8 y 30 de abril de 2014, 20 de mayo de 2014, 12 y 13 de junio de 2014, 2 de julio de 2014, 26 de agosto de 2014 y 10 de octubre de 2014, entre otras.

Primero. Supuesto de hecho.

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Grupo Alca, S. A.», por título de compra.

Se practica en el Registro de la Propiedad una inscripción sobre cada finca, comprendiendo dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal» absorbe a la entidad «Grupo Alca, S. A.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, S. A.» absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal» absorbe a la entidad «Grupo Alca, S. A.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por

consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la última fusión por el número 2.1 del Arancel de los Registradores; y la primera fusión, según indica la minuta, al «N.º 2.4», lo que equivale a una bonificación del 50%, aplicando en ambos casos la reducción del 5% legalmente prevista.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, resuelve que devenga honorarios la fusión en la que entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal», absorbe a la entidad «Grupo Alca, S. A.» entre otras razones, porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas opera-

ciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre), a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter

general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales. Así:

2. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Grupo Alca, S. A.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S. A.».

1. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Grupo Alca, S. A.», los adquirió por título de compra.

Noveno. Cuestión formal.

En la minuta se consigna respecto de las primeras de las fusiones el número 2.4 del Arancel de los Registradores. En realidad debería de haberse consignado el artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Si bien el resultado es equivalente (devengo del 50% del número 2.1 del Arancel), debe corregirse formalmente.

No procede estimación en parte del recurso de apelación, ya que esta cuestión no fue objeto de recurso; sin perjuicio del deber del Registrador de corregir formalmente la factura en este punto.

Décimo. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas dos fincas a favor de una sociedad que no es entidad de crédito, por título de compra, al practicar una sola inscripción de dos fusiones sucesivas con otras sociedades que no son entidades de crédito, la primera de las fusiones devenga honorarios conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario, esto es un 50% de los que corresponderían.

Y ello, porque no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 31 de julio de 2015 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2014/A 18176, girada por el Registro de la Propiedad de Zamora núm. 1, por importe de 733,90 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a

derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2.I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre), establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a

la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la construcción y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, Registrador de la Propiedad de Zamora núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de febrero de 2015.

En dicho informe, el Registrador destaca, con carácter previo, que el escrito de impugnación no aparece firmado por persona alguna, identificándose como recurrente la entidad

«Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», sin que se identifique la persona física que lo solicita en nombre de dicha sociedad. También, con carácter previo, señala el Registrador que lo impugnado no es realmente una minuta de honorarios, sino únicamente un borrador, careciendo de número de minuta, y que una vez asignado el número de minuta correspondiente habrá de satisfacer el IVA correspondiente.

La impugnación versa sobre dos asuntos: el primero, la aplicación del proindiviso en la novación de hipoteca y el segundo, la aplicación correcta de la base de la novación.

En cuanto a la aplicación de la regla del proindiviso, la norma segunda del anexo II del Arancel dispone «para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho». Por otro lado, la Resolución de 4 de mayo de 2008 de la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que en el caso de hipoteca a favor de varios acreedores son de aplicación las reglas del proindiviso.

Confirma este argumento el hecho de que los distintos derechos de los acreedores sean susceptibles de transmisión e inscripción separada tal y como se ha realizado en el documento cuya minuta se impugna.

Por lo que se refiere a la base de la novación, es de señalar que actualmente la regulación de la minutación del concepto de novación de hipoteca se realiza conjuntamente con la subrogación y cancelación de hipoteca en concreto, siendo la normativa aplicable la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 párrafo segundo. Para las inscripciones de novación se ha de tomar como base el 60% del capital inscrito, debiendo entenderse por tal el capital garantizado por la hipoteca en el momento de la novación y aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, como asimismo, la reducción de un 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo. Además, en todo caso, hay que tener en cuenta el mínimo irreductible de 24 € para cada finca o derecho. Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca.

En base a lo expuesto, el Registrador estima correcta la minuta emitida. La base de la novación corresponde al 60% del principal de la hipoteca que responde a cada una de las dos fincas, la base de la modificación corresponde a la modificación del porcentaje que tenían determinadas sociedades en la hipoteca respecto a dos fincas y la previa inscripción corresponde a la parte de la entidad RBI también respecto a las dos fincas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 6 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 3 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 23 de marzo de 105 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de marzo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por la Registradora.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Gerardo Vázquez Ruiz del Árbol, Registrador de la Propiedad de Zamora núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2015, el Registrador reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo» así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y

sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia,

sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 31 de julio de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vilagarcía.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de diciembre de 2014, presentado en Correos el 8 de enero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2014/C 3612, girada por el Registro de la Propiedad de Vilagarcía, por importe de 712,20 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Enrique Martín Rodríguez Llorens, Registrador de la Propiedad de Vilagarcía, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de enero de 2015.

En dicho informe, el Registrador expone que el supuesto de hecho es la inscripción de una escritura de novación de hipoteca sobre tres fincas en las que la parte acreedora, después de diversas cesiones también hechas constar en el historial registral de cada una de ellas, está formada por doce entidades.

El recurrente para impugnar la minuta, argumenta que el Registrador ha utilizado la regla de proindiviso por la existencia de una comunidad, para luego incidir en la idea de la indivisibilidad de la hipoteca y su accesoriedad, envolviéndolo todo ello en el modo de proceder en el ejercicio de la acción ejecutiva. Ninguna de estas dos características esenciales del derecho de hipoteca se ven afectadas en este caso, ya que la exacción del arancel no ha sido hecha en base a ellas, sino atendiendo a otro concepto que obvia el recurrente: el de la titularidad del derecho inscrito.

El Registrador no ha hecho más que seguir las directrices marcadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 4 de junio de 2008 cuando resolviendo en un caso similar, con la notable diferencia de que aquélla vez era un documento de constitución de hipoteca, acto principal del que la novación no era más que una consecuencia, declaró que «habiéndose constituido dos préstamos hipotecarios concedidos por las cuatro entidades de crédito....en la inscripción de hipoteca debe reflejar quiénes son los acreedores hipotecarios y en qué proporción participan del crédito.... Consecuentemente procede confirmar la actuación del Registrador de la Propiedad que aplicó la norma del vigente Arancel que prevé como deben minutarse la regulación de derechos...en los casos de proindiviso». Es decir, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala la corrección de esta forma de proceder porque el registrador en la inscripción del derecho de hipoteca debe atender a la calidad de la titularidad del mismo y si ésta, en lugar de ser individual o singular, resulta ser plural, al igual que el caso que se somete a recurso ahora en el que está involucradas 12 entidades, debe aplicarse la regla de proindiviso.

Pero es que además, el Centro Directivo en Resolución de 16 de marzo de 2004 y, muy especialmente, en la de 10 de mayo de 2013, en recurso de apelación contra Resolución del propio Colegio de Registradores de la propiedad, resolviendo un caso muy similar al presente pues se trataba de una escritura de novación y ampliación de préstamo hipotecario a favor de dos acreedores señala que: «...todo ello determina que la (novación de) hipoteca inscrita a favor de dos acreedores... deba minutarse con relación a cada acreedor por el importe de la responsabilidad hipotecaria inscrito y en proporción a la cuota asignada al mismo en la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel...».

En el presente caso, la responsabilidad hipotecaria de cada finca determina que, en la aplicación arancelaria al supuesto de hecho, con las bonificaciones legales establecidas en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en su redacción dada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, una base mínima en todos y cada uno de los casos y por lo tanto la cantidad de 24 € a cada una de las entidades en las tres fincas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 30 de enero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 10 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 30 de marzo de 105 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Martín Rodríguez Llorens, Registrador de la Propiedad de Vilagarcía, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de abril de 2015, el Registrador reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2014/C 2547, girada por el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 4, por importe de 303,99 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre), establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Don Jorge Alonso Zugasti, Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 30 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de febrero de 2015.

En dicho informe, el Registrador apunta, en primer lugar, la falta de acreditación de la necesaria legitimación para interponer el recurso. De conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de julio de 2009, «la norma octava del anexo II del Arancel señala que los derechos de los Registradores se pagan por aquél a cuyo favor se practican los asientos. Ahora bien, la propia norma añade que los derechos serán también exigibles a la persona que haya presentado el título y de la interpretación conjunta del artículo 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento, resulta que el presentante tiene la consideración de representante del interesado en la inscripción. Así lo entiende esta Dirección General al considerarlo como obligado al pago de los honorarios devengados; obligado al pago que debe entenderse interesado a los efectos de interponer el correspondiente recurso con arreglo a la Norma Sexta del anexo II del Arancel».

Además, teniendo en cuenta que el recurso de honorarios se desarrolla dentro de la estructura procedimental contencioso administrativa y atendiendo a lo dispuesto en los artículos 31 y 32 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico Administrativo, en el presente recurso no queda acreditada la representación de la entidad Gestores Administrativos Reunidos, S. A., ya que no se señala quién comparece y no va firmado el escrito de interposición.

En cuanto al primer concepto objeto de impugnación, se ha procedido por el Registrador de la Propiedad a practicar una inscripción de novación de un préstamo hipotecario, el

cual figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 4 por cuotas a favor de las siguientes entidades:

1. Barclays Bank PLC (Barclays) 4,72276%.
2. Bayerische Landesbank (BL) 12,50000%.
3. BNP Paribas, S. A. Sucursal en España (BNP Paribas) 25,00000%.
4. Burlington Loan Management Limited (Burlington) 10,72601%.
5. Caixabank, S. A. (Caixabank) 9,37500%.
6. Caspian Luxembourg Company, S. A. R. L. (Caspian) 1,67950%.
7. IKB Deutsche Industriebank AG Sucursal en España (IKB) 3,12500%.
8. Raffeisen Bank International AG (RBI) 8,00000%.
9. RMF Financial Holdings, S. AR. L. (RMF) 13,55923%.
10. Societé Generale Inmobel, S. A. (SG Inmobel) 4,09375%.
11. Societe Generale Sucursal en España (SG) 4,09375 €.
12. Westdeutsche Immobilienbank AG (WI) 3,12500%.

Se ha aplicado, tal y como dice el recurrente, la norma segunda I del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, a cuyo tenor: «Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el I por 100 del valor de la finca o derecho».

Tanto de los folios como del documento presentado a inscripción se desprende que la titularidad activa del crédito es mancomunada, fijándose una cuota para cada acreedor hipotecario y señalándose que ésa es la participación de los acreedores en el préstamo de adquisición y que participan en la hipoteca (dado su carácter accesorio) en la misma proporción.

En cuanto a la primera alegación del recurrente, cabe señalar que como ya dispuso la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 26 de diciembre de 1946, la titularidad plural de los derechos reales queda sujeta en Derecho Común, como disciplina básica, al régimen de comunidad de bienes contenido en los artículos 372 y siguientes del Código Civil. Ello se traduce a efectos registrales en la necesidad de precisar en la inscripción a practicar la cuota o porción ideal de cada titular en el derecho con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente (art. 54.1 del Reglamento Hipotecario). Y en el presente caso, el carácter parciario del crédito determina la titularidad proindiviso de la hipoteca que lo garantiza.

Por otro lado, en virtud del principio de la autonomía de la voluntad, se ha pactado la ejecución hipotecaria cordada por mayoría de 2/3, pero este pacto de ejecución convierte al derecho de crédito y a la hipoteca que lo garantice en titularidad colectiva o en mano común, sino que se trata de un pacto de indivisibilidad en el cumplimiento o ejecución de una obligación mancomunada (no hay titularidad colectiva sin cuotas, sino ejecución colectiva a través de un agente). Y es que una cosa es la titularidad que exige determinación de cuotas en derecho real de hipoteca en el mismo sentido a las que resulten de la obligación de la que es accesoria, y otra diferente es la forma de ejecución de la hipoteca, que en virtud del principio de autonomía de la voluntad puede practicarse de forma colectiva.

En virtud de lo anteriormente expuesto, y de lo dispuesto, entre otras en Resolución del Colegio de Registradores de 16 de marzo de 2014 y de Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, el Registrador ha procedido a minutar aplicando el régimen de proindivisión entre los diferentes acreedores en proporción a las cuotas de que son titulares en la obligación garantizada y en el derecho real de hipoteca.

Se ha procedido a minutar la novación conforme a lo dispuesto en el artículo 2.1.g) del Arancel de los Registradores aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en la redacción dada por la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero.

En cuanto a la exención del IGIC y la retención del 19%, teniendo en cuenta el artículo 18.1 punto 2 de la Ley 20/91, de 7 de junio de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, que entiende devengado el impuesto en las prestaciones de servicios cuando se presten, efectúen o ejecuten las operaciones gravadas, el Registrador entiende que la fecha de la prestación de servicios es la de la inscripción, esto es, el día 19 de diciembre de 2014, procediendo a rectificar la factura en este aspecto, aplicando la exención del IGIC. Asimismo, el Registrador advierte al recurrente de lo dispuesto en el artículo 78 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: «Artículo 78. Nacimiento de la obligación de retener o de ingresar a cuenta. 1. Con carácter general, la obligación de retener nacerá en el momento en que se satisfagan o abonen las rentas correspondientes. 2. En los supuestos de rendimientos del capital mobiliario y ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión o reembolso de acciones y participaciones de instituciones de inversión colectiva, se atenderá a lo previsto respectivamente en los artículos 94 y 98 de este Reglamento».

Por tanto, el Registrador procede a rectificar la minuta en cuanto al último aspecto de la impugnación, así como por advertirse un error formal al no aparecer la reducción aplicada al efectuar la novación y el número de arancel aplicado.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 13 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 10 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 30 de marzo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jorge Alonso Zugasti, Registrador de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de abril de 2015, el Registrador reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su

interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número MAGG 15/2015, girada por el Registro de la Propiedad de Guía de Isora, por importe de 287,35 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le

siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía

hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de febrero de 2015.

En dicho informe, el Registrador señala que la reclamante dedica la primera parte de su escrito de impugnación de la minuta a argumentar que los acreedores prestatarios forman una mancomunidad en la que existe un solo derecho de crédito como una situación distinta a la comunidad romana (en la que cada comunero tiene la titularidad de su cuota) y que, por lo tanto, a pesar de ser varios los titulares del derecho de crédito hipotecario, sólo procede minutar la novación del plazo de la obligación a un solo acreedor.

En cambio guarda silencio respecto a la parte de la minuta relativa a la cesión de crédito garantizada, en la que el importe de la obligación se divide de acuerdo con las cuotas correspondientes a los acreedores cesionarios.

Esto es, la reclamante admite la división de la obligación mancomunada cuando se trata de cesión de crédito hipotecario; en cambio, no la admite cuando se trata de cualquier otra modificación de la obligación garantizada, olvidando que tan novación es una como otra, pues las novaciones pueden ser subjetivas y objetivas. En las primeras se incluiría un cambio de acreedor y en las segundas, un cambio en el vencimiento de la obligación.

La aplicación del criterio de la reclamante llevaría como consecuencia la imposibilidad de dividir la obligación garantizada en las cuotas correspondientes a los cesionarios pues, según ella, se trata de una única obligación, sin cuotas, por lo que cada cesión implica una novación independiente que se debe minutar por todo el capital como única obligación, sin cuotas.

En resumen, la minuta se realizó entendiendo el derecho que cada acreedor adquiere en la obligación novada, sin distinguir si la novación es subjetiva u objetiva, pues cada acreedor tiene un derecho determinado en su cuota sobre la obligación garantizada. Así, el artículo 1138 del Código Civil dice que: «Si del texto de las obligaciones a que se refiere el artículo anterior no resulta otra cosa, el crédito o la deuda se presumirán divididos en tantas partes iguales como acreedores o deudores haya, reputándose créditos o deudas distintos unos de otros».

Lo que no es coherente es reclamar la división de la obligación en cuotas en función de los intereses de la reclamante en la minuta, esto es, pedir la división de la obligación cuando se trata de la cesión del crédito y la no división cuando se trata de la modificación del plazo del mismo crédito.

La modificación de la minuta en el sentido de la reclamante, es decir, sin tener en cuenta las cuotas de los acreedores, exigiría la modificación de la minuta, de tal modo que las cesiones a los acreedores lo serían por el total del capital garantizado y no por la cuota que adquiere cada uno de los acreedores cesionarios.

El principio de indivisibilidad en el ámbito de las hipoteca, no impide la división de la obligación garantizada, pues va referido, no tanto al derecho garantizado, sino al derecho de garantía. El principio de indivisibilidad, implica que aunque se divida el bien que sirve de garantía al derecho de crédito, la hipoteca se mantiene inalterada sobre las distintas partes resultantes de la división, de modo que cada una responderá de la totalidad de la obligación garantizada. De tal forma, el principio de indivisibilidad no impide la división del crédito ni del objeto gravado, sino justo lo contrario, permite la división al determinar sus efectos, lo cual es una consecuencia del carácter real e inmaterial del derecho de hipoteca y un efecto de la publicidad registral.

En cuanto a la segunda alegación, el resultado de aplicar las bonificaciones legalmente previstas, lleva como resultado unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros, por lo que se ha reconducido a la cantidad mínima arancelaria que ha sido consagrada expresa-

mente a tenor del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, al establecer que «en todo caso, el arancel global aplicable resultado en el número 2 del Arancel no podrá superar los 2181,67 euros ni ser inferior a 24,04 euros». Esta cantidad mínima arancelaria ha sido reconocida por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado cuando se ha tenido que pronunciar sobre la materia.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 17 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 30 de marzo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Ángel González Garrós, Registrador de la Propiedad de Guía de Isora, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 27 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2015, el Registrador reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras

acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la

novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

<<< Inicio >>>

Resolución de 26 de agosto de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cangues d'Onís/Cangas de Onís.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de diciembre de 2014, presentado en Correos el día 8 de enero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 8/2014/2483, girada por el Registro de la Propiedad de Cangues d'Onís/Cangas de Onís, por importe de 267,75 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

<<< Inicio >>>

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Enrique Aznar Rivero, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Cangues d'Onís/Cangas de Onís, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de febrero de 2015.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 6 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 10 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 30 de marzo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Aznar Rivero, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Cangues d'Onís/Cangas de Onís, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en pro-

porción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tui.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de diciembre de 2014, presentado en Correos el día 8 de enero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 629, girada por el Registro de la Propiedad de Tui, por importe de 520,59 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que

correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre), que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con

independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre), establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Don Fernando Cabello de los Cobos y Mancha, Registrador de la Propiedad de Tui, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de febrero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 6 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 24 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 14 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso al Registro de la Propiedad de Tui, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta

no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adi-

cional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de enero de 2015, presentado en Correos el día 22 de enero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 5/2015, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 7, por importe de 3.766, 35 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María Concepción Iborra Grau, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 7, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de febrero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 24 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 14 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Concepción Iborra Grau, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2015, la Registradora reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II

del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código

Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera,

hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 22 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2014/A 11208, girada por el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 3, por importe de 290,89 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo

hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Florinda Lorenzo Bonillo, Registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de febrero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 24 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 14 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Florinda Lorenzo Bonillo, Registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recep-

ción con fecha 27 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia

inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposi-

ción adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de enero de 2015, presentado en Correos en fecha 22 de enero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2015/A 32, girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 3, por importe de 1758,76 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Rosa María Montijano-Carbonell Martínez, Registradora de la Propiedad de Toledo núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de febrero de 2015.

En dicho informe, la Registradora señala que en la presente reclamación se trata de determinar si cabe la aplicación de la norma segunda del anexo II del Arancel relativa al régimen de proindivisión en la minutación de una inscripción de una escritura de novación de hipoteca a favor de varios acreedores entre los que se distribuye el crédito garantizado. Estamos ante un solo crédito garantizado por una misma hipoteca en proporción al porcentaje que les corresponde en el crédito sindicado, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos entre varias entidades de crédito acreedoras. La inscripción de la hipoteca debe reflejar quienes son los acreedores hipotecarios y en qué proporción participan del crédito. Esta distribución de crédito hipotecario entre los distintos acreedores hipotecarios implica que los derechos de crédito de los acreedores quedan garantizados simultáneamente y en igualdad de rango hipotecario, según cuotas proporcionales a su participación efectiva en el préstamo.

Todo ello determina que en la inscripción de la novación de hipoteca inscrita a favor de varios acreedores, con distribución del crédito garantizado entre ellos, deba minutarse, con relación a cada acreedor, por el importe de la responsabilidad hipotecaria inscrita – tal y como ha puesto de manifiesto la Dirección General en las Resoluciones de 16 de marzo de 2004, 4 de junio de 2008 y 10 de mayo de 2013– es de aplicación la regla del proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 19 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 24 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 14 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Rosa María Montijano-Carbonell Martínez, Registradora de la Propiedad de Toledo núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2015, la Registradora reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valls.

HECHOS

I

Por escrito de 21 de enero de 2015, presentado en Correos en fecha 22 de enero de 2015y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2014/A 3082, girada por el Registro de la Propiedad de Valls, por importe de 297,66 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Aunque no sea objeto de recurso, se observa, además, que la factura es de diciembre de 2014 y se ha aplicado IRPF al 19% cuando debía ser al 21%. Si el Registro sigue el criterio de caja, la factura, según la parte recurrente, debería llevar fecha de enero de 2015, puesto que no está aún pagada, IVA al 21% y retención al 19.

Y todo ello según Ley 28/2014 por la que se modifica, entre otras, la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto del Valor Añadido (LIVA), entró en vigor el día I de enero de 2015, así como el Real Decreto 1003/2014, de 5 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Impuesto de la Renta en materia de pagos a cuenta y retenciones, que también entró en vigor el día 1 de enero de 2015, por lo que no proceden estos conceptos ni importes de IGIC y retención.

II

Doña Cristina López Descalzo, Registradora de la Propiedad de Valls, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de febrero de 2015.

En dicho informe, la Registradora expone que con fecha de 2 de noviembre de 2014, tuvo entrada telemática en la oficina, bajo el número 5186, causando el siento 153 del Diario 167, escritura de novación de préstamo y cesión de crédito, autorizada por el Notario de Madrid don Antonio Morenés Gilés, el día 31 de octubre de 2014, por la que nova el plazo de vencimiento final de préstamo y se incrementan los intereses.

El préstamo hipotecario está constituido a favor de varios acreedores en la siguiente proporción:

- Barclays. 4,72276%.
- BL: 12,5%.
- BNP Paribas: 25%.
- Burlington: 10,72601%.
- Caixabank: 9,375%.
- Caspian: 1,67950%.
- IKB: 3,125%.
- RBI: 8%.
- RMF: 13,55923%.
- SG Inmobel: 4,09375%.
- SG: 4,09375%.
- WI: 3,125%.

Se minutaron tantas novaciones como acreedores son titulares del préstamo objeto de novación en la proporción que cada uno ostenta en el mismo, aplicando para ello el punto 2.2 del Arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

El Arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad aprobado por Real decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, publicado en el «BOE» de fecha 28 de noviembre de 1989, señala en la norma segunda de su anexo II lo siguiente: «Para la regulación de derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan, y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el I por 100 del valor de la finca o derecho. En las adquisiciones efectuadas por personas casadas en régimen de gananciales o cualquier otro de comunidad matrimonial, se tomará como base única el valor total de la finca o derecho adquirido».

La Registradora concluye reiterándose en la correcta aplicación del arancel, al tratarse de hipoteca constituida a favor de varios acreedores, procede minutar distribuyendo el valor total de los derechos entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 17 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 14 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Cristina López Descalzo, Registradora de la Propiedad de Valls, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2015, la Registradora reitera los argumentos ya expuestos en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Novación hipoteca».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel

al concepto «Novación hipoteca», hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios son susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso al concepto «Novación de hipoteca».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2014/A 2726, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 2, por importe de 279,42 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a

derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre) que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a

la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Don Juan Carlos Segoviano Astaburuaga, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de enero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 5 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 17 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 14 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Carlos Segoviano Astaburuaga, Registrador de la Propiedad de Valladolid núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cangas.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2496 Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Cangas, por importe de 194,92 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre) que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Don Manuel Mariano Crespo López, Registrador de la Propiedad de Cangas, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de enero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de enero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 17 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 14 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Mariano Crespo López, Registrador de la Propiedad de Cangas, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber,

aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia,

sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almendralejo.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de diciembre de 2014, presentado en Correos en fecha 8 de enero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 20014/H 7119 girada por el Registro de la Propiedad de Almendralejo, por importe de 951,97 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre) que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier Caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.

b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.

c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Almendralejo, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de enero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 5 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 17 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 14 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ricardo José Nieves Carrascosa, Registrador de la Propiedad de Almendralejo, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero,

la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil

«Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (13.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Rospepe Bollería, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife.

HECHOS

I

Con fecha 8 de julio de 2014, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registrador Mercantil de Santa Cruz de Tenerife I por el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Rospepe Bollería, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife número D2/2013/9392, de fecha 3 de octubre de 2013, por la calificación desfavorable de un depósito de cuentas anuales de la sociedad.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 28 de enero de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 24 de junio de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE»

de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la calificación desfavorable de un depósito de cuentas anuales de la sociedad en cuyo nombre se interpone el recurso.

Tercero. Motivos de impugnación. Extemporaneidad del recurso.

El recurrente muestra su disconformidad con el proceder del Registrador y solicita que sea anulada la minuta y que el importe satisfecho sea descontado de la factura que, en su día, se emita por el depósito de las cuentas que ahora ha sido rechazado.

Sin perjuicio de hacer notar la falta de fundamento de la pretensión del recurrente, no cabe en este caso hacer declaración alguna sobre el fondo del recurso, ya que éste debe ser inadmitido por haber sido interpuesto fuera de plazo.

Los recursos contra la minuta de honorarios expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Por ello, el plazo de interposición del recurso es de 15 días hábiles computado a partir del primer día hábil siguiente a su notificación o entrega (Regla 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los registradores mercantiles (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de

mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013). Sin embargo, si la factura, al indicar los recursos posibles contra la minuta, expresa, por error, que el plazo es de un mes, no cabe considerar extemporáneo el recurso interpuesto fuera del plazo de los quince días hábiles pero dentro del mes siguiente a la notificación o entrega de la minuta. (Resoluciones de 20 de marzo de 2013 y 30 de mayo de 2013).

En el caso de este recurso, consta satisfecha la factura el día 10 de octubre de 2013 y el recurso se interpone el 13 de enero de 2014. Se ha superado con creces el plazo de interposición del recurso, incluso teniendo en cuenta que la minuta consigna, por error, como plazo de interposición el de un mes y no de quince días hábiles.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Rospepe Bollería, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Galligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (14.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Bioenercan, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife.

HECHOS

I

Con fecha 8 de julio de 2014, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registrador Mercantil de Santa Cruz de Tenerife I por el recurso interpuesto el día 13 de enero de 2014 por doña....., en nombre y representación de «Bioenercan, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife número D2/2013/9393, de fecha 3 de octubre de 2013, por la calificación desfavorable de un depósito de cuentas anuales de la sociedad.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 28 de enero de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 24 de junio de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, la recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la calificación desfavorable de un depósito de cuentas anuales de la sociedad en cuyo nombre se interpone el recurso.

Tercero. Motivos de impugnación. Extemporaneidad del recurso.

La recurrente muestra su disconformidad con el proceder del Registrador y solicita que sea anulada la minuta y que el importe satisfecho sea descontado de la factura que, en su día, se emita por el depósito de las cuentas que ahora ha sido rechazado.

Sin perjuicio de hacer notar la falta de fundamento de la pretensión del recurrente, no cabe en este caso hacer declaración alguna sobre el fondo del recurso, ya que éste debe ser inadmitido por haber sido interpuesto fuera de plazo.

Los recursos contra la minuta de honorarios expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los

Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Por ello, el plazo de interposición del recurso es de 15 días hábiles computado a partir del primer día hábil siguiente a su notificación o entrega (Regla 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los registradores mercantiles (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013). Sin embargo, si la factura, al indicar los recursos posibles contra la minuta, expresa, por error, que el plazo es de un mes, no cabe considerar extemporáneo el recurso interpuesto fuera del plazo de los quince días hábiles pero dentro del mes siguiente a la notificación o entrega de la minuta. (Resoluciones de 20 de marzo de 2013 y 30 de mayo de 2013).

En el caso de este recurso, consta satisfecha la factura el día 10 de octubre de 2013 y el recurso se interpone el 13 de enero de 2014. Se ha superado con creces el plazo de interposición del recurso, incluso teniendo en cuenta que la minuta consigna, por error, como plazo de interposición el de un mes y no de quince días hábiles.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Bioenercan, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 26 de agosto de 2015 (15.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «La Cabaña Tenerife, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Santa Cruz de Tenerife.

HECHOS

I

Con fecha 8 de julio de 2014, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente remitido por el Registrador Mercantil de Santa Cruz de Tenerife I por el recurso interpuesto el día 13 de enero de 2014 por don....., en nombre y representación de «La Cabaña Tenerife, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife número D2/2013/9391, de fecha 3 de octubre de 2013, por la calificación desfavorable de un depósito de cuentas anuales de la sociedad.

Constan unidos al expediente el informe del Registrador de fecha 28 de enero de 2014 y el del Colegio de Registradores de fecha 24 de junio de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la calificación desfavorable de un depósito de cuentas anuales de la sociedad en cuyo nombre se interpone el recurso.

Tercero. Motivos de impugnación. Extemporaneidad del recurso.

El recurrente muestra su disconformidad con el proceder del Registrador y solicita que sea anulada la minuta y que el importe satisfecho sea descontado de la factura que, en su día, se emita por el depósito de las cuentas que ahora ha sido rechazado.

Sin perjuicio de hacer notar la falta de fundamento de la pretensión del recurrente, no cabe en este caso hacer declaración alguna sobre el fondo del recurso, ya que éste debe ser inadmitido por haber sido interpuesto fuera de plazo.

Los recursos contra la minuta de honorarios expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Por ello, el plazo de interposición del recurso es de 15 días hábiles computado a partir del primer día hábil siguiente a su notificación o entrega (Regla 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los registradores mercantiles (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013). Sin embargo, si la factura, al indicar los recursos posibles contra la minuta, expresa, por error, que el plazo es de un mes, no cabe considerar extemporáneo el recurso interpuesto fuera del plazo de los quince días hábiles pero dentro del mes siguiente a la notificación o entrega de la minuta. (Resoluciones de 20 de marzo de 2013 y 30 de mayo de 2013).

En el caso de este recurso, consta satisfecha la factura el día 10 de octubre de 2013 y el recurso se interpone el 13 de enero de 2014. Se ha superado con creces el plazo de interposición del recurso, incluso teniendo en cuenta que la minuta consigna, por error, como plazo de interposición el de un mes y no de quince días hábiles.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «La Cabaña Tenerife, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Santa Cruz de Tenerife.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 26 de agosto de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de septiembre de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 24 de la Serie A girada por el Registro de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2, por importe de 409,46 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca

subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre) que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las

reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Doña Marta Cavero Gómez, Registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de febrero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 24 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Marta Cavero Gómez, Registradora de la Propiedad de Pozuelo de Alarcón núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 12 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de mayo de 2015, la Registradora reitera los argumentos empleados en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber,

aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código

Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña...., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de septiembre de 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Zona Sur, S. A.», contra minuta expedida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga.

HECHOS

I

Con fechas 15 de mayo y 2 de junio de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de impugnación de factura de honorarios número 2014-8098, girada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga.

II

Mediante escritos de 19 de mayo y 5 de junio de 2014, con fechas de salida del Registro General del Ministerio de Justicia 21 de mayo y 9 de junio de 2014, respectivamente, este Centro Directivo comunica al recurrente el procedimiento iniciado con relación a sus escritos y remite la documentación recibida al Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Málaga, a los efectos señalados en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

III

Con fecha 29 de octubre de 2014, tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia informe de fecha 27 de octubre de 2015, del Registro Mercantil de Málaga e informe de 2 de septiembre de 2014, del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

IV

A la vista del informe de la Registradora Mercantil de Málaga, doña M.ª Dolores Fernández-Pacheco Fernández, este Centro Directivo se dirige al recurrente con fechas 7 de noviembre de 2014 y 9 de marzo de 2015 solicitándole que comunique si desea continuar con la tramitación del procedimiento de impugnación de minuta de honorarios o si, por el contrario, desiste del mismo.

V

Mediante escrito de 29 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2015, el recurrente manifiesta literalmente:

«En relación con la impugnación de honorarios contra el Registro Mercantil de Málaga comunico a esa Dirección General que ha concluido por nuestra parte la reclamación con la devolución de la cantidad solicitada por nosotros».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 42, 73, 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Primero. De acuerdo con el artículo 87.1 de la Ley 30/1992, «pondrán fin al procedimiento la resolución, el desistimiento, la renuncia al derecho en que se funde la solicitud, cuando tal renuncia no esté prohibida por el Ordenamiento Jurídico y la declaración de caducidad».

Así mismo, el artículo 90 de la citada Ley señala, en su número 1: «Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por

el Ordenamiento Jurídico, renunciar a sus derechos». Y, en su número 2, «Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado».

Segundo. Este recurso fue interpuesto por don....., en nombre y representación de «Promociones Zona Sur, S. A.». Por lo tanto, conforme a los artículos 87 y 90, a él le corresponde la facultad de desistir a la continuación del procedimiento iniciado como consecuencia de la interposición del referido recurso. Así mismo, las cuestiones suscitadas en el presente recurso no entrañan un interés general que aconseje la continuación del procedimiento hasta su terminación normal.

Concurre por lo tanto, en el presente caso, los requisitos establecidos en los artículos 87 y 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, para solicitar el desistimiento del recurso señalado.

Esta Dirección General ha resuelto aceptar dicho desistimiento y dictar Resolución declarándose terminado el procedimiento con archivo del expediente, conforme a los artículos 42 y 87 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de septiembre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de

febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 102 de la Serie A girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 5, por importe de 1.741,18 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho

principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre) que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.

b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.

c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Doña María Dolores Nardiz Prado, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 5, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 2 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 24 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Dolores Nardiz Prado, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 5, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de mayo de 2015, la Registradora reitera los argumentos empleados en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su

interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de septiembre de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 3099 de la Serie A girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 5, por importe de 1.404,48 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le

siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre) que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía

hipotecaria pues, en cualquier caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Doña Ana María Fernández Álvarez, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 5, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de febrero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 6 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 24 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana María Fernández Álvarez, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 5, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de mayo de 2015, la Registradora manifiesta que se ratifica en el informe de 19 de febrero de 2015 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras

acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la

novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de septiembre de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2381 de la Serie MF girada por el Registro de la Propiedad de Oviedo núm. 4, por importe de 1.057,17 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2. I.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre) que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994, de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introdu-

cida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.
b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.
c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la constitución y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de febrero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 6 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 24 de abril de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de abril de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Marta Isabel Fernández Urrusuno, Registradora de la Propiedad de Oviedo núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 20 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 28 de mayo de 2015, la Registradora manifiesta que reitera el informe de 23 de febrero de 2015 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre;

Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado

entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de septiembre de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 12.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 3/2015/275 girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 12, por importe de 2.386,89 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María de la Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 12, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de la Concepción López-Jurado Romero de la Cruz, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 12, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2015, la Registradora manifiesta que ratifica íntegramente el informe de 26 de febrero de 2015 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2. del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas

cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de septiembre de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Badajoz núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2014/A 10101 girada por el Registro de la Propiedad de Badajoz núm. 3, por importe de 998,77 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Manuel Álvarez Gómez, Registrador de la Propiedad de Badajoz núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 28 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Badajoz núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2015, don Ignacio Burgos Bravo, Registrador de la Propiedad de Badajoz núm. 3, manifiesta que se reitera en el informe suscrito el día 5 de marzo de 2015 por el anterior titular del Registro, don Manuel Álvarez Gómez, remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores

hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adi-

cional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 17 de septiembre de 2015 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 14.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 6 girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 14, por importe de 7.853,23 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Julio Soler García, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 14, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 6 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 12 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Julio Soler García, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 14, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 11 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015, el Registrador manifiesta que no tiene nada que añadir a lo expuesto en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II

del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código

Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código

Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 17 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «The London Walk, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Mediante escrito fechado el 10 de marzo de 2014, presentado en el Registro Mercantil de Madrid el 14 de marzo de 1014 se interpuso recurso por don....., en nombre y representación de «The London Walk, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid bajo número CIRCE/2014/451, de fecha 24 de febrero de 2014 por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada

por el procedimiento telemático CIRCE. El expediente tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 18 de julio de 2014.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 19 de marzo de 2014 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 8 de julio de 2014.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada a través del CIRCE.

En la minuta constan dos únicos conceptos, constitución S. L. telemática (RDL 12/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros y asiento de presentación, número 1 del Arancel, por importe de 6,01 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente se limita a expresar que considera que «la cantidad es excesiva» sin expresar motivo alguno.

Aun cuando el recurso no debiera ser admitido por no contener los motivos concretos de impugnación de la minuta, sin embargo, dado que el registrador justifica la corrección de la factura en su informe y que puede entenderse, por los términos del escrito, que el recurrente está disconforme con la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 100 euros y el concepto de asiento de presentación, por economía de procedimiento se entra en el examen del recurso.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 Real Decreto-ley 13/2010, siguen siendo aplicables las cantidades arancelarias fijas de 40 y 100 euros en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática cuando se den los requisitos exigidos para ello, que son los recogidos ahora en el núm. 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, tomándolos del Real Decreto-ley 13/2010 (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

El citado número 5 del Arancel establece, como honorarios registrales, una cantidad fija de 100 euros, cuando concurren determinadas circunstancias, y reduce a 40 euros dicha cantidad cuando, además de otros requisitos, se adopta alguno de los estatutos aprobados por el Ministerio de Justicia. El único modelo de Estatutos-tipo aprobado por el Ministerio de Justicia en vigor a estos efectos es el que consta en la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y para tener derecho a él, en relación con los estatutos sociales, ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) o sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014).

En el caso de este recurso, los estatutos adoptados al constituir la sociedad, en cuyo nombre se interpone el recurso, siguen la pauta del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia, pero añaden un nuevo artículo relativo al inicio de operaciones de la sociedad. Por ello, es correcta la actuación del Registrador, consignando la cantidad de 100 euros y no la que el recurrente reclama de 40 euros (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014, 17, 20 y 27 de febrero y 22 de mayo de 2015).

Por otra parte, tiene también declarado este Centro Directivo que la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución misma de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedente, como es el correspondiente al asiento de presentación. Es correcta, por tanto, la aplicación del número 1 del Arancel por la presentación

telemática de la escritura de constitución (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «The London Walk, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Samara Online, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Mediante escrito fechado el 12 de marzo de 2014, presentado en el Registro Mercantil de Madrid el 13 de marzo de 1014 se interpuso recurso por doña....., en nombre y representación de «Samara Online, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid bajo número CIRCE/2013/1514, de fecha 20 de noviembre de 2013 por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por el procedimiento telemático CIRCE. El expediente tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 18 de julio de 2014.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 19 de marzo de 2014 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 8 de julio de 2014.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada a través del CIRCE.

En la minuta constan dos únicos conceptos, constitución S. L. telemática (RDL 12/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros y asiento de presentación, número 1 del Arancel, por importe de 6,01 euros.

También se ha girado al interesado factura por la tasa de publicación de la inscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil por importe de 55,68 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente considera que la cantidad resultante de la factura es excesiva y transcribe el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, que fija en 40 euros los aranceles registrales en un caso como el presente, así como la disposición final cuarta de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, que modifica la disposi-

ción derogatoria de la Ley de apoyo a los emprendedores restableciendo la vigencia de la exención de pago de la tasa por la publicación de la inscripción en el BORM.

No tiene razón el recurrente.

Por un lado, tras la entrada en vigor de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguen siendo aplicables las cantidades arancelarias fijas de 40 y 100 euros en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática cuando se den los requisitos exigidos para ello, que son los recogidos ahora en el número 5 del Arancel, tomándolos del Real Decreto-ley 13/2010 (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

El citado número 5 del Arancel establece, como honorarios registrales, una cantidad fija de 100 euros, cuando concurren determinadas circunstancias, y reduce a 40 euros dicha cantidad cuando, además de otros requisitos, se adopta alguno de los estatutos aprobados por el Ministerio de Justicia. El único modelo de Estatutos-tipo aprobado por el Ministerio de Justicia en vigor a estos efectos es el que consta en la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha declarado reiteradamente que la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación. Es correcta, por tanto, la aplicación del número 1 del Arancel por la presentación telemática de la escritura de constitución (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014).

Asimismo, respecto a la exención en el pago de la tasa por la publicación de la inscripción en el BORM ya declaró este Centro Directivo que la exención fue dejada sin efecto por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, con vigencia a partir del 29 de septiembre, y restablecida por la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, que entró en vigor el 17 de enero de 2014, debiendo tenerse en cuenta la fecha de presentación de la escritura para determinar si goza o no de la exención. En este caso, la escritura se presentó el 20 de noviembre de 2013, fecha en la que no estaba en vigor la referida exención, siendo correcta, por tanto, la expedición de la factura correspondiente por delegación del BOE (Resolución de 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Samara Online, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de enero de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Talavera la Reina núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de noviembre de 2014, doña..... impugna la minuta de honorarios número 2014/A 1437, girada por el Registro de la Propiedad de Talavera la Reina núm. 2, por importe de 624,96 €.

En dicho escrito manifiesta que se presentó en el Registro de la Propiedad escritura de entrega de legado. El valor declarado ascendía a la cantidad de 20.000 euros. Sin embargo, en la minuta de honorarios del Registrador se determina el valor de 173.969,04 euros.

En las normas de aplicación contenidas en el Real Decreto 1427/1989 se establece que el arancel se aplicará sobre los valores «comprobados» fiscalmente. Pero ello produce indefensión, pues si bien es cierto que el artículo 57 de la actual Ley General Tributaria determina que «los valores podrán ser comprobados por estimación a referencias que figuren en registros oficiales», también existe otra norma, contenida en el artículo 134 del mismo cuerpo legal que determina que « si el valor determinado por la Administración tributaria es distinto al declarado por el obligado tributario, aquélla, al tiempo de notificar la propuesta de regularización, comunicará la propuesta de valoración debidamente motivada, con expresión de los medios y criterios empleados». Manifiesta que causa indefensión pues en ningún caso se les da la posibilidad de recurso contra la valoración y se fija unilateralmente sin posibilidad de comprobación a través de la pericial contradictoria correspondiente. Por ello solicita que se anule la minuta girada dándose traslado al recurrente de una valoración debidamente motivada en la que por un técnico se establezcan los valores de mercado del bien.

II

Don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Talavera la Reina núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de diciembre

de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta que tras la revisión de la minuta impugnada se observó un error material en la cantidad que sirve de base para la aplicación del arancel correspondiente, siendo la cantidad correcta la de 61.691,15 euros, correspondiente al valor fiscal de la finca registral 2049 del término municipal de La Pueblanueva, y no la que por error consta en la minuta de 173.969,04 euros. Dicho valor fiscal es el valor catastral que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que aparece protocolizada en la escritura presentada en ese Registro. Se aplica dicho valor fiscal en base a lo dispuesto en la resolución en materia de honorarios de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad de fecha 22 de mayo de 2013 y se emite una nueva minuta A1640/2014 por importe de 364,00 euros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 5 de enero de 2015 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones en el que la recurrente manifiesta que no está conforme con la rectificación efectuada por el Registrador. En la nueva minuta que redacta se da un valor de 61.691 euros para la propiedad que le ha sido adjudicada por herencia, superando dicha cantidad notablemente el valor de mercado que dicho bien inmueble tiene en la actualidad. Por ello, se deberá establecer como base para calcular la minuta la cantidad de 20.000 euros que todos los herederos fijaron en la escritura de adjudicación. Por lo demás, se reitera en lo dispuesto en su escrito de impugnación.

IV

Por Resolución de 27 de enero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de febrero de 2015, en el que reitera las alegaciones manifestadas ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registro de la Propiedad de Talavera la Reina núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de febrero de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2000, 29 de mayo de 2002, 14 de octubre de 2009, 9 de marzo de 2011 y 26 de agosto de 2014.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si ha sido correcta la determinación de la base aplicable de una factura correspondiente a una escritura de herencia y extinción de condominio.

El Registrador utiliza el valor catastral como valor fiscalmente comprobado y la recurrente alega indefensión al impedirse una comprobación de valores mediante tasación pericial contradictoria.

Segundo. Determinación de la base aplicable. Valor catastral.

La regulación normativa para la determinación de la base aplicable viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

En atención a este precepto resulta el siguiente orden de prelación para la base minutable, valor fiscalmente comprobado, en su defecto, valor consignado por las partes en el documento y a falta de ambos en base a datos objetivos que consten documentados.

Este Centro Directivo ha reiterado en diversas resoluciones, como la de 26 de agosto de 2014, que para que pueda tomarse como base para aplicar el arancel el valor fiscalmente comprobado, es necesaria la concurrencia de estos tres requisitos: que se utilice uno de los medios de comprobación legalmente previstos, que la actuación se realice por el órgano competente y que la comprobación se notifique al interesado a los efectos de los recursos pertinentes.

Por lo tanto la comprobación deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

El artículo 57 de la Ley General Tributaria, en su apartado 1 b) prevé como medio de comprobación la referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal. Añadiendo que: «Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario».

Por tanto, es cuando se le notifica al interesado la fijación del valor catastral de su finca cuando puede utilizar todos los medios de defensa a su alcance e interponer los recursos pertinentes (arts. 134 y 135 de la Ley General Tributaria), pero dicho valor, incluso no siendo firme (ver Resoluciones de 29 de mayo de 2002 o 14 de octubre de 2009), como valor fiscal reúne los requisitos exigidos por la norma primera del anexo II del Arancel, como ya señalara esta Dirección General en sus Resoluciones de 16 de mayo de 1997 y 26 de agosto de 2014, y no puede aducirse indefensión.

En el presente caso se debe admitir el valor fiscalmente comprobado que resulta de la certificación catastral, pues este valor fiscal reúne los tres requisitos antes citados: que se utilice uno de los medios de comprobación legalmente previstos, que la actuación se realice por el órgano competente y que la comprobación se notifique al interesado a los efectos de los recursos pertinentes. Y así, como valor fiscal, lo considera también el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en su sentencia de 17 de marzo de 2001 (Roj: STSJ CLM 914/2001) cuando afirma que «el valor catastral es un valor fiscal total y absolutamente objetivo calculado por los órganos de la Administración encargados de dicha valoración…».

Por lo tanto debe confirmarse la Resolución colegial.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de enero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Unión de Gestión Hipotecaria, S. L.» contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de diciembre de 2014, doña....., en nombre y representación de «Unión de Gestión Hipotecaria, S. L.» impugna la minuta de honorarios número A 3850, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3, por importe de 315,25 €.

En su escrito, la recurrente manifiesta que con fecha 29 de octubre de 2014 se otorgó escritura de compraventa de determinada finca registral en la que se estipulaba un precio de venta de 110.000,00 euros.

En la minuta impugnada se utiliza una base de 356.001,00 euros (267.000,75 nuda propiedad + 89.000,25 euros usufructo vitalicio), importe distinto al valor declarado en la escritura de compraventa, sin que se indique a que corresponde el citado valor.

II

Doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable:

1. Que «ha aplicado el valor fiscal, según la norma primera del anexo II, que recoge las normas generales de aplicación del Arancel, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre».

2. Entre los valores fiscales, el artículo 57 de la Ley General Tributaria enumera en el apartado g) como valor fiscal comprobado, el valor asignado por la tasación de la finca hipotecada en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

3. La aplicación del arancel se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 589 en relación con el artículo 602 del Reglamento Hipotecario. Es decir, con sujeción estricta al arancel y por el valor de las fincas que están gravadas con hipotecas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 15 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, lo que efectuó por medio de escrito de fecha 7 de enero de 2015, que tuvo entrada en el citado Colegio con fecha 13 de enero de 2015. Dichas alegaciones han sido recogidas en la Resolución ahora objeto de apelación.

IV

Por Resolución de 10 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable, considerando que, en este caso, no hay valor fiscalmente comprobado pero existe valor declarado por las partes en el título presentado, por lo que es este valor el que debe tomarse como base.

V

Contra dicha Resolución doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se revoque la Resolución que motiva este recurso y se confirme la minuta girada.

En dicho recurso viene a añadir que la tasación para subasta, como valor fiscal comprobado, es la base para la confección de honorarios; y que dicho valor es valor fiscalmente comprobado y que no necesita expediente de comprobación con arreglo a los fundamentos de derecho que estima pertinentes.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña..... por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de marzo de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de abril de 2015 se efectúan alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2003, 17 de noviembre de 2004, 14 de octubre de 2009, 14 de junio de 2010, 26 de agosto de 2014 y 13 de marzo de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de dominio de una escritura de compraventa, en concreto, la base aplicable al mismo.

Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prela-

ción para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el que la Registradora apelante considera que ha aplicado –cuando en realidad aplica un valor de tasación para subasta–, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que el valor fiscalmente comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme. Definido de esta forma el concepto de valor fiscal comprobado, está claro que lo aplicado por la Registradora, esto es, el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no entra dentro de ese concepto, y no puede ser aplicado en este caso para determinar los honorarios correspondientes a la operación practicada.

La alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración, lo que no tiene lugar en el supuesto de este recurso de apelación.

Por lo demás, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel.

En resumen, valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta que, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado, tal y como ha sido definido. El valor tomado como base, como se ha expuesto, esto es, el valor de tasación para subasta en una inscripción anterior, no cumple los requisitos anteriormente expuestos. Y sí existe en cambio valor declarado por las partes en la escritura y es este el valor que debe tenerse en cuenta para determinar la base aplicable y no otro.

Por otra parte, conviene recordar en relación con el valor de tasación, que únicamente puede ser aplicado a falta de valor fiscalmente comprobado y de valor declarado, como dato objetivo que consta documentado tal y como expresamente reconoce la norma primera del Arancel y tiene declarado este Centro Directivo en Resoluciones como las de 3 de junio de 2003 al señalar que «el registrador a falta de todo valor fiscal comprobado o declarado en el documento, aplica el valor de tasación de la finca. Es este un criterio relativo a la finca, documentado y, aún más, reconocido expresamente por el Arancel», la de 26 de agosto de 2014 o, la más reciente, de 13 de marzo de 2015, según la cual, «no constando valor fiscalmente comprobado, ni valor declarado en el título presentado –las certificaciones administrativas referidas en el caso concreto–, la registradora toma por base el de tasación que consta en la hipoteca posterior a la compraventa, valor que, por otra parte, tampoco fue modificado en las novaciones posteriores de la hipoteca; siendo pues dicha actuación conforme con la doctrina reiterada de este Centro Directivo en cuanto al orden de prelación a seguir de acudir en primer lugar al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos, que es lo que tiene lugar en el presente caso, el valor de tasación que resulta del registro».

La Registradora, al aplicar como base de honorarios el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no distingue el valor fiscal comprobado, el declarado, u otros valores objetivos aplicables, como pueden ser el de tasación, ni tiene en cuenta la prelación que la norma primera del Arancel y esta Dirección General tienen declarada para la aplicación de las bases en la minutas de los registradores. Además, de su escrito de apelación resulta relacionar todo lo anterior también con la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

Conviene también en este punto hacer mención a la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario al que también se refiere la Registradora en sus fundamentos de derecho. El precepto en cuestión establece que «por valor

de las fincas que estén gravadas con hipotecas se entenderá el precio por el que se transmitan más el que representen las hipotecas cuando queden subsistentes».

En este sentido, a la subsistencia de la hipoteca se refieren, entre otros, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria al disponer que «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos», artículos que no desvirtúan lo que a este recurso interesa.

Por su parte, desde el punto de vista fiscal, hay que tener en cuenta que el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dispone que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca».

En su desarrollo reglamentario, el artículo 37.1 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece esa misma regla, expresamente, como regla general, al señalar que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca». Y, en consonancia con lo anterior, el artículo 38 del mismo Reglamento recoge una presunción de deducción de cargas, al señalar que «todas las cargas, merezcan o no la calificación de deducibles, se presumirá que han sido rebajadas por los interesados al fijar el precio y, en consecuencia, se aumentará a éste, para determinar el valor declarado, el importe de las cargas que, según el artículo 37 anterior, no tienen la consideración de deducibles, salvo que los contratantes estipulen expresamente la deducción de estas cargas del precio fijado, o el adquirente se reserve parte de éste para satisfacer aquéllas», lo que no ha sido el caso en el supuesto del recurso que nos ocupa. Esto es, la Registradora cita en sus fundamentos el artículo 602 del Reglamento Hipotecario, si bien, sin justificación suficiente, dado que, en realidad, no ha hecho aplicación del citado precepto, al determinar como base de los honorarios de la minuta impugnada no el valor –declarado– de la finca que está gravada con hipoteca más el que representa dicha hipoteca al quedar subsistente, si no, directamente, el valor de tasación tomado de una inscripción de hipoteca anterior, pretendiendo, a su criterio, ser esto el valor fiscal comprobado, omitiendo el consabido orden de prelación y mezclando todo ello con dicho artículo 602, lo que no viene al caso, como ya se ha señalado.

Finalmente, vista la copia de la factura impugnada que obra en el expediente, figura expresamente en el apartado dedicado al «VALOR» la expresión «N.º 2-2.º Inc. 2.ºD AD 3.ª Ley 8/89», lo que, dada la generalidad de la expresión indicada, debe entenderse que hace referencia a la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, bajo la rúbrica «Aranceles de funcionarios públicos», en concreto, a su número 2, párrafo segundo –según expresión contenida en la propia minuta–, al establecer que «los Aranceles se aplicarán sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento, salvo en aquellos casos en que las características de las actividades de los correspondientes funcionarios no lo permitan». Referencia contenida en la factura en los términos expresados que equivale a no hacer constar de manera clara el valor tomado en consideración para el cálculo de honorarios, pues la norma citada alude a los tres posibles, al igual que la propia norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, cuando lo exigible es la constancia clara y expresa del valor efectivamente tomado en consideración en cada minuta extendida, lo que tampoco se ha cumplido en el caso en cuestión.

A este deber de claridad y constancia expresa en la propia minuta, y con relación al extremo que nos ocupa, se refiere también el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, que en su disposición adicional octava, bajo la rúbrica «Aranceles notariales y registrales», apartado Dos.2, establece como obligación de información que debe contenerse en la minuta por parte de los registradores, que éstos «expresarán la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere»; lo que hace referencia, en definitiva, al valor fiscal comprobado, declarado u otros, tenido en cuenta para la aplicación del arancel.

En función de lo anterior, se recuerda por tanto a la Registradora que ha de hacer constar en la misma factura con la debida claridad y de forma expresa en el apartado en cuestión conforme a las normas antes citadas el valor concreto tenido en cuenta para la determinación de la base aplicable y no la expresión genérica referida, lo que, por otra parte, además de incumplir las norma expuestas, es un indicio más de la indebida aplicación del Arancel para el cálculo de los honorarios devengados por su actuación profesional, tal como se ha indicado ya, pues ni siquiera la apelante ha sido capaz en su momento de consignar en la minuta el valor concreto –fiscal comprobado, declarado u otros– por el que procede a girar la misma.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso de apelación se mantiene la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar el recurso en cuanto a la base aplicable.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de

la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (5.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Claro Sol Cartera, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 20 de marzo de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado por el recurso interpuesto el 14 de octubre de 2014, mediante escrito de fecha 13 de octubre de 2014, por don....., en nombre y representación de «Claro Sol Cartera, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid bajo número D/2014/89.237, de fecha 1 de octubre de 2014.

Constan unidos al expediente informes del Registrador de fecha 16 de octubre de 2014, 21 de noviembre de 2014 y 17 de marzo de 2015, así como del Colegio de Registradores de fecha 24 de febrero de «2014» (sic, debe leerse 2015).

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente ha presentado nuevas alegaciones en escrito fechado el 14 de abril de 2015.

III

Con posterioridad, a solicitud de este Centro Directivo, se ha remitido informe aclaratorio del Registrador fechado el 15 de julio de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura en la que se formalizan los siguientes actos: fusión por absorción de siete sociedades que se disuelven y extinguen como consecuencia de su absorción por otra preexistente, dos ampliaciones de capital en la absorbente, escisión de la absorbente por segregación y constitución de dos nuevas sociedades con aportación de lo segregado a dichas nuevas sociedades, nombramiento de órganos de administración y apoderamientos en las dos nuevas sociedades y declaración de unipersonalidad de las dos sociedades de nueva creación.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente en el escrito inicial se limita a decir que considera excesivo el importe de la minuta, ya que entiende que es excesivo el número de conceptos en ella relacionados (37), entre los que el concepto de fusión aparece siete veces sin más indicación que su importe, cuando, al haberse realizado una

única operación de fusión, si bien de siete sociedades, debería minutarse solo por una base de fusión y no por las siete relacionadas. En su segundo escrito, a la vista del informe del Colegio de Registradores, reitera que se aplican de forma reiterada aranceles y conceptos sobre las mismas operaciones mercantiles lo que trae como consecuencia un importe de la minuta totalmente improcedente.

Procede, por tanto, determinar si los conceptos que figuran en la minuta de honorarios impugnada son conformes o no con las normas arancelarias a la vista de los actos que han sido objeto de inscripción. Ha de tenerse en cuenta, como punto de partida, que los honorarios de los registradores mercantiles se determinan aplicando el Arancel vigente, aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), a los diferentes asientos practicados, teniendo en cuenta de forma separada los actos que son objeto de inscripción o anotación en cada asiento, así como a las certificaciones emitidas y demás operaciones registrales realizadas con ocasión del despacho del documento presentado.

En el presente caso, no es de extrañar la pluralidad de conceptos que se consignan en la minuta impugnada, dada la pluralidad de actos societarios formalizados en la escritura inscrita. Según la relación contenida en el informe del Registrador, hay veintiséis actos susceptibles de inscripción y de minutación separada: fusión por absorción (7) de siete sociedades con la consiguiente disolución (7) de las absorbidas, ampliaciones de capital (2) en la absorbente, escisión por segregación de ésta misma, constitución de dos sociedades (2) con los consiguientes acuerdos de designación de los respectivos órganos de administración y distribución de cargos (4), apoderamientos otorgados en las dos sociedades de nueva constitución (2) y declaración de unipersonalidad de las dos nuevas sociedades (2).

Con relación a la operación societaria de fusión, a la que hace específica referencia el recurrente, tiene declarado este Centro Directivo (por todas, Resolución de 19 de diciembre de 2012, Resolución de 20 de marzo y 2 de diciembre de 2013) que por la inscripción de dicha operación se devengan honorarios por la inscripción de la fusión practicada en la hoja de cada una de las sociedades absorbidas y por la practicada en la hoja de la absorbente; por la inscripción de la disolución y extinción de cada una de las sociedades absorbidas; y, en su caso, por la inscripción de la ampliación de capital en la sociedad absorbente, si se hubiera acordado.

El concepto de fusión está contemplado en el número 5 del Arancel y se aplica sobre la base del capital de la sociedad o del patrimonio neto de la sociedad, si fuera superior; la disolución se acoge al número 11 del Arancel que impone una reducción del 50% en los honorarios resultantes de aplicar el número 5 del Arancel sobre la misma base antes señalada; la extinción de la sociedad determina la cancelación de su hoja registral y la de todos los asientos que se encuentren vigentes, aplicando el número 19 del Arancel, que establece también una reducción del 50% en los honorarios que correspondan al

asiento cancelado; finalmente, la ampliación de capital determina la aplicación del número 6 del Arancel, sobre la base del importe de la ampliación, y la del número 5 del Arancel, sobre la base del importe de la ampliación más el de la prima de emisión, si se hubiere establecido.

En este caso, una sociedad absorbe a otras siete, que se disuelven y extinguen sin liquidación, ampliando dos veces su capital la sociedad absorbente. El Registrador ha aplicado el número 5 por el concepto de fusión siete veces, una por cada una de las sociedades absorbidas; el número 11, asimismo siete veces, una vez por cada una de las sociedades absorbidas, y el número 19, una vez por la cancelación de la hoja registral de cada una de las absorbidas, y otra, globalmente, para las siete sociedades, por el resto de asientos vigentes cancelados. Además, se han minutado un aumento de capital (número 6) y la suscripción de las participaciones emitidas (número 5) una vez, englobando el importe de las dos ampliaciones de capital realizadas por la absorbente.

Todos los conceptos expresados son conformes con la forma de minutar las operaciones registrales efectuadas, si bien ha de advertirse que la factura debe ser más explícita en cuanto a la expresión de la base tomada en consideración en cada caso, permitiendo al interesado comprobar que la base utilizada es, precisamente, la «declarada» según se afirma en la minuta impugnada. Asimismo, la minuta debe expresar el número de asientos vigentes cancelados, indicando su contenido, para poder corroborar la correcta aplicación del número 19 del Arancel.

En relación con la aplicación del número 19 existe, no obstante, algún error. Se indica por el Registrador en su informe de 15 de julio de 2015 que corresponde a la cancelación de 107 inscripciones vigentes, relativas a 163 cargos. Aplicando el número 13 reducido al 50%, según impone el número 19 del Arancel, resultaría un total de 1.959,29 euros (163 por 12,020242) y no el de 4.704 euros consignado en la minuta.

Por otra parte, como admite el propio Registrador, no es correcta la minutación del número 19.7.a por la cancelación del asiento del capital anterior, que sólo puede dar lugar a una nota ordinaria minutable por el número 21.a del Arancel (Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Tampoco es correcta la minutación de 35 notas especiales por el número 21.b por razón de las notas al margen de los asientos cancelados, porque dichas notas son ordinarias, minutables por el número 21.a del Arancel, ya que el efecto cancelatorio se produce por la inscripción, que ya se minuta por el número 19 (resto de asientos cancelados) (Resolución de 18 de diciembre de 2012).

Se observa que no se ha minutado la inscripción de la fusión practicada en la hoja de la sociedad absorbente, sobre la base de la suma de los capitales o de los patrimonios netos de todas las sociedades absorbidas, pero la factura ya no puede ser rectificada en ese extremo porque iría en perjuicio del interesado (*reformatio in peius* no permitida en nuestro ordenamiento).

Por lo demás, se ha minutado también la constitución de dos nuevas sociedades aplicando el número 5 del Arancel dos veces como tiene declarado este Centro Directivo, una por la constitución en sí misma y otra por la emisión y suscripción las participaciones emitidas, y la escisión por segregación en la hoja de la sociedad escindida, que se minuta también por el número 5 del Arancel, como una modificación estructural al amparo de la disposición transitoria decimonovena Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, que autoriza esta aplicación analógica a la vista de nuevas funciones o actos que puedan surgir con la nueva legislación, criterio también aplicable al caso de la escisión, regulada en la Ley de modificaciones estructurales.

Por otro lado, se han minutado 10 notas especiales por razón de la publicación de datos en el BORME, pero las notas marginales extendidas para acreditar dicha publicación deben minutarse por el núm. 21.a del Arancel, y no por el número 21.b, como se ha hecho en la minuta, porque el efecto jurídico deriva de la publicación de los datos y no de la nota acreditativa de tal hecho, que es una nota ordinaria (Resoluciones de 27 de marzo de 2012 y 26 de junio de 2014).

Finalmente, como admite el Registrador en su informe de 15 de julio de 2015, se ha producido un error al minutar las certificaciones negativas (número 24.1), ya que debe aplicarse 26 veces (dos por cada uno de los cargos nombrados) y no 52 como se ha hecho.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Claro Sol Cartera, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada en los términos resultantes de los anteriores Fundamentos: sustituir la aplicación del número 19.7.a y 45 veces del 21.b por la aplicación, en ambos casos, del número 21.a del Arancel; reducción del importe correspondiente a la cancelación del resto de asientos (número 19 del Arancel) y reducción del concepto de certificaciones negativas a 26 en lugar de las 52 consignadas.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2015/3 110 girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por importe de 1.992,78 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 7, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 6 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 13 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 28 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eliseo Medina Fuentes, Registrador de la Propiedad de Córdoba núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 2 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de junio de 2015, el Registrador manifiesta que se reitera en el informe de 6 de marzo de 2015 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II

del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código

Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código

Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/

borrador número 5402/2014 girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 15, por importe de 2.770,90 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho

principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Eduardo Cremades de la Rica, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 15, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 9 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 16 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 28 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Eduardo Cremades de la Rica, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 15, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de junio de 2015, el Registrador manifiesta que ratifica el informe de 5 de marzo de 2015 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta así como los argumentos de la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores objeto del presente recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel

al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación,

subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil

«Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cervera.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número FMZ 56/2015 girada por el Registro de la Propiedad de Cervera, por importe de 974,72 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro

Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Óscar Zorrilla Blanco, Registrador de la Propiedad de Cervera, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 9 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 16 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 28 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Óscar Zorrilla Blanco, Registrador de la Propiedad de Cervera, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015, el Registrador manifiesta que se remite en todos sus extremos al informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción

de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas

respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14

de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mer-

cantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de A Coruña núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 59 girada por el Registro de la Propiedad de A Coruña núm. 1, por importe de 3.103,85 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don José Ignacio García Moratilla, Registrador de la Propiedad de A Coruña núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 13 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 17 de febrero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 5 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Ignacio García Moratilla, Registrador de la Propiedad de A Coruña núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015, el Registrador manifiesta que se remite al informe que fue enviado en su día al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su

interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no

puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 21 de septiembre de 2015 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 6 girada por el Registro de la Propiedad de Rivas-VaciaMadrid, por importe de 1.150,03 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en pro-

porción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Rivas-VaciaMadrid, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Cole-

gio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 28 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Sáenz Villar, Registrador de la Propiedad de Rivas-VaciaMadrid, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores

hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo refe-

rente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015.

Madrid, 21 de septiembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 14 de octubre de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de enero de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de noviembre de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 28 de noviembre de 2014, don Francisco Javier Merino de Diego, en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura número 2730 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Punta Umbría, por importe de 177,12 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 28 de noviembre de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 11 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de diciembre de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es

de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al n.º 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a refor-

zar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 27 de enero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de febrero de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Sara Gómez López, Registradora de la Propiedad de Punta Umbría, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2015, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 8, 21 y 30 de abril de 2014; 13 de mayo de 2014; 12 de junio de 2014; 2, 29 y 31 de julio de 2014; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 13 y 27 de febrero de 2015; 13 y 16 de marzo de 2015; 22 de abril de 2015; 6, 14 y 18 de mayo de 2015; 15 de junio de 2015 y 17 de julio de 2015, entre otras; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Banca Cívica», por título de dación en pago de deudas.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 12 de noviembre de 2014 por la que «Banca Cívica S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda; de fecha 12 de noviembre de 2014. En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal»

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior,

y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de sanea-

miento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica S. A.»

a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario el día 29 de junio de 2012, número 1788 de su Protocolo) ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Artículo 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Artículo 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el

presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S. A. U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes –simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 27 de enero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 14 de octubre de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 24.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de noviembre de 2014, don..... impugna la minuta de honorarios número 1454, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 24, por importe de 189,64 €.

En su escrito, el recurrente basa su reclamación en los siguientes Fundamentos de Derecho:

Primero. Cancelación de hipoteca. Apartado 2.2G del Arancel. Teniendo en cuenta que este apartado no existe en el Real Decreto 1427/1989, el recurrente entiende que se refiere a la modificación recogida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, tomando como base de cálculo el 60% del capital inscrito (134.880 €) y aplicándose al resultado del arancel el 5% de rebaja conforme se especifica en el número 2 del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Lo que el recurrente no encuentra correcto es la aplicación de la escala que figura en dicho número 2 en sus apartados a) a d), ya que el punto a) de la escala cita textualmente: «si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,00 euros…», siendo no procedente la aplicación de los 24,040484 euros sobre este valor, puesto que la base de cálculo sí excede de dicho importe. El punto d) de la escala cita textualmente: «por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03». Este valor se ha tomado literalmente, cuando lo lógico sería aplicar el 0,75 por mil sobre el exceso comprendido entre 60.101,22 y 134.880,00 (valor base de cálculo).

Segundo. Nota afección fiscal. Punto 3.3 del Arancel. El Real Decreto 1427/1989 dice al respecto: «Por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 euros».

Según el artículo 5-2 del Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobatorio del texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, «… siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la Oficina Liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiera debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos…».

La exención de las cancelaciones regulada en el artículo 45-I-B-18 del Decreto Legislativo 1/1993 no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. Así lo señala una consulta vinculante de la Dirección General de Tributos (DGT) de 4 de febrero de 2011, que exonera, por tanto, de la obligación de practicarla en otros supuestos como las parcelaciones de fincas, declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales o cancelaciones de hipotecas por pago, entre otros.

La Dirección General de Tributos resuelve que, dado que dicho artículo citado establece en su apartado primero que la afección se aplica a los bienes y derechos transmitidos, se requiere, por tanto, la existencia de una transmisión.

En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario.

Tercero. Nota simple informativa. Punto 4.1F del Arancel. El recurrente no ha solicitado dicha nota simple informativa que le aporte datos del inmueble, su situación registral, cargas, titulares, etc. Y, sobre todo, datos cobre la cancelación de las cargas que pesan sobre la finca, puesto que para ello ha obtenido la escritura de cancelación de hipoteca que contiene todos esos datos y es una cancelación de carga.

Cuarto. NSF. Punto 4.1G del Arancel. Este apartado no existe en el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, por lo que no se comprende su inclusión.

Quinto. Nota marginal de validación. Apartado 3.2 del Arancel. El número 3 apartado 2 del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, cita: «por las notas de constancia de la expedición de la certificación para expedientes de expropiación forzosa, reparcelación o compensación urbanística, las de entrega de capital en los préstamos hipotecarios y las de afectación o adscripción de bienes de las Administraciones Públicas a determinados organismos y las de expedición de certificaciones de cargas para procedimientos ejecutivos, se percibirán 9,015182 euros». El recurrente no entiende qué tiene que ver esto con la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca ya pagada.

Sexto. Base Gráfica. Apartado 4.1.ª del Arancel. El número 4 punto 1 letra a) del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre, cita: «Certificación de dominio ya sea literal o en extracto, cualquiera que sea el tiempo a que se refiera 2026». El recurrente no entiende qué tiene que ver esto con la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca ya pagada.

El procedimiento legal de incorporación de base gráfica se funda en la voluntariedad, de manera que sólo si lo pide el interesado en el documento público se pone en marcha el archivo. La base gráfica la aporta el interesado, incorporándola al título y presentado el duplicado ejemplar para su archivo. El Registrador se limita a archivarla. No existe competencia de validación, ni se citan colindantes, ni existen atribuciones ni competencias asignadas al registrador en esta materia.

Séptimo. Gastos. Apartado G del Arancel. Este apartado no existe en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por lo que el recurrente no comprende su inclusión.

II

Doña Almudena del Río Galán, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 24, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de diciembre de 2014.

En su informe, la Registradora se aviene a que no se cobren los conceptos de nota marginal validación, base gráfica y gastos, manteniendo el cobro en la forma en que se expidió la factura en el resto de los conceptos impugnados.

Respecto al apartado 2.2. G cancelación de hipoteca, los aranceles aprobados por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, con las sucesivas modificaciones legales, han sido aplicados correctamente. La cantidad por principal por la que respondía esta finca asciende a 224.800 euros, que reducido al 60% aplicando la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 es de 134.880 euros, siendo esta la base sobre la que se ha generado la factura. Dichos aranceles recogen literalmente: «Por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas:

b) Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros, 1,75 por 1000.
c) Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros, 1,25 por 1000.
d) Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros, 0,75 por 1000».

Respecto a las notas de afección fiscal, estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio no significa que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario, así como del número 3.3 del Arancel. La necesidad de constancia de la nota marginal de afección fiscal viene exigida no sólo en el ámbito hipotecario de manera expresa, sino también es ordenada en la legislación fiscal.

Si bien la nota de afección fiscal debe practicarse de oficio por el Registrador, de ello no resulta que no devengue honorarios, según se desprende del artículo 591 del Reglamento Hipotecario y del número 3.3 del Arancel.

En cuanto a las notas simples informativas, se trata de una obligación impuesta al registrador por el artículo 19 bis párrafo primero de la Ley Hipotecaria, redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, cuando el estado registral de titularidad y cargas fuera discordante con el reflejado en el título.

Referente al apartado 4.1. G. NSF, este apartado se entiende que es nota simple por fax, es decir, nota simple con información continuada que fue solicitada el día 8 de octubre de 2014 por el Notario don Rafael de la Fuente García, a los efectos de firmar la escritura de cancelación, objeto del presente recurso, como se acredita con la solicitud de dicha nota simple dirigida a este Registro. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre sobre colaboración entre Notarías y Registros. Se establece la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a una de las formas de publicidad previstas por la Ley hipotecaria y concretamente a través de la nota informativa.

En cuanto a la nota marginal validación y base gráfica, la minutación se entiende que ha sido correcta en aplicación de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000 y la Comunicación del Colegio de Registradores de 26 de febrero de 2009. Este servicio registral es un desarrollo de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Se ha procedido por el Registro a prestar un servicio consistente en la localización de la finca registral en una base georreferenciada y a la consiguiente validación y una vez verificado este proceso, a la constancia mediante nota al margen de la inscripción de la finca de dicha circunstancia de validación positiva a efectos de su posterior publicidad. Además se deja constancia de que en la solicitud de inscripción firmada por el presentante y recurrente. No se renunció a la publicidad cartográfica como se acredita con fotocopia de dicha solicitud que se acompaña. Pese a todo ello, si el recurrente rechaza dicho informe, la Registradora consiente en el no cobro del mismo.

En cuanto a los gastos suplidos, si bien es cierto que se han generado, éstos no pueden individualizarse, por lo que se aceptan las alegaciones respecto a este concepto.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 7 de enero de 2015, que tuvo entrada en el citado Colegio con fecha 18 de enero de 2015, el recurrente realiza las siguientes alegaciones:

Primera. En el apartado Fundamentos de Derecho (punto 1), la Registradora mantiene su postura sobre el cobro de aranceles como el correcto, haciendo hincapié en la literalidad

de la escala arancelaria que marca la normativa. Según la Registradora, el punto a) del arancel no se aplica y –por supuesto– tampoco el punto f); quiere decirse que sólo son aplicables los puntos b), c) y d).

Si esto fuera así, en la minuta debiera figurar en el concepto 2.2G la suma de 128,932254 € en vez de 151,770767 €. El recurrente entiende que el cálculo realizado desde el Registro n.º 24 de Madrid no es correcto, por lo que solicita la devolución de 22,838512 €.

Segunda. En cuanto al punto 2 referido a las notas de afección fiscal, el recurrente alega que la cancelación de una hipoteca mediante escritura pública es un acto jurídico documentado y el impuesto de JD no grava una transmisión, sino un documento ya sea mercantil, notarial o administrativo.

En concreto, el gravamen gradual de documentos notariales está gravando el documento mismo en la medida en que contenga determinados actos (inscribibles, valuables y no sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas, Operaciones Societarias ni al impuesto de Sucesiones y Donaciones) pero no se está gravando el acto, sino el documento, como lo prueba el que sólo se devenga si se formaliza y cuándo se formalice el documento notarial. Por tanto, al no ser Actos Jurídicos Documentados un impuesto que grave una transmisión, no existe afección legal.

Tampoco procede en cualquier caso en que se alegue o aplique un beneficio fiscal pendiente de cumplir requisitos futuros, sino sólo cuando se trate de una transmisión, pues así lo exige la redacción del artículo 5 de la Ley 1/1993, de 24 de septiembre y 5 y 122 del Real Decreto 828/1995 de 29 de mayo, que hablan de «nota marginal de afección de los bienes transmitidos».

Asimismo, el artículo 45 letra B apartado 18 de la mencionada Ley 1/1993 cita: «Estarán exentas…. Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase, en cuanto al gravamen gradual de la modalidad «Actos Jurídicos Documentados» que grava los documentos notariales».

Por otra parte, hacer constar que desde el 1 de enero de 2001 la cancelación de hipoteca está exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en la Comunidad de Madrid. El hacer constar una nota marginal de afección fiscal cuando no es procedente, implica:

a) Que la parte interesada no queda advertido de ello, pues la nota de despacho simplemente indica «nota de afección fiscal», pero no especifica cuál, ni por qué concepto, ni si es en realidad pertinente.

b) Se perjudica el crédito territorial y la posibilidad de negociar con el inmueble, pues con esa nota marginal se ha creado una carga o gravamen que en realidad era improcedente.

c) El asiento practicado, como cualquier asiento, queda bajo la salvaguarda de los tribunales y no podrá ser cancelado por vía de recurso contra la calificación registral (pues no se admite frente a asientos practicados), ni por decisión del registrador (que no puede cancelar sin más el asiento ni aunque aprecie que ha incurrido en error al practicarlo), sino que obligaría al perjudicado a impugnar judicialmente el contenido del registro y exigir responsabilidad al Registrador.

d) Encarece indebidamente los honorarios devengados y los de la futura cancelación por caducidad de una nota marginal que no debió practicarse.

También se pregunta el recurrente en garantía de qué débitos fiscales se practica la nota si lo que se cancela precisamente es una hipoteca mediante documento público.

Por los argumentos expuestos, considera que el cobro de 3, 005061 euros es improcedente, solicitando su devolución.

Tercera. El punto 3 del Informe de la Registradora hace mención de las notas simples informativas trasladando la obligación de su cobro al contenido del artículo 19 bis de la Ley

Hipotecaria y a la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Hace también especial mención a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de diciembre de 2011 y 2 de agosto de 2012, respectivamente.

Salvo error, la única referencia encontrada a esas Resoluciones, se refiere a «Inscripción por adopción internacional» y «negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles I de Asturias a inscribir renuncia al cargo de Administrador Único de una sociedad limitada laboral». El recurrente no entiende dónde existe discordancia entre el título presentado (escritura de cancelación hipotecaria) y titularidad registral; si no existe discordancia alguna, ¿qué sentido tiene la nota simple informativa?

Cuarta. En cuanto al concepto NSF (Nota Simple por Fax), en el escrito de impugnación, el recurrente indicaba la inexistencia del apartado 4.1. G. en el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre. Hubo una solicitud de nota simple por fax por parte del Notario don Rafael de la Fuente García con fecha 8-10-2014, pero no para firmar la escritura de cancelación de hipoteca (firmada el 28-10-2014), sino para la firma de escrituras de compraventa de la vivienda (9-10-2014).

IV

Por Resolución de 3 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de febrero de 2015, en el que reitera los argumentos ya expuestos, fundamentalmente:

1. El recurrente alega que la cancelación de una hipoteca mediante escritura pública es un acto jurídico documentado y el impuesto de JD no grava una transmisión, sino un documento ya sea mercantil, notarial o administrativo.
2. Que desde el 1 de enero de 2001 la cancelación de hipoteca está exenta del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en la Comunidad de Madrid, exención que recoge el Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.
3. Que la expedición de notas simples informativas según los artículos 222.5 de la Ley Hipotecaria y 332.5 del Reglamento Hipotecario resulta voluntaria para los interesados y no obligatoria, y su contenido dista mucho de diferir del que se contiene en una escritura de cancelación de préstamo hipotecario, como es este caso.
4. Que la nota simple de información continuada fue solicitada para la compraventa y no para la confección de una escritura de cancelación de hipoteca.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 6 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Almudena del Río Galán, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 24, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de marzo de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de marzo de 2015, la Registradora se remite y reitera los argumentos ya expuestos y confirmados por la Resolución del Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 8/20122, de 11 de mayo; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de junio de 2000, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 14 de octubre de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 31 de mayo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011; 2 de agosto de 2012; 5, 11 y 26 de octubre de 2012; 5 y 19 de noviembre de 2012; 14, 17, 21 y 26 de diciembre de 2012; 30 de enero de 2013; 1,4, 15 y 19 de marzo de 2013; 4, 15, 16, 17, 18 y 19 de abril de 2013; 10, 13, 14, 16 y 30 de mayo de 2013; 10, 12 y 13 de junio de 2013, 15 y 18 de julio de 2013, 19 de agosto de 2013, 10 de septiembre de 2013, 11 de octubre de 2013, 2 de julio de 2014, 21 de octubre de 2014 y 17 de junio de 2015.

Primero. Objeto del recurso.

En el presente recurso de apelación únicamente se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca, la procedencia de

la minutación de los conceptos «nota de afección fiscal», «nota simple informativa», y «NSF» o nota de información continuada. Tal y como ha señalado esta Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota de afección fiscal.

Respecto a las notas de afección fiscal conviene recordar que estas notas, conforme al Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se extienden de oficio por el Registrador al margen de cada finca en garantía de débitos fiscales que puedan resultar de las liquidaciones complementarias del acto inscrito. Su práctica de oficio, no implica que sean gratuitas, como resulta del artículo 589 del Reglamento Hipotecario así como del número 3.3 del Arancel, que dispone: «por las notas de afección en garantía de débitos fiscales se devengarán 3,005061 Euros».

Este es el criterio seguido por este Centro Directivo, entre otras, en Resoluciones de 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008, 10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011 y expresamente en cancelación de hipoteca la de 6 de junio de 2000, entre otras muchas.

En este caso, la operación se ha declarado fiscalmente exenta por el declarante y no por la Hacienda competente, que se reserva el derecho y deber de la ulterior comprobación por lo que resulta obligada la práctica de la nota de afección fiscal de acuerdo con la normativa y doctrina vigente en el presente caso, no solo a la normativa hipotecaria, y confirmado por la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones 16 de noviembre de 1993, 9 de febrero de 1995, 14 de febrero de 1995, 30 de abril de 1997, 28 de diciembre de 1998, 5 de febrero de 1999, 6 de noviembre de 2001, 2 de febrero de 2002, 4 de febrero de 2002, 10 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 27 de junio de 2006, 24 de marzo de 2008,10 de febrero de 2009, 25 de noviembre de 2009, 16 de marzo de 2010, 19 de agosto de 2010, 8 de marzo de 2011, sino también por la normativa tributaria, artículo 5 del Texto Refundido de la Ley sobre Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que menciona expresamente para todas las modalidades de gravamen, tanto para transmisio-

nes patrimoniales, como operaciones societarias y para actos jurídicos documentados que:

«Los bienes y derechos transmitidos quedarán afectos, cualquiera que sea su poseedor, a la responsabilidad del pago de los Impuestos que graven tales transmisiones, salvo que aquél resulte ser un tercero protegido por la fe pública registral o se justifique la adquisición de los bienes con buena fe y justo título en establecimiento mercantil o industrial en el caso de bienes muebles no 8 inscribibles. La afección la harán constar los Notarios por medio de la oportuna advertencia en los documentos que autoricen. No se considerará protegido por la fe pública registral el tercero cuando en el Registro conste expresamente la afección. 2. Siempre que la Ley conceda una exención o reducción cuya definitiva efectividad dependa del ulterior cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito por aquélla exigido, la oficina liquidadora hará figurar en la nota en que el beneficio fiscal se haga constar el total importe de la liquidación que hubiere debido girarse de no mediar la exención o reducción concedida. Los Registradores de la Propiedad o Mercantiles harán constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos, cualquiera que fuese su titular, al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios, los requisitos en ella exigidos para la definitiva efectividad de los mismos. 3. Igualmente harán constar, por nota marginal, en los casos de desmembración del dominio, la afección de los bienes al pago de la liquidación que proceda por la extinción del usufructo, a cuyo efecto las oficinas liquidadoras consignarán la que provisionalmente, y sin perjuicio de la rectificación, procediere, según las bases y tipos aplicables en el momento de la constitución del usufructo.»

Esta obligación legal de proceder a la práctica de las notas de afección fiscal ha sido igualmente reconocida por la jurisprudencia de nuestros Tribunales de Justicia, por todas, la Sentencia de 7 de marzo de 2006 del Tribunal Supremo.

En este sentido el Tribunal Supremo ha abordado en alguna ocasión la problemática de las notas de afección, desde la perspectiva de la nota de afección practicada o no por el Liquidador. Así la sentencia de 4 de junio de 1994 trata del cómputo de la prescripción en el impuesto sobre los actos jurídicos documentados, en relación con una autoliquidación presentada como exenta por VPO, y al respecto dice el Alto Tribunal «era obligación del Liquidador practicar la correspondiente liquidación y hacer constar la afección de los bienes al pago de tal liquidación» sin cuestionar en ningún momento la existencia o no de una transmisión sujeta a la modalidad TPO.

Sobre la misma cuestión, la sentencia, también del Tribunal Supremo, de 7 de marzo de 2006 afirma que «los Registradores de la propiedad o mercantiles debían hacer constar por nota marginal la afección de los bienes transmitidos al pago del expresado importe, para el caso de no cumplirse en los plazos señalados por la Ley que concedió los beneficios los requisitos en ella exigi-

dos para definitiva efectividad de los mismos». En la misma línea, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 2004, rebatiendo el intento de la parte de ceñir el concepto de transmisión al concepto civil de la misma, dice:«… tal afirmación supone identificar el concepto de transmisión con el más estricto de compraventa, sin tener en cuenta la amplitud que para las transmisiones patrimoniales tiene, por ejemplo, como criterio interpretativo aplicable al caso de autos, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».

La limitación a la casación por razón de cuantía lleva a que la mayoría de los pronunciamientos relativos al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados e ISD se den en los Tribunales Superiores de Justicia, donde encontramos interesantes afirmaciones en línea con cuanto afirmamos, esto es, que el concepto civil de transmisión es apreciado de manera distinta en el campo fiscal. No se explica de otra manera que diversos Tribunales hayan aplicado la exención del artículo 45. I. B.7 del Texto Refundido de la Ley sobre Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (exención referida a las «transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación a las Juntas de compensación….») a supuestos comprensivos de operaciones inmobiliarias sin desplazamiento patrimonial, como sucede con las segregaciones, agrupaciones u otras operaciones previas, de acuerdo con diversas argumentaciones (entre otros los Tribunales Superiores de Justicia de Cataluña (sentencia de 17.09.95) Comunidad Valenciana (21.12.02), Murcia (21.11.08) Canarias (17.09.98).

La singularidad fiscal e importancia de los pronunciamientos recogidos se refuerza si se tiene en cuenta que en materia de exenciones la normativa de la Ley General Tributaria (art. 14) prohíbe la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito de las exenciones.

Y no sólo los Tribunales de Justicia, sino el propio Tribunal Económico-Administrativo Central en resolución de 22 de febrero de 1995 (JT/1995/463) estima aplicable la afección fiscal de la Ley General Tributaria al gravamen de «actos jurídicos documentados» devengado por una escritura de reconocimiento de deuda con garantía hipotecaria formalizada por el titular registral anterior.

Dice el Tribunal Económico-administrativo Central en este importante pronunciamiento que «aunque en el caso que se analiza el hecho imponible lo constituye el instrumento jurídico que constata o documenta al negocio jurídico (reconocimiento de deuda y constitución de garantía hipotecaria) el impuesto gravita sobre dicho instrumento en función del acto jurídico que contiene que, por tanto, no es ajeno al hecho imponible. Y ese acto jurídico tiene, a efectos fiscales, la consideración de transmisión». La resolución del Tribunal Económico-administrativo Central argumenta la aplicación de la afección fiscal al caso comentado añadiendo que el precepto que contiene la afección fiscal «es un precepto perteneciente al Título Preliminar del Texto Refundido, referente a la «Naturaleza y Contenido» del ITPAJD, y por tanto

aplicable a los tres conceptos impositivos que después desarrollan los Títulos Primero, Segundo y Tercero».

Este criterio ha sido igualmente reiterado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de fecha 14 de junio de 2011, 6 de septiembre de 2011, 5 de octubre de 2012, 11 de octubre de 2012, 26 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 14 y 17 de diciembre de 2012, 21 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero de 2013, 1 marzo 2013, 15 de marzo de 2013, 19 de marzo de 2013, 15 de abril de 2013, 16 de abril de 2013, 17 de abril de 2013. El criterio de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido confirmado por diversas Resoluciones de la Subsecretaría de Justicia de 2 de agosto de 2012.

En este punto por tanto es correcta la actuación de la Registradora.

Tercero. Nota simple informativa

Se impugna también el cobro de nota simple informativa. Sin perjuicio de la regulación de la expedición de las notas simples a las que alude el recurrente, la expedición de la nota simple por parte de la Registradora se basa en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, que establece la obligatoriedad de emitir nota simple informativa derivada de la inscripción del título como consecuencia de una calificación positiva. Señala el citado artículo en su párrafo primero que «Si la calificación es positiva, el Registrador inscribirá y expresará en la nota de despacho, al pie del título, los datos identificadores del asiento, así como las afecciones o derechos cancelados con ocasión de su práctica. Si el estado registral de titularidad o cargas fuera discordante con el reflejado en el título, librará nota simple informativa».

Sólo procede expedir nota simple informativa si hay discordancia entre el título presentado y la inscripción y, en este caso, la justificación viene dada por el carácter provisional de la liquidación del impuesto, que lleva consigo la extensión de la nota de afección fiscal y con ello una carga no existente en el momento de la presentación del título en los términos antes señalados.

Desde el momento en que se expide dicha nota simple hay una actuación profesional del Registrador, que está expidiendo publicidad formal y debe devengar los oportunos honorarios (*cfr.* artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario) conforme a las normas del Arancel, es decir, 3,01 euros por cada nota simple informativa. La doctrina de este Centro Directivo en esta materia ha sido seguida recientemente por Resoluciones de 2 de agosto de 2012, 26 de octubre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 30 de enero 2013, 1 marzo 2013, 17 de abril de 2013, 10 de junio de 2013, 12 de junio de 2013, 10 septiembre 2013, 11 de octubre de 2013, 2 de julio de 2014, 21 de octubre de 2014 y 17 de junio de 2015. Como estableció este Centro Directivo en Resolución de 21 de octubre de 2014, «la expedición de una nota simple como consecuencia de una variación de titularidad y cargas en el historial registral es una obligación legal y como tal no cabe renuncia alguna».

Cuarto. Nota de información continuada.

En cuanto a la cuestión relativa a los honorarios derivados de la expedición de nota simple informativa con información continuada (concepto «NSF» de las minutas impugnadas) así como el obligado al pago de los mismos, la misma ha sido objeto de numerosos pronunciamientos por este Centro Directivo. Dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, estableciendo un sistema de colaboración en aras de evitar el fraude en la contratación inmobiliaria, buscando la mayor seguridad jurídica posible.

Con este fin se estableció la remisión de información registral adecuada sobre las fincas y derechos que iban a ser objeto de algún tipo de negocio, y que se remitían a la Notaría antes de su otorgamiento. Se trata, por lo tanto, de una forma de publicidad emitida por los Registros, por lo que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 a) citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla aplicando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes. Esta postura la reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

En cuanto al cobro de los gastos de remisión de esta nota, también se ha pronunciado este Centro Directivo, entre otras en Resolución de 10 de noviem-

bre de 2000, en la que señaló que los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste. En cuanto al importe cobrado por los suplidos, en este caso 3 euros, ha sido admitido por este Centro Directivo entre otras en Resolución de 20 de diciembre de 2012 en el caso concreto de remisión de fax.

Lo procedente, por tanto, es que se minute separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros y como suplidos los gastos que le haya ocasionado la remisión del fax. La Registradora ya ha señalado que ha rectificado en estos términos la factura de acuerdo a lo resuelto por la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015, ahora impugnada, y que está a disposición del recurrente. Es por tanto correcta la actuación de la Registradora en este punto.

Por último, esta Dirección General al tratar la minutación de las notas simples de información continuada se ha pronunciado también sobre quién es el obligado al pago de los honorarios devengados, debiendo acudirse, para su determinación, al apartado segundo de la regla octava del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que establece que los derechos correspondientes a las manifestaciones (una de cuyas formas es la nota simple) serán de cargo de quienes las soliciten; aquella norma es paralela a la recogida en el apartado primero de la misma regla octava, según la cual los derechos del Registrador serán exigibles también a la persona que haya presentado el documento porque dicho presentante es quien solicita la inscripción del título presentado (considerándosele a estos efectos representante de aquél a cuyo nombre se ha de inscribir la finca o derecho –artículos 6 d) de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento–).

En la misma línea la Resolución de 19 de agosto de 2010 establece en cuanto al cobro de la información continuada que «expedida la nota de información continuada es procedente su cobro conforme al artículo 589 del Reglamento Hipotecario, siendo correcta la actuación del Registrador en este punto», continuando afirmando que aunque conste acreditado en el expediente «que este concepto le fue minutado por el Notario», cosa que no ocurre en este caso, «tiene la recurrente derecho a que se le justifique el pago de dicha nota por el Notario a la Registradora, pues en este caso procedería que el Notario minutara este concepto al amparo del apartado primero de la regla octava del anexo II de su Arancel, que permite al Notario repercutir al particular los gastos soportados por cuenta del mismo y devengados a su instancia. Sin embargo en cuanto nada de esto queda acreditado en el expediente, no puede tampoco estimarse el recurso en este punto».

Entre la documentación aportada al expediente consta la petición de Nota Simple Informativa por el Notario de Madrid don Rafael De La Fuente García, autorizante de la escritura de cancelación de hipoteca objeto de extensión del correspondiente asiento en los Libros del Registro. En el caso planteado en este recurso no consta acreditado el pago a la Registradora por parte del Notario de dichas notas, por lo que debe entenderse correcta también la actuación de la Registradora en este punto.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 14 de octubre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015, por la que se inadmite el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Olvera.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de noviembre de 2014, doña..... impugna las minutas de honorarios números 1221 y 1222, giradas por el Registro de la Propiedad de Olvera, por importe de 1.024,37 € y 18,19 € respectivamente.

En dicho escrito manifiesta que el 30 de mayo de 2014 se presentó, en el Registro de la Propiedad de Olvera, testimonio de 25 de mayo de 2014 del auto dictado el 31 de marzo de 2014. Dicho testimonio se acompañaba de primera copia de escritura otorgada el 9 de junio de 2011.

Impugna las facturas 1221 y 1222 en cuanto a los siguientes conceptos:

Primero. Presentación telemática asiento 627, Diario 68 de fecha 9 de junio de 2011.

Se gira minuta por importe de 18,19 euros, no proceden los mismos dada la prescripción establecida en el artículo 1967 del Código Civil, el cual dice: «Por el transcurso de tres años prescriben las acciones para el cumplimiento de las obligaciones siguientes: 1.º La de pagar a los Jueces, Abogados, Registradores, Notario…».

La fecha de la minuta es de 9 de junio de 2011 y la reclamación del cobro 16 de octubre de 2014.

Segundo. Título previo.

No hay ningún concepto en el arancel minutable como «título previo».

Tercero. Concepto 611 del Reglamento Hipotecario transmisión anterior.

No existe ninguna transmisión anterior con título fehaciente por lo cual no se ha de aplicar este concepto; y en todo caso correspondería aplicar el 50% del número 2.1 del arancel, que asciende a 12,02 euros, por ser incorrecta y abusiva la base aplicada.

Cuarto. Cancelación inscripción contradictoria. La base a efectos de honorarios de la inscripción contradictoria no puede ser el valor actual, sino el que le corresponda a su descripción en su fecha, por lo cual hay que minutar por el mínimo del arancel 24,04 euros, además se ha minutado por el número del arancel 2.1R cuando corresponde por el 3.1.

Quinto. Modificación descripción. Si lo que se pretende es cobrar la modificación operada como consecuencia de la nueva descripción por virtud del Catastro, hay que tener en cuenta que esa adaptación en realidad ya se está minutando por el apunte «2.1 inscripción exceso», donde debe considerarse subsumida.

Sexto. Referencia catastral Es improcedente el cobro de este concepto por importe de 24,04 euros. En todo caso sería minutable por el número 3.2 nota marginal e importe de 9,01 euros.

Séptimo. Notificación artículo 51.2 TRLS.

Al ser una notificación obligatoria y no rogada su coste no puede repercutirse en el usuario.

Octavo. Otras certificaciones, no se ha solicitado ninguna certificación, ni tampoco aparecen incorporadas al documento inscrito, por tanto no procede su minutación.

Noveno. Dictamen, nota marginal ortofoto geobase y certificación dominio y cargas. La expedición de dichos documentos se debe a una mala información al interesado, y al error que conlleva la redacción del escrito de solicitud para la inscripción del documento, redactado por la propia oficina del Registro de la Propiedad.

Décimo. El recurrente estima que la minuta que se recurre debiera ser modificada conteniendo el número de arancel (1) por presentación una vez y cuantía de 6,01 euros, el 2.1 por la inscripción de la compra sobre la base de 100.000,00 euros y su misma cuantía, el (3.1) cancelación inscripción contradictoria sobre la base mínima y por importe de 12,02 euros (2.1 RB exceso de cabida y el número 3.3 nota afección fiscal, totalizando 386,99 euros sin IVA.

II

Don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta que a las nueve horas treinta minutos del día 30 de mayo de 2014, se presentó para su toma de razón testimonio de auto aprobatorio de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido expedido el día 27 del mismo mes, posteriormente retirado para subsanación y aportado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, por la que se solicitaba la reanudación del tracto sucesivo inte-

rrumpido de la finca registral 4528 del Ayuntamiento de Olvera; con número de entrada 976/2014 y causando el asiento de presentación 332 del Diario 72.

Con fecha 1 de octubre de 2014 se notificó al presentante por medio de fax la minuta objeto de recurso. El recurso debe calificarse de extemporáneo, por cuanto se ha interpuesto fuera del plazo de quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación o entrega (norma 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad). En este caso, habiendo recibido el interesado la minuta el 1 de octubre de 2014, ha de considerarse extemporáneo e inadmisible el recurso interpuesto con fecha 3 de noviembre de 2014, fecha de remisión del recurso que resulta del correspondiente estampado del sello de la oficina de correos.

Para el caso de que no fuera estimada la extemporaneidad, desglosa cada uno de los conceptos impugnados:

– Presentación telemática asiento 627, Diario 68 de fecha 9 de junio de 2011: El recurrente estima que ha transcurrido el plazo de prescripción establecido en el artículo 1967 del Código Civil. A ello debe oponerse que la prescripción debe entenderse interrumpida, conforme al artículo 1973 del Código Civil en virtud de un acto de reconocimiento de la deuda por el deudor. Cita STS de 12 de marzo de 1970.

Es evidente que instada una actuación al Registrador mediante la presentación de un documento que causó el asiento de presentación 627 del Diario 68 de fecha 9 de junio de 2011, la nueva presentación de un documento el día treinta de mayo de dos mil catorce (antes del transcurso de los tres años fijado por el artículo 1967 del Código Civil) lleva a la conclusión de que es voluntad del presentante ver satisfecha su solicitud de inscripción, reconociendo la deuda existente e interrumpiendo el plazo de prescripción.

– Título previo y transmisión anterior artículo 611 del Reglamento Hipotecario: La minutación por estos conceptos responde a la constatación registral a través de títulos fehacientes de la transmisión a favor de los 3 promotores del expediente y la previa adquisición por la persona de quienes éstos hubieron la finca. La consideración de título fehaciente no ofrece duda alguna, tratándose de escrituras públicas, las cuales se aportaron junto con el testimonio del auto aprobatorio del expediente de dominio, sin que el presentante viniera obligado a ello, pues como señala el párrafo 3.º del artículo 285 del Reglamento Hipotecario, no se puede exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho. La presentación de tales títulos junto con el testimonio del auto tiene por finalidad la pretensión de su constatación registral, pues en ningún caso el promotor del expediente está obligado a la presentación de tales títulos y el testimonio del auto sería directamente inscribible sin ellos, de conformidad con los artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 39 de su Reglamento y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 1998, 19 de junio de 2007 y 3 de febrero de 2012, entre otras. Las distintas transmisiones operadas se han hecho constar en el cuerpo del asiento, determinando la aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la base aplicada a las distintas transmisiones operadas, se atiende al valor declarado por los interesados.

Sí se observa error en la minuta impugnada, procediendo el cobro de dos conceptos con la reducción del 50%, procediéndose a la corrección de la misma.

– Cancelación inscripción contradictoria:

De conformidad con los artículos 202 de la Ley y 286 del Reglamento Hipotecario, se hace constar en el acta de inscripción la cancelación de la inscripción contradictoria, cancelación que se efectúa precisamente en virtud de un asiento de inscripción, siendo la nota marginal una mera nota de referencia. Entender que una inscripción pueda cancelarse en virtud de nota marginal implica una inaplicación de las normas legales y reglamentarias al

respecto. Esta nota marginal no es otra que la prevista en el artículo 195 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual, «de toda cancelación que se verifique pondrá el Registrador una nota fechada y firmada al margen de la inscripción o anotación cancelada, en la cual se haga constar el tomo, folio y número o letra del asiento cancelatorio». La minutación de dicho concepto es reconocida además por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 29 de diciembre de 2011.

En cuanto a la base aplicada, se toma el valor declarado por los interesados.

– Modificación de descripción: Su minutación responde a la constatación registral de una declaración de obra nueva, resultado de la descripción que se contiene en el título inscribible y que exige la previa calificación del cumplimiento de los requisitos previstos por nuestra legislación para la registración de una obra nueva, sin que su declaración tácita pueda servir de pretexto para su no acreditación. Verificación de los requisitos exigidos por el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo que resulta del asiento practicado y de la nota de despacho incorporada al título, procediendo su minutación conforme al número 2.1 del arancel conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2011.

Tampoco puede entenderse correcta la pretensión del recurrente de que la constatación registral de la obra nueva implique también el exceso de cabida operado en la finca, pues son conceptos hipotecarios distintos, sujeto cada uno a sus propios requisitos y que, en este caso, impedirían la existencia del uno sin el otro. Esto es, difícilmente sería posible la registración de la obra nueva declarada, con una ocupación en planta baja de ciento catorce metros cuadrados, si previamente no se hubiera inscrito el exceso de cabida sobre la finca, de tal modo que aquélla pudiera «caber» en ésta.

– Referencia Catastral: Como afirma el recurrente, su constancia completa la descripción registral de la finca, no procediendo el devengo de honorarios por tal concepto y procediéndose a la rectificación de la minuta impugnada.

– Notificación artículo 51.2 TRLS: Su minutación es procedente conforme a lo dispuesto en las resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 29 de enero y 28 de febrero de 2012, 5 de febrero de 2013.

– Otras certificaciones: El concepto viene a reflejar de conformidad con el número 4.1 e del arancel, la certificación que el Registrador emite y está obligado a comunicar a la autoridad judicial, privada o administración competente, conforme a la normativa aplicable en cada caso, por el reflejo registral de una determinada operación jurídica susceptible de inscripción. En el presente caso, efectuada la inscripción de la obra nueva conforme al artículo 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo obliga al Registrador a notificar a la Comunidad Autónoma la inscripción realizada. Esta información registral emitida por el Registrador debe efectuarse al amparo de alguno de los únicos medios de publicidad de los que dispone el Registrador, conforme al artículo 222 de la Ley Hipotecaria, que en el presente caso es una certificación acreditativa de la inscripción practicada. En consecuencia, en virtud del cumplimiento de la obligación legal de emisión de la información registral derivada del asiento practicado procede el cobro del concepto por emisión de publicidad recogido en el número 4.1.e del Arancel siendo correcta la actuación del Registrador. Se ha procedido a la comunicación tanto a la Comunidad Autónoma, en virtud del precepto citado anteriormente, como al Ayuntamiento respectivo, en virtud de lo señalado en el artículo 54 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio.

Además, se han presentado junto con el testimonio del auto aprobatorio del expediente sendas escrituras acreditativas del título de los promotores y del transmitente de los promotores, expidiéndose certificación acreditativa del despacho de las mismas, guardando iden-

tidad de fundamento con la procedencia de la minutación de la certificación del despacho de una segunda copia.

– Dictamen, nota marginal ortofoto geobase y certificación dominio y cargas. En cuanto a este extremo, pone de manifiesto que el presentante en su escrito expresamente solicitó que no fuera expedida certificación de dominio y cargas, lo cual no se realizó, pero incorrectamente se incluyó en la minuta, rectificándose en este acto; ello desvirtúa cualquier tipo de error en que pretendidamente pudiera haber incurrido el interesado, pues es evidente que el mismo pudo manifestar su voluntad de que no se expidiera certificación con el despacho del documento. No puede decirse lo mismo respecto de la nota marginal ortofoto y el dictamen de geobase, respecto de los cuáles mostró su conformidad a que fueran expedidos, constituyendo conceptos minutables como resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2014.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 14 de enero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito en el que consta sello de la oficina de correos de fecha 31 de enero de 2015, la recurrente manifiesta, respecto a la extemporaneidad que se alega, que no procede ya que la información que adjunta el Registrador solamente se refiere a la notificación para el pago y retirada del documento, sin que conste el contenido íntegro de la factura, por lo que la fecha a tener en cuenta, ha de ser la fecha de pago y retirada del documento, esto es, 16 de octubre de 2014. Cita los artículos 59 y 62 de la Ley 30/1992.

En lo referente a la prescripción de la minuta que se solicita por importe de 18,19 euros, el Registrador habla de interrupción de la prescripción conforme al artículo 1973 del Código Civil, al respecto hay que hacer constar que el artículo 1961 del mismo texto legal dice: «las acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la Ley»; los honorarios se devengaron el 9 de junio de 2011 y se abonaron el 16 de octubre de 2014, por tanto ha transcurrido el plazo de tres años que marca el artículo 1967 del Código Civil, consiguientemente no hay interrupción alguna, además la 5 presentación telemática del asiento 680627 no tenía que haberse realizado, pues en la escritura que motivó el mismo se renunció expresamente a tal presentación. Pues resulta reincidente cobrar los honorarios registrales una vez prescritos.

En cuanto al 611 del Reglamento Hipotecario, en el fundamento de derecho 5.º dice: «la presentación de tales títulos junto con el testimonio del auto tiene por finalidad la pretensión de su constancia registral…».

La supuesta pretensión imaginada por el Registrador es incorrecta, pues se presentó el testimonio del auto tal y como se entregó por el funcionario del Juzgado, además de las escrituras públicas también integraba dicho testimonio otros documentos, que como no devengan honorarios no se han hecho constar en el cuerpo del asiento, por otra parte no procede la actuación del registrador por no haberse solicitado en el escrito de presentación, la constancia registral de las escrituras mencionadas, así pues, según el artículo 6 de la Ley Hipotecaria en el Registro de la Propiedad rige el principio de rogación y como se ha dicho anteriormente no se solicitó en ningún momento la constancia registral de dichas escrituras, por lo que no procede la aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

En cuanto a la cancelación de la inscripción contradictoria. Manifiesta que es erróneo minutarla por el número 2.1 del Arancel, pues la correcta es por el 3.1, devengándose el 50% de los derechos del número 2.

En cuanto al concepto modificación de descripción, se reitera en lo dispuesto en su escrito de impugnación. El fundamento de derecho séptimo del recurso, notificación artículo 51.2 TRLS ha de ser sustituido por el siguiente:

Cita el número 3.2 del arancel, manifestando que en atención a este precepto no resulta procedente el cobro de la nota marginal del artículo 51.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo porque no es una de las recogidas en el número 3.2 del arancel.

Respecto al concepto otras certificaciones, manifiesta que en ningún momento se presentaron las escrituras para operación alguna, como se puede observar en el escrito de solicitud de inscripción.

Respecto a los conceptos Dictamen, nota marginal ortofoto geobase y certificación de dominio y cargas, manifiesta que no se puede simular la práctica habitual con un error, pues se ha minutado la expedición de certificación de dominio y cargas sin haberse solicitado, además, la expedición del dictamen de la descripción gráfica tampoco se quiso solicitar, pero dado a lo confuso del impreso que lleva a equivocaciones, se solicitó el mismo.

Dado que se ha rectificado la minuta original se solicita la devolución inmediata de la diferencia con sus intereses, sin perjuicio de las demás devoluciones que procedan.

IV

Por Resolución de 3 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó inadmitir el recurso interpuesto por extemporaneidad.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de febrero de 2015.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Jesús Navarro Valiente, Registrador de la Propiedad de Olvera, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2015, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; artículo 59 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 2015.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si la interposición del recurso se hizo dentro del plazo establecido y, en su caso, si ha sido correcta la minutación resultante de una inscripción de testimonio de auto aprobatorio de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

Segundo. Recurso de impugnación: plazo de interposición. Remisión de la minuta por fax.

Procede examinar en primer lugar la posible extemporaneidad del recurso.

Conforme a la norma sexta del anexo II del Arancel, los interesados pueden impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

En el caso objeto del recurso discrepan las partes en cuanto a la fecha de notificación de la minuta. El documento fue presentado por doña Ángeles Pérez Olid, el día 30 de mayo de 2014, y como resulta del impreso de presentación rellenado por dicha señora se señaló un fax para proceder al envío de notificaciones, por tanto se admitió expresamente dicho medio para recibir notificaciones derivadas del procedimiento registral correspondiente. Se acompaña además al expediente un documento justificante de «notificación de honorarios registrales 72/355, 455 y 332» enviado a la presentante y al número de fax anteriormente referido en el impreso de presentación y un informe del resultado de dicho envío con resultado ok y 3 páginas, enviado a través del servicio Faxmail, en el que consta fecha de envío 1 de octubre de 2014.

La recurrente admite en el escrito de interposición del recurso de apelación que «en la notificación realizada por el registrador solamente consta el importe a pagar y la cuenta de abono, pero no el contenido íntegro de las facturas». Y por tanto admite en cierto modo una notificación efectuada por el Registrador.

En este sentido, debe recordarse que el artículo 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común dispone que «las notificaciones se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente».

Este extremo se acredita como ya se ha señalado incorporando al expediente el reporte de actividad del fax, en el que consta que el mismo ha sido enviado y recibido, fecha y hora, contenido del documento transmitido en forma de archivos adjuntos y el resultado positivo de la transmisión de tres páginas mediante la palabra ok.

Además parece deducirse de los documentos señalados que la presentante, distinta de la interesada recurrente, presta servicios de gestoría, y para estos casos hay que tener en cuenta como ya señaló la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 26 de abril de 2004 que: «si el gestor administrativo, mandatario del recurrente para la gestión de la inscripción de la escritura, en el plazo de los 15 días concedidos no recurrió contra aquella minuta, deriva automáticamente en el mandante o gestionado las consecuencias de dicha falta de impugnación».

Del contenido de los documentos relativos a la notificación efectuada por fax no resulta ni el importe ni la cuenta de abono y por tanto esos datos se los debió comunicar a la recurrente la presentante del documento, quien ejercía funciones de gestoría, y que por tanto disponía de todos los datos relativos a la facturación que le habían sido remitidos por fax desde el Registro, sin que puedan imputarse al registrador los retrasos en la comunicación entre el interesado y el presentante a estos efectos.

Es por ello que, considerando que las facturas fueron notificadas con fecha 1 de octubre de 2014 y el recurso de impugnación de honorarios se interpuso el día 3 de noviembre de 2014 el mismo debe considerarse extemporáneo.

Todo ello sin perjuicio de que se procedan a rectificar por el Registrador los defectos advertidos por él en dichas facturas como consecuencia del escrito de impugnación en los términos que resultan del expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 14 de octubre de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de febrero de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 33.

HECHOS

I

Por escrito de 28 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de diciembre de 2014, doña..... impugna la minuta de honorarios número 2480/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 33, por importe de 214,62 €.

En su escrito, el recurrente basa su reclamación en las siguientes manifestaciones:

1. Que ha solicitado en concepto de heredera única y universal de su madre, vía testamentaria, con abono de Impuesto de Sucesiones y Plusvalía Municipal la inscripción de la finca sita en Tudela de Duero n.º 39 de Madrid en el Registro de la Propiedad 33 de Madrid.
2. Que se trata de una vivienda de VPO, régimen especial, de menos de 90 metros, adaptada a minusválidos.
3. Que la aceptación de herencia se ha hecho por la interesada en documento privado.
4. Que el valor del inmueble de VPO, es superior al permitido legalmente por la Comunidad de Madrid, como precio máximo de venta en transmisiones *mortis causa* e intervivos.
5. Que dicha inscripción es potestativa, registralmente, ya que la misma está libre de cargas.
6. Que en fecha 20 de noviembre de 2014, tras insistir en numerosas ocasiones por la dilación de inscripción del asiento y el perjuicio causado, abonó la cantidad total de 214,62 euros al mencionado Registro, aunque estaba en desacuerdo con la minuta.
7. Se trata de una finca urbana, domicilio habitual y permanente de causante y heredera, ambas con discapacidad superior al 65%.
8. Tanto el concepto de arancel aplicado (2.1/10) y vigente, como la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010 sobre la base imponible es incorrecta.

II

Don Manuel Lavado Molina, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 33, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 22 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta que la impugnación se basa en una serie de consideraciones que poco o nada tiene que ver con la minuta en sí, ignorando ese Registrador la relación que pueden guardar con el importe de los honorarios impugnados. Así, los puntos 1, 3,5 y 7 entre otros. En cuanto al punto 6, causa extrañeza la afirmación de «insistir en numerosas ocasiones por la dilación de inscripción», cuando la misma se realizó dentro del plazo legal:

la instancia de heredero único fue presentada el día 27 de octubre, según el asiento 732 del Diario 56, y fue despachada el 17 de noviembre siguiente.

En consecuencia, quedarían como únicos puntos importantes discutibles e interpretables los referidos al valor y al número de arancel aplicado. En cuanto al valor que figura en el asiento de inscripción, infiero, ya que la documentación ha sido retirada, que es el que constaba en la instancia; si hubiera sido obtenido por otro procedimiento, previa constatación del hecho, no habría ningún inconveniente en modificarlo. Y en cuanto al número de arancel aplicado, entiende que es el correcto. Advierte para una adecuada resolución del recurso, que aunque se trate de una VPO, no es ni una primera transmisión ni una compraventa, y que la superficie, según la inscripción 1.ª es de 103,79 metros cuadrados.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 24 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de marzo de 2015, en el que reitera los argumentos ya expuestos, fundamentalmente:

1. El recurrente alega que formuló alegaciones en tiempo y forma y que al no ser tenidas en cuenta por el Colegio de Registradores supone una manifiesta indefensión.
2. Que la finca que nos ocupa es de VPO y que al tener un valor máximo de venta y no estar descalificada dicha vivienda, situar un precio o tasación máxima de venta supondría una infracción fiscal y administrativa.
3. Que se reitera en las alegaciones del escrito de 15 de febrero, que se adjunta, en el que manifiesta que sí ha habido dilaciones en la tramitación de la inscripción que nos ocupa; que la reclamante aporta el recibo del IBI de 2014, en el cual consta que el valor de la vivienda es de 128.420,60 euros, al ser de VPO y estar recurrida en el Catastro Inmobiliario desde el año 2011; que en la escritura de venta entre el IVIMA y la finada se estableció un precio máximo de venta de 68916,37 euros, y que no ha variado la cuantía del valor de ese inmueble.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Lavado Molina, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 33, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de abril de 2015, el Registrador manifiesta que se remite y reitera los argumentos ya expuestos y confirmados por la resolución del Colegio de Registradores, y además pone de manifiesto la contradicción de la recurrente en cuanto a la indefensión alegada, pues constando en los Hechos de la Resolución del Colegio que se le dio traslado del informe del Registrador, no consta la recepción de escrito alguno por su parte en tiempo y forma.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 23 de junio de 1993, 27 de octubre de 1999, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010 y 11 de enero de 2011.

Primero. Objeto.

Se plantea en el presente recurso la posible aplicación de la reducción del 30% prevista en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria por inscripción fuera de plazo, y por otro lado, la base aplicable para determinar los honorarios derivados de una inscripción por título de herencia a favor de una heredera única.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Inscripción fuera de plazo.

En cuanto a la solicitud de reducción del 30% por inscripción fuera de plazo, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone en su párrafo segundo: «el plazo máximo para inscribir el documento será de 15 días contados desde la fecha del asiento de presentación.... Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente». Añadiendo el párrafo cuarto de dicho artículo: «la inscripción realizada fuera de plazo por el Registrador titular, producirá una reducción de Aranceles de un 30% sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente».

El artículo 48 de la ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común dispone que «Siempre que por Ley o normativa comunitaria europea no se exprese otra cosa, cuando los plazos se señalen por días, se entiende que éstos son hábiles, excluyéndose del cómputo los domingos y los declarados festivos.

Cuando los plazos se señalen por días naturales, se hará constar esta circunstancia en las correspondientes notificaciones.

2. Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo. Si en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente a aquel en que comienza el cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes.

3. Cuando el último día del plazo sea inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.

4. Los plazos expresados en días se contarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o la desestimación por silencio administrativo».

Por otro lado, la Ley 14/2013 de 27 de septiembre de apoyo a los emprendedores y su internacionalización dispone en su artículo 19 «el Registro de la Propiedad y Mercantil estará abierto al público a todos los efectos incluido el de presentación de documentos, de lunes a viernes desde las nueve a las diecisiete horas, salvo el mes de agosto y los días 24 y 31 de diciembre en que está abierto desde la nueve a las catorce horas».

Según consta de los folios registrales incorporados a este expediente, el título fue presentado el 27 de octubre de 2014 practicándose la inscripción el 17 de noviembre de 2014.

En el presente caso, son días inhábiles el 1,2,8, 9,10, 15 y 16 de noviembre de 2014, por tanto el plazo de 15 días vence el 18 de noviembre de 2014, no procediendo, en consecuencia aplicar ningún tipo de reducción.

No hay que olvidar tampoco, que en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica como ha sancionado tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004, entre otras y el Tribunal Supremo en Sentencias, entre otras de 23 de enero de 1973 y 23 de julio de 1986.

Tercero. Base aplicable.

Respecto a la determinación de las bases aplicables, la norma primera del anexo II del Arancel dispone: «1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento. 2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mismas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de éstos pueda ser superior al valor global declarado».

Como ha establecido este Centro Directivo, entre otras, en Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011 dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En el presente caso, según consta en la inscripción 3.ª se valora la finca en ciento cuarenta y nueve mil setecientos veinte euros con dieciséis céntimos. A dicha base corresponden unos honorarios de 170,89 euros, menos la reducción del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010 supone unos honorarios finales de 162,34 euros. Por tanto, debe entenderse correcta la actuación del Registrador en este punto.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 14 de octubre de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 9 de febrero de 2015, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de marzo de 2015, don.....l, en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura/Borrador número 2015/A 256, girada por el Registro de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 4, por importe de 1.234,24 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Miguel José Octavio Uranga, Registrador de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de marzo de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de marzo de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al n.º 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita…», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el

Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de junio de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel José Octavio Uranga, Registrador de la Propiedad de Pamplona/Iruña núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 8, 21 y 30 de abril de 2014; 13 de mayo de 2014; 12 de junio de 2014; 2, 29 y 31 de julio de 2014; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 13 y 27 de febrero de 2015; 13 y 16 de marzo de 2015; 22 de abril de 2015; 6, 14 y 18 de mayo de 2015; 15 de junio de 2015 y 17 de julio de 2015, entre otras; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Tres fincas aparecían previamente inscritas a favor de la entidad «Residencial Donapea S. L.» por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones en cada finca:

– Una primera: de fecha 19 de enero de 2015 que contiene la siguiente operación:

• La sociedad citada, «Residencial Donapea S. L.», es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».

– Una segunda; de fecha 19 de enero de 2015 en la que se realiza la siguiente operación:

• Se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España desestimó el recurso, resolviendo que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Residencial Donapea S. L.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.», porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es aquella en que «Residencial Donapea S. L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1, números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema finan-

ciero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939

euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Artículo 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Artículo 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Esto debe comprender también que el dominio lo haya adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios. Así:

– La entidad que lo adquirió –«Residencial Donapea S. L.»– no es entidad de crédito.

– La adquirente por absorción –«Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios»–, no es, tampoco, entidad financiera. Por lo que no interviene en el conjunto de la operación ninguna entidad de crédito.

En definitiva dos absorciones sucesivas en las que intervienen dos sociedades limitadas y una sociedad anónima, en la que ninguna es entidad financiera, no puede constituir un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Tampoco se cumple el requisito objetivo de que el inmueble transmitido haya sido adquirido por adjudicación o dación en pago, puesto que las tres fincas habían sido adquiridas por la entidad absorbida por título de compra, según resulta de sus respectivos historiales registrales.

Por lo tanto, la operación previa en la que «Residencial Donapea S. L.» es absorbida por la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L.», devenga honorarios. Estos se calculan aplicando el número 2.1 del Arancel de los Registradores, con la reducción del 5%.

Noveno. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

Como queda expresado, no puede constituir un «Supuesto que requiera la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

Décimo. Conclusión.

No constituye un «Supuesto que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

Por lo tanto, procede practicar dos inscripciones y minutarlas al 2.1 con la reducción del 5%.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 14 de octubre de 2015 (6.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Viranetworks, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Mediante escrito fechado el 12 de marzo de 2014, remitido por correo administrativo al Registro Mercantil de Madrid el mismo día, se interpuso recurso por don....., en nombre y representación de «Viranetworks, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid bajo número CIRCE/2014/255, de fecha 3 de febrero de 2014 por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por el procedimiento telemático CIRCE. El expediente tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 23 de julio de 2014.

Constan incorporados al expediente el informe del Registrador de fecha 19 de marzo de 2014 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 8 de julio de 2014.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta);); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada a través del CIRCE.

En la minuta constan cuatro conceptos, constitución S. L. telemática (RDL 12/2010), sin expresión de base, 40 euros; asiento de presentación, número 1 del Arancel, por importe de 6,010121 euros; calificación, número 2.1, 4 euros; poderes a un solo apoderado, número 13.b.1, 24,040484 euros.

También se ha girado al interesado factura por la tasa de publicación de la inscripción en el Boletín Oficial del Registro Mercantil por importe de 55,68 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente considera que la cantidad resultante de la factura es excesiva y transcribe el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, que fija en 40 euros los aranceles registrales en un caso como el presente, así como la disposición final cuarta de la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, que modifica la disposición derogatoria de la Ley de apoyo a los emprendedores restableciendo la vigencia de la exención de pago de la tasa por la publicación de la inscripción en el BORM.

En la factura se ha aplicado la cantidad arancelaria más baja para la constitución telemática de sociedades de responsabilidad limitada vía CIRCE (40 euros), que sigue siendo aplicable tras la entrada en vigor de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 de Real Decreto-ley 13/2010, siempre que se den los requisitos exigidos para ello, que son los recogidos ahora en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles, tomándolos del Real Decreto-ley 13/2010 (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014 y 21 de octubre de 2014).

Por tanto, la disconformidad del recurrente sólo puede referirse a los restantes conceptos que, implícitamente, parece considerar improcedentes, incluso el pago de la tasa por la publicación de la constitución en el BORM.

En cuanto a los conceptos arancelarios registrales (asiento de presentación, calificación desfavorable, inscripción de poderes) carece de razón el recurrente. Como tiene declarado reiteradamente este Centro Directivo, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Arancel, incorporando la norma del Real Decreto-ley 13/2010, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución misma de la sociedad y no impide la aplicación de otros conceptos que, en cada caso, sean procedentes (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014).

Es correcta, por tanto, la aplicación del número 1 del Arancel por la presentación telemática de la escritura de constitución y la del número 2.1 por la calificación desfavorable.

En cuanto al concepto de «Poderes a un solo apoderado», no es correcto si se refiere, como indica el Registrador en su informe, al poder recíproco entre los socios constituyentes para subsanar errores de la escritura de constitución, ya que tal poder, al no ser otorgado por la sociedad que se constituye e inscribe, sino por las personas que la constituyen, no debiera ser inscrito en la hoja de la sociedad. Pero sí es correcto respecto a la inscripción de las facultades concedidas al órgano de administración para el período comprendido entre el otorgamiento de la escritura y su inscripción, puesto que es un poder vinculante para la sociedad en los términos establecidos en los artículos 37 y 38 de la Ley de Sociedades de Capital y, dado que no es imprescindible en la constitución de una sociedad, no debe quedar incluido dentro la cantidad fija de 40 o 100 euros establecida para la constitución de sociedades por vía telemática (Resoluciones de 12 de junio de 2012 y 21 de octubre de 2014).

Asimismo, respecto a la exención en el pago de la tasa por la publicación de la inscripción en el BORM. ya declaró este Centro Directivo que la exención, establecida por Real Decreto-ley 13/2010, fue dejada sin efecto por la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, con vigencia a partir del 29 de septiembre, y restablecida por la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, que entró en vigor el 17 de enero de 2014, debiendo tenerse en cuenta la fecha de presentación de la escritura para determinar si goza o no de la exención. En este caso, la escritura se presentó el 5 de noviembre de 2013, fecha en la que no estaba en vigor la referida exención, siendo correcta, por tanto, la expedición de la factura correspondiente por delegación del BOE (Resolución de 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Viranetworks, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid que es conforme a Derecho, si bien entendiendo que el concepto de «poderes» ha de interpretarse en el sentido expuesto.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 14 de octubre de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de septiembre de 2014, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de junio de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de julio de 2014, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura número GS

1615/2014, número de entrada 1358/2014, girada por el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, por importe de 631,32 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 12 de marzo de 2014, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 28 de julio de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de julio de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al n.º 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita…», así como también la inmensa mayoría de los

Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 30 de septiembre de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de octubre de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella y cita la Resolución de 30 de abril de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Asimismo, reitera y da por reproducidos los fundamentos de derechos relacionados en el informe que remitió al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva declarando ajustada a Derecho la minuta recurrida.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de noviembre de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 11 de noviembre de 2014, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 611 del Reglamento Hipotecario; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del

sector financiero; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000, 29 de julio de 2009, 1 de marzo de 2013, 13 y 31 de mayo de 2013, 27 de enero de 2014, 30 de abril de 2014, 26 de agosto de 2014, Resoluciones de 22 de abril de 2015, 17 y 29 de julio de 2015.

Primero. Supuesto de hecho.

El pleno dominio de una finca aparece inscrito a favor de la entidad «Caja de Ahorros de Jerez de la Frontera» por título de compra, según inscripción de fecha 9 de abril de 1981.

Se presenta en el Registro de la Propiedad, instancia por la que se solicita que se inscriba la finca a favor de «CaixaBank, S. A.», lo que conlleva la inscripción de las transmisiones previas que se han producido como consecuencia de las fusiones y sucesiones universales del negocio bancario hasta desembocar finalmente en la entidad actualmente titular.

Son operaciones previas a dicha inscripción a favor de «CaixaBank, S. A.», las siguientes:

– La transmisión de la finca de «Caja de Ahorros de Jerez» a «Caja de Ahorros de Sevilla y Jerez» como consecuencia de la fusión que tuvo lugar en el año 1993.

– La finca fue posteriormente transmitida a Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» al «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla» como consecuencia de las fusiones realizadas por las citadas entidades entre 2007 y 2010.

– En junio de 2011 se constituye «Banca Cívica» por título de sucesión universal, previa segregación del negocio financiero de diversas entidades, entre ellas la «Caja de Ahorros de San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla», entidad que posteriormente es absorbida por «Caixabank, S. A.» el 1 de agosto de 2012.

Se practica una única inscripción reflejando las transmisiones previas por los títulos de fusión y sucesión universal del negocio bancario y se aplica el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, minutando por tanto, la transmisión final y dos de las trasmisiones intermedias, tal y como permite el citado artículo.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de transmisión de finca, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Posición del Recurrente.

El registrador recurrente entiende que no es aplicable la disposición adicional 2.ª, de la Ley 8/2012, de 30 de octubre al presente caso, por varias razones, entre las que destacan el entender que las transmisiones de la finca registral, previas a 2012, no tienen el carácter ni de saneamiento ni de reestructuración de entidades financieras, salvo la última previa señalada por la que se constituyó «Banca Cívica» ya que además se produjeron en un momento anterior a la citada norma, por lo que entiende que no cabe aplicar la exención arancelaria prevista en la misma a cualquier transmisión previa producida, alegando además diversas Resoluciones de este Centro Directivo en las que se permite el cobro de alguna de ellas tales como la de 27 de enero y 30 de abril de 2014.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España estimó el recurso, señalando que «las anteriores transmisiones derivadas de las fusiones aludidas están incluidas en el ámbito de la aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y, por lo tanto, exentas de minutación, salvo la última de ellas, que es la que se deriva de la transmisión de dominio a favor de «CaixaBank, S. A.»». Alega la Resolución de esta Dirección General de 26 de agosto de 2014, dictada a propósito de las cancelaciones de hipoteca.

Quinto. Planteamiento y normativa aplicable.

La cuestión planteada en el recurso es ciertamente complicada. Se discute la minutación de las fusiones previas a una determinada operación de transmisión de dominio, y más concretamente la minutación de las fusiones bancarias previas.

Tradicionalmente, la fusión de las entidades mercantiles y otras operaciones análogas, realizadas mediante la absorción de una sociedad por otra ya existente y que suponen la transmisión del patrimonio de la sociedad en bloque a otra, ha sido un concepto minutable de forma independiente aplicando el número 2.1 del Arancel, tal y como señalan las Resoluciones de este Centro Directivo de 15 de febrero de 1999, 29 de junio de 2000 o 29 de julio de 2009.

Sin embargo, este criterio tradicional ha sufrido modificaciones, tras las novedades legislativas introducidas en nuestro ordenamiento jurídico para intentar dar solución a los problemas planteados en las entidades bancarias como consecuencia de la crisis económica. Como consecuencia de ello, esta Dirección General se ha pronunciado en numerosísimas Resoluciones sobre la cuestión de las transmisiones previas y su tratamiento arancelario, a propósito de la operación por la que «Banca Cívica S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de los que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal», entidad que posteriormente se fusiona con

«BuildingCenter, S. A.», analizando en primer lugar, cual es la normativa aplicable y después su interpretación, para concluir valorando la aplicabilidad o no de la exención en el supuesto concreto analizado.

El planteamiento reiterado de la cuestión ha sido el que se expone a continuación:

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de

inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo

segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Sexto. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Artículo 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Artículo 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que

hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito,

en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Analizando la adecuación de estos requisitos al caso concreto se ha permitido o no el cobro de la transmisión previa.

Pero además, en gran parte de los supuestos planteados y resueltos por las Resoluciones aludidas, las fincas constaban inscritas a nombre de entidades distintas de «Banca Cívica», entidades que resultaron absorbidas por ésta. El tratamiento de estas fusiones previas a la aportación a «Banca Cívica» no se ha planteado en muchos de los recursos resueltos, porque no habían sido objeto de minutación por parte de los Registradores.

Sin embargo, tales fusiones bancarias previas a la aportación de inmuebles a Banca Cívica han sido tratadas por esta Dirección General en aquellos supuestos en los que no se ha considerado aplicable la exención arancelaria por entender que no se cumplía alguno de los requisitos expuestos (sujeto, objeto, tiempo o lugar), por lo que esta Dirección General señaló también la posibilidad de cobro de dichas fusiones bancarias previas, al amparo de lo establecido en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Así sucede, por ejemplo en las Resoluciones de 20 de mayo o 10 de octubre de 2014 o más recientemente en otras Resoluciones citadas en los Vistos de esta Resolución.

Estas Resoluciones se han pronunciado sobre la forma de minutación de las fusiones bancarias previas en los términos siguientes;

«Primera Inscripción:

– La segregación y transmisión de la finca por parte de la Caja a favor de Banca Cívica Sociedad Anónima, se debe minutar:

• Núm. 2.1 del Arancel, aplicando la bonificación del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario y con la reducción del 5%.

– La aportación de la finca de Banca Cívica S. A. a la entidad Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L., debe minutarse:

• Núm. 2.1 del Arancel, con la reducción del 5%».

El problema de la minutación de las fusiones bancarias previas es tratado de nuevo, desde otro punto de vista, en la Resolución de esta Dirección General de 26 de agosto de 2014, dictada a propósito de una cancelación de hipoteca, y que es citada por el Colegio de Registradores como argumento para estimar el recurso planteado.

Sin embargo, no hay que perder de vista que la referida Resolución se refería a un supuesto de cancelación de hipoteca y que dicha operación, así como las novaciones y subrogaciones (entendiendo incluidas en ellas las transmisiones de hipotecas en garantía de préstamos o créditos), tienen una regulación específica dentro de la citada Ley 8/2012, de 30 de octubre, y así lo señala la propia Resolución de 26 de agosto de 2014, que además, pone de manifiesto como esta norma ha venido a resolver gran parte de los problemas que la forma de minutación de las cancelaciones de hipoteca habían generado. Así señala:

«No se debe olvidar que la regulación establecida en cuanto a los aranceles aplicables a la cancelación de hipotecas, puso fin a una complicada controversia al respecto. No parece lógico que, como se hace en la minuta ahora impugnada, se aplique a la cancelación la nueva regulación, y a las fusiones previas la antigua regulación; ya que si se dieran los presupuestos para la no aplicación de la nueva regulación, la cancelación debería de haberse minutado por 24,04 euros.

En definitiva, en las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras –entendidas en el sentido indicado–, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60% (recordando, además, que en estos casos procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y siempre con un mínimo de 24 euros); asimismo, todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios: como consecuencia de lo anterior, en el presente supuesto, únicamente devenga honorarios la operación registral de cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se han producido como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras –entre las cuales ha de incluirse la fusión de entidades financieras–, con independencia de la fecha de su realización,

debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo el concepto «2.2F R.10 fusión por absorción»».

Expuesta de esta forma la situación debemos, sin embargo, concluir que ambos supuestos de minutación no son incompatibles. Las cancelaciones, novaciones y subrogaciones de créditos y préstamos hipotecarios, de acuerdo con el criterio anteriormente expuesto, tienen su específica norma arancelaria, que se aplica en todo caso y que por lo tanto, impide el cobro de las transmisiones previas y así lo ha reflejado la referida Resolución de 26 de agosto de 2014, cuya doctrina sigue siendo plenamente aplicable.

Sin embargo, en el caso analizado nos encontramos con la transmisión del pleno dominio de una finca, que además ha sido adquirida por la entidad absorbida por título de compraventa, por lo que de acuerdo con la reiterada doctrina sostenida en las Resoluciones de este Centro ya arriba expuestas, no se cumple el requisito exigido para la aplicación de la exención arancelaria de que el título de adquisición sea el de dación o adjudicación en pago, y por lo tanto, procede el cobro de la última transmisión completa, y de las anteriores a las que se aplicable el ámbito temporal.

En consecuencia, dado que se trata de la transmisión del pleno dominio de una finca, que dicha finca había sido adquirida por título distinto al de dación o adjudicación en pago, que las fusiones previas minutadas quedan fuera del ámbito temporal de aplicación de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, que no se trata de una operación de subrogación, novación o cancelación de crédito o préstamo hipotecaria, que se ha practicado un único asiento y se ha respetado el límite de las tres transmisiones previsto en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario, se considera correcta la actuación del Registrador, sin que ello suponga ningún cambio en la doctrina sostenida por la referida Resolución de 26 de agosto de 2014.

Séptimo. Conclusión.

En conclusión, cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la transmisión de bienes inmuebles que no han sido adquiridos por dación o adjudicación en pago, de aquellas entidades financieras cuyas fusiones y absorciones quedan fuera del ámbito temporal de la norma, debiendo practicarse en todo caso un único asiento y respetar el límite establecido en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario en cuanto al número de transmisiones previas minutadas.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar, el recurso interpuesto por don Ignacio del Río García de Sola, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de septiembre de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 14 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de octubre de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña….., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Olivenza.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta/borrador número 2014/A 1633 girada por el Registro de la Propiedad de Olivenza, por importe de 291,01 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a

derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Cristina Martínez de Sosa, Registradora de la Propiedad de Olivenza, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España día 9 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 16 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña….., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Cristina Martínez de Sosa, Registradora de la Propiedad de Olivenza, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 4 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber,

aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña….., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de octubre de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta con número de orden 83.482 girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 2, por importe de 2.778,62 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día 3 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Belén Martínez Gutiérrez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2015, la Registradora manifiesta que se ratifica íntegramente en el Informe de 3 de marzo de 2015 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse

sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de octubre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Llanes.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2/2014/3293, girada por el Registro de la Propiedad de Llanes, por importe de 268,64 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en pro-

porción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Enrique Aznar Rivero, Registrador de la Propiedad de Llanes, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de febrero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 6 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Enrique Aznar Rivero, Registrador de la Propiedad de Llanes, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 1 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de junio de 2015, el Registrador manifiesta que se reafirma en la minuta y en la Resolución del Colegio de Registradores, manteniendo las alegaciones expuestas en el informe remitido con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores

hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposi-

ción adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de octubre de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Belmonte.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2015/A 3, girada por el Registro de la Propiedad de Belmonte, por importe de 365,42 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Nuria Raga Sastre, Registradora de la Propiedad de Belmonte, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 16 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador. Además, en el recurso añade un tercer motivo, no alegado en el escrito de interposición del recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Nuria Raga Sastre, Registradora de la Propiedad de Belmonte, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de junio de 2015, la Registradora emite su informe manifestando que se reitera en el remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla

de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código

Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código

Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 19 de octubre de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Durango.

HECHOS

I

Por escrito de 16 de enero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 19 de

enero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 000018, girada por el Registro de la Propiedad de Durango, por importe de 1.437,91 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho

principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

Sobre la aplicación correcta de la base de la novación, en opinión de la recurrente, el Registrador no ha aplicado lo dispuesto en el arancel número 2.1.g) aprobado por el Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre del Arancel de los Registradores de la Propiedad (en su redacción dada por la modificación introducida en el número uno del artículo segundo del Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre) que dispone lo siguiente: «g) El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios, será el contemplado en este apartado, tomando como base el capital pendiente de amortizar reducido en un 90 por 100 y con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria».

Es preciso, por lo tanto, tomar el capital pendiente de amortizar del que responde la finca y tomar como base exclusivamente el 10%. No es excusa suficiente el que la escritura no individualice el capital pendiente para cada una de las fincas que componen la garantía hipotecaria pues, en cualquier caso, podrá tomar como base el 10% del capital inscrito del que responde la finca.

Sobre la base de ese modo determinada, se aplicará la escala para el cálculo de los derechos, con un mínimo de 24,040484 euros.

Además, no se ha aplicado la bonificación del 50% de los derechos calculados contemplada en el Arancel número 2.4.c) del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre del Arancel de los Registradores de la Propiedad (introducida por el Real Decreto 2616/1996, 20 de diciembre) establecida para los siguientes casos: «c) Las subrogaciones, con o sin simultánea novación y las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios acogidas a la Ley 2/1994 de 30 de marzo, en cuanto al asiento de inscripción previsto en el último párrafo de los artículos 5 y 9 de la citada Ley. A estos efectos, la nota marginal a que se refiere el párrafo I del mencionado artículo 5 tendrá la consideración de nota marginal de referencia. Para el cálculo de los honorarios se tomará como base la cifra de capital pendiente de amortizar en el momento de la subrogación y en las novaciones modificativas la que resulte de aplicar al importe de la responsabilidad hipotecaria vigente, el diferencial entre el interés del préstamo que se modifica y el interés nuevo».

La citada bonificación del 50% de los derechos resultantes de la aplicación del Arancel número 2.1 se entiende que no ha sido tácitamente derogada por la modificación introducida por el Real Decreto 1612/2011, 14 de noviembre, ya que como quedó claro en la sentencia del Tribunal Supremo (Sala 3.ª) de 19 de octubre de 2012, dicha reforma extendía las reducciones arancelarias de las que venían gozando las operaciones hipotecarias amparadas por la Ley 2/1994 a todo tipo de operaciones hipotecarias, como es la reducción que se operaba sobre la base que se ha de tomar para el cálculo de los derechos. Esto no quiere decir que se eliminasen simultáneamente las bonificaciones a aplicar sobre los derechos calculados y que se tienen que seguir aplicando a las operaciones sí comprendidas en los supuestos de la Ley 2/1994.

Por ello y tras el cúmulo de modificaciones y aclaraciones sobre la aplicación de los aranceles a operaciones hipotecarias, encontramos el siguiente régimen diferenciado:

A. Reducción en la base del 90% a aplicar en inscripciones de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamo y créditos hipotecarios en general.

a) No aplicable a la constitución de los mismos.

b) Aplicable tanto a los amparados por la Ley 2/1994 como los que no lo estén.

c) Devengará unos derechos mínimos de 24,040484 euros como límite cuantitativo interior.

B. Reducción de los derechos calculados al 75% (reducción del 25%) aplicable a todo tipo de operaciones sobre préstamos hipotecarios.

a) Aplicable incluso a la construcción y cancelación de los mismos.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

C. Bonificación de los derechos calculados en un 50% exclusivamente aplicable a las operaciones de subrogación y novación comprendidas en la Ley 2/1994.

a) No aplicable a la constitución y cancelación.
b) No hay un límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

D. Rebaja del 5% en los derechos calculados, con carácter adicional a los anteriores.

a) No hay límite cuantitativo inferior a los derechos una vez reducidos así calculados.

II

Don Íñigo Silva Fernández, Registrador de la Propiedad de Durango, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la improcedencia de la minutación del concepto «traspaso Caixabank».

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Íñigo Silva Fernández, Registrador de la Propiedad de Durango, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 9 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2015, el Registrador se reitera en los argumentos ya expuestos en el informe presentado ante el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su

interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

En cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012

sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo**.**

Resolución de 19 de octubre de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 25.

HECHOS

I

Por escrito de 4 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número FM25JC 167/2015, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 25, por importe de 5.084,79 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le

siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Juan Carlos Rubiales Moreno, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 25, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 12 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 28 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 19 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de mayo de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador. Incluye en este recurso de apelación un tercer motivo no incluido en el escrito de interposición del recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Juan Carlos Rubiales Moreno, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 25, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de junio de 2015, el Registrador emite su informe manifestando que se ratifica en el remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado

entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del

Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 19 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 28 de octubre de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de

la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «González Ortigosa, C. B.» contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de diciembre de 2014, doña....., en nombre y representación de «González Ortigosa, C. B.» impugna la minuta de honorarios número A 2488, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3, por importe de 581,40 €.

En su escrito, la recurrente manifiesta que con fecha 22 de julio de 2014 se otorgó escritura de agrupación de determinada finca registral en la que se estipulaba un valor declarado de 792.000,00 euros.

En la minuta impugnada se utiliza una base de 2.632.666,77 euros, importe distinto al valor declarado en la escritura de agrupación, sin que se indique a qué corresponde el citado valor.

II

Doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable:

1. Que «ha aplicado el valor fiscal, según la norma primera del anexo II, que recoge las normas generales de aplicación del Arancel, aprobado por Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre».
2. Entre los valores fiscales, el artículo 57 de la Ley General Tributaria enumera en el apartado g) como valor fiscal comprobado, el valor asignado por la tasación de la finca hipotecada en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
3. La aplicación del arancel se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 589 en relación con el artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 15 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, lo que efectuó por medio de escrito de fecha 7 de enero de 2015, que tuvo entrada en el citado Colegio con fecha 13 de enero de 2015.

IV

Por Resolución de 10 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable, considerando que, en este caso, no hay valor fiscalmente comprobado pero existe valor declarado por las partes en el título presentado, por lo que es este valor el que debe tomarse como base.

V

Contra dicha Resolución doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de marzo de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se revoque la Resolución que motiva este recurso y se confirme la minuta girada.

En dicho recurso viene a añadir que la tasación para subasta, como valor fiscal comprobado, es la base para la confección de honorarios; y que dicho valor es valor fiscalmente comprobado y que no necesita expediente de comprobación con arreglo a los fundamentos de derecho que estima pertinentes.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña..... por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de marzo de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de abril de 2015 se efectúan alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la

Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2003, 17 de noviembre de 2004, 14 de octubre de 2009, 14 de junio de 2010, 26 de agosto de 2014 y 13 de marzo de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de agrupación, en concreto, la base aplicable al mismo.

Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el que la Registradora apelante considera que ha aplicado –cuando en realidad aplica un valor declarado con motivo de una dación en pago contenido en escritura posterior–, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho

Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme. Definido de esta forma el concepto de valor fiscal comprobado, está claro que lo aplicado por la Registradora, esto es, el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no entra dentro de ese concepto, y no puede ser aplicado en este caso para determinar los honorarios correspondientes a la operación practicada.

La alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración, lo que no tiene lugar en el supuesto de este recurso de apelación.

Por lo demás, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel.

En resumen, valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta que, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado, tal y como ha sido definido. El valor tomado como base, recordemos, el declarado con motivo de una dación en pago en escritura posterior, no cumple los requisitos anteriormente expuestos. Y sí existe en cambio valor declarado por las partes en la escritura y es este el valor que debe tenerse en cuenta para determinar la base aplicable y no otro.

La Registradora, al aplicar como base de honorarios el precio declarado con motivo de una dación en pago en escritura posterior, no distingue el valor fiscal comprobado, el declarado, u otros valores aplicables como pueden ser el de tasación, ni tiene en cuenta la prelación que la norma primera del Aran-

cel y esta Dirección General tienen declarada para la aplicación de las bases en la minutas de los registradores. Además, de su escrito de apelación resulta relacionar todo lo anterior también con la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

Conviene también en este punto hacer mención a la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario al que también se refiere la registradora en sus fundamentos de derecho. El precepto en cuestión establece que «por valor de las fincas que estén gravadas con hipotecas se entenderá el precio por el que se transmitan más el que representen las hipotecas cuando queden subsistentes».

En este sentido, a la subsistencia de la hipoteca se refieren, entre otros, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria al disponer que «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos», artículos que no desvirtúan lo que a este recurso interesa.

Por su parte, desde el punto de vista fiscal, hay que tener en cuenta que el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dispone que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca».

En su desarrollo reglamentario, el artículo 37.1 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece esa misma regla, expresamente, como regla general, al señalar que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca». Y, en consonancia con lo anterior, el artículo 38 del mismo Reglamento recoge una presunción de deducción de cargas, al señalar que «todas las cargas, merezcan o no la calificación de deducibles, se presumirá que han sido rebajadas por los interesados al fijar el precio y, en consecuencia, se aumentará a éste, para determinar el valor declarado, el importe de las cargas que, según el artículo 37 anterior, no tienen la consideración de deducibles, salvo que los contratantes estipulen expresamente la deducción de estas cargas del precio fijado, o el adquirente se reserve parte de éste para satisfacer aquéllas», lo que no ha sido el caso en el supuesto del recurso que nos ocupa. Esto es, la Registradora cita en sus fundamentos el artículo 602 del Reglamento Hipotecario, si bien, sin justificación alguna, dado que, en realidad, no ha hecho aplicación del citado precepto, al determinar como base de los hono-

rarios de la minuta impugnada no el valor –declarado– de la finca que está gravada con hipoteca más el que representa dicha hipoteca al quedar subsistente, si no, directamente, el valor declarado con motivo de una dación en pago en escritura posterior, pretendiendo, a su criterio, ser esto el valor fiscal comprobado, omitiendo el consabido orden de prelación y mezclando todo ello con dicho artículo 602, lo que no viene al caso, como ya se ha señalado.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso de apelación se mantiene la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar el recurso en cuanto a la base aplicable.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 28 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 28 de octubre de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «González Ortigosa, C. B.» contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de diciembre de 2014, doña....., en nombre y representación de «González Ortigosa, C. B.» impugna la minuta de honorarios número A 3836, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3, por importe de 106,78 €.

En su escrito, la recurrente manifiesta que con fecha 29 de octubre de 2014 se otorgó escritura de compraventa de determinada finca registral en la que se estipulaba un precio de venta de 12.000 euros.

En la minuta impugnada se utiliza una base de 28.620,00 euros (21.465 nuda propiedad + 7.155 euros usufructo vitalicio), importe distinto al valor declarado en la escritura de compraventa, sin que se indique a que corresponde el citado valor.

II

Doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable:

1. Que «ha aplicado el valor fiscal, según la norma primera del anexo II, que recoge las normas generales de aplicación del Arancel, aprobado por Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre».
2. Entre los valores fiscales, el artículo 57 de la Ley General Tributaria enumera en el apartado g) como valor fiscal comprobado, el valor asignado por la tasación de la finca hipotecada en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
3. La aplicación del arancel se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 589 en relación con el artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 15 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, lo que efectuó por medio de escrito de fecha 7 de enero de 2015, que tuvo entrada en el citado Colegio con fecha 13 de enero de 2015. Dichas alegaciones han sido recogidas en la Resolución ahora objeto de apelación.

IV

Por Resolución de 10 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable, considerando que, en este caso, no hay valor fiscalmente comprobado pero existe valor declarado por las partes en el título presentado, por lo que es este valor el que debe tomarse como base.

V

Contra dicha Resolución doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de marzo de 2015, en el que reitera los

argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se revoque la Resolución que motiva este recurso y se confirme la minuta girada.

En dicho recurso viene a añadir que la tasación para subasta, como valor fiscal comprobado, es la base para la confección de honorarios; y que dicho valor es valor fiscalmente comprobado y que no necesita expediente de comprobación con arreglo a los fundamentos de derecho que estima pertinentes.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña..... por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de marzo de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de abril de 2015 se efectúan alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2003, 17 de noviembre de 2004, 14 de octubre de 2009, 14 de junio de 2010, 26 de agosto de 2014 y 13 de marzo de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de dominio de una escritura de compraventa, en concreto, la base aplicable al mismo.

Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el que la Registradora apelante considera que ha aplicado –cuando en realidad aplica un valor de tasación para subasta–, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme. Definido de esta forma el concepto de valor fiscal comprobado, está claro que lo aplicado por la Registradora, esto es, el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no entra dentro de ese concepto, y no puede ser aplicado en este caso para determinar los honorarios correspondientes a la operación practicada.

La alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave

el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración, lo que no tiene lugar en el supuesto de este recurso de apelación.

Por lo demás, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel.

En resumen, valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta que, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado, tal y como ha sido definido. El valor tomado como base, recordemos, valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no cumple los requisitos anteriormente expuestos. Y sí existe en cambio valor declarado por las partes en la escritura y es este el valor que debe tenerse en cuenta para determinar la base aplicable y no otro.

La Registradora, al aplicar como base de honorarios el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no distingue el valor fiscal comprobado, el declarado, u otros valores aplicables como pueden ser el de tasación, ni tiene en cuenta la prelación que la norma primera del Arancel y esta Dirección General tienen declarada para la aplicación de las bases en la minutas de los registradores. Además, de su escrito de apelación resulta relacionar todo lo anterior también con la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario, pues según se desprende del mismo, en principio, manifiesta que utiliza el valor fiscal comprobado, pero luego aplica valor de tasación que resulta de una inscripción de hipoteca anterior, sosteniendo que eso es valor fiscal comprobado –que ya se ha visto como en realidad no es tal–, y además lo relaciona, entre otros, con el citado artículo 602 del Reglamento.

En este sentido, se insiste que la norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores podrían aplicarse otros valores objetivos. En lugar de eso, y como resulta del escrito de apelación, se mezcla por la Registradora en la aplicación del Arancel el valor fiscal comprobado según su criterio –que en realidad no es tal–, con el declarado y con la norma que resultaría de aplicar el 602 del Reglamento Hipotecario, cosa que tampoco ha hecho, al tener en cuenta, en definitiva, el valor de tasación resultante de una hipoteca anterior, valor que no puede ser tenido en cuenta en este caso dada la existencia de valor declarado por las partes en el documento presentado.

Conviene también en este punto hacer mención a la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario al que también se refiere la registradora en sus fundamentos de derecho. El precepto en cuestión establece que «por valor de las fincas que estén gravadas con hipotecas se entenderá el precio por el que se transmitan más el que representen las hipotecas cuando queden subsistentes».

En este sentido, a la subsistencia de la hipoteca se refieren, entre otros, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria al disponer que «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos», artículos que no desvirtúan lo que a este recurso interesa.

Por su parte, desde el punto de vista fiscal, hay que tener en cuenta que el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dispone que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca».

En su desarrollo reglamentario, el artículo 37.1 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece esa misma regla, expresamente, como regla general, al señalar que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca». Y, en consonancia con lo anterior, el artículo 38 del mismo Reglamento recoge una presunción de deducción de cargas, al señalar que «todas las cargas, merezcan o no la calificación de deducibles, se presumirá que han sido rebajadas por los interesados al fijar el precio y, en consecuencia, se aumentará a éste, para determinar el valor declarado, el importe de las car-

gas que, según el artículo 37 anterior, no tienen la consideración de deducibles, salvo que los contratantes estipulen expresamente la deducción de estas cargas del precio fijado, o el adquirente se reserve parte de éste para satisfacer aquéllas», lo que no ha sido el caso en el supuesto del recurso que nos ocupa. Esto es, la registradora cita en sus fundamentos el artículo 602 del Reglamento Hipotecario, si bien, sin justificación alguna, dado que, en realidad, no ha hecho aplicación del citado precepto, al determinar como base de los honorarios de la minuta impugnada no el valor –declarado– de la finca que está gravada con hipoteca más el que representa dicha hipoteca al quedar subsistente, si no, directamente, el valor de tasación tomado de una inscripción de hipoteca anterior, pretendiendo, a su criterio, ser esto el valor fiscal comprobado, omitiendo el consabido orden de prelación y mezclando todo ello con dicho artículo 602, lo que no viene al caso, como ya se ha señalado.

Finalmente, vista la copia de la factura impugnada que obra en el expediente, figura expresamente en el apartado dedicado al «VALOR:» la expresión «núm. 2-2.º Inc. 2.ºD AD 3.ª ley 8/89», lo que, dada la generalidad de la expresión indicada, debe entenderse que hace referencia a la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, bajo la rúbrica «Aranceles de funcionarios públicos», en concreto, a su número 2, párrafo segundo –según expresión contenida en la propia minuta–, al establecer que «los Aranceles se aplicarán sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento, salvo en aquellos casos en que las características de las actividades de los correspondientes funcionarios no lo permitan». Referencia contenida en la factura en los términos expresados que equivale a no hacer constar de manera clara el valor tomado en consideración para el cálculo de honorarios, pues la norma citada alude a los tres posibles, al igual que la propia norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, cuando lo exigible es la constancia clara y expresa del valor efectivamente tomado en consideración en cada minuta extendida, lo que tampoco se ha cumplido en el caso en cuestión.

A este deber de claridad y constancia expresa en la propia minuta, y con relación al extremo que nos ocupa, se refiere también el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, que en su Disposición adicional octava, bajo la rúbrica «Aranceles notariales y registrales», apartado Dos.2, establece como obligación de información que debe contenerse en la minuta por parte de los registradores, que éstos «expresarán la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere»; lo que hace referencia, en definitiva, al valor fiscal comprobado, declarado u otros, tenido en cuenta para la aplicación del arancel.

En función de lo anterior, se recuerda por tanto a la Registradora que ha de hacer constar en la misma factura con la debida claridad y de forma expresa en el apartado en cuestión conforme a las normas antes citadas el valor con-

creto tenido en cuenta para la determinación de la base aplicable y no la expresión genérica referida, lo que, por otra parte, además de incumplir las norma expuestas, es un indicio más de la indebida aplicación del Arancel para el cálculo de los honorarios devengados por su actuación profesional, tal como se ha indicado ya, pues ni siquiera la apelante ha sido capaz en su momento de consignar en la minuta el valor concreto –fiscal comprobado, declarado u otros– por el que procede a girar la misma.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso de apelación se mantiene la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar el recurso en cuanto a la base aplicable.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015, debiendo rectificarse la minuta impugnada en los términos que resultan de la presente resolución.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 28 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 28 de octubre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 13.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 28128/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 13, por importe de 4.228,54 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 13, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 12 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, Registradora de la Pro-

piedad de Madrid núm. 13, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de junio de 2015, la Registradora se remite en todos sus extremos al informe ya presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos

ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades finan-

cieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 28 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 28 de octubre de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 18.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 11, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 18, por importe de 3.010,59 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don José Félix Moreno Escartín, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 18, remitió el preceptivo informe de fecha 6 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 10 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Félix Moreno Escartín, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 18, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 22 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de junio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe ya presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado,

por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe

entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 28 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 28 de octubre de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lugo núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2015/A 11, girada por el Registro de la Propiedad de Lugo núm. 1, por importe de 460,46 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Antonio Manuel Fernández Sarmiento, Registrador de la Propiedad de Lugo núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 12 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Antonio Manuel Fernández Sarmiento, Registrador de la Propiedad de Lugo núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II

del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código

Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código

Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 28 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 28 de octubre de 2015 (6.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Dos Las Norias, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Almería.

HECHOS

I

Con fecha 1 de agosto de 2014 fue remitido por correo administrativo el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Dos Las Norias, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Almería, bajo número M/2014/3.608, de fecha 1 de julio, expedida en sustitución de otra anterior número M/2014/3.211, de 4 de junio, por el despacho de una escritura de liquidación y adjudica-

ción adicional de activos sobrevenidos tras la liquidación y extinción de una sociedad de responsabilidad limitada, cuya inscripción consta practicada con anterioridad.

Contra la minuta inicialmente emitida (número 3.211), el ahora recurrente interpuso recurso de revisión, que motivó su rectificación y sustitución por la nueva factura (3.608), contra la cual se interpone ahora el recurso solicitando su revisión.

Constan unidos al expediente informes del Registrador de fecha 18 de agosto de 2014 y del Colegio de Registradores de fecha 21 de octubre de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente ha presentado con fecha 9 de junio de 2015 nuevo escrito fechado el 5 de junio de «2014» (sic, debe ser 2015), en el que pide se le informe sobre si la escritura de referencia es inscribible en el Registro Mercantil y si es condición necesaria para la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso se interpone en relación con el despacho de una escritura por la que se complementa la liquidación, ya inscrita, de una sociedad de responsabilidad limitada, realizando adjudicaciones adicionales a los socios de determinados derechos sobre una finca, que han ingresado en el patrimonio de la sociedad, una vez extinguida, como consecuencia de la resolución de un contrato de compraventa otorgado por aquélla bajo condición resolutoria.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente en el escrito inicial solicita se justifique la procedencia de una partida de 1.463,51 euros en base al arancel 19 y 20.4 (sin base), alegando que es una escritura sin efectos de cuantía, y en su escrito final pide las aclaraciones indicadas en los hechos.

Comenzando por esta solicitud de aclaración o informe, ha de hacerse constar que no es en esta sede, de resolución de recursos de honorarios, donde deben plantearse cuestiones sobre el procedimiento registral y sobre la procedencia de las inscripciones practicadas, que han dado lugar a la minuta objeto del recurso.

En esta sede, basta con indicar al recurrente que el artículo 248 del Reglamento del Registro Mercantil, en relación con el artículo 398 de la Ley de sociedades de capital, dispone «1. En caso de que aparecieran bienes o derechos de sociedad cancelada, los liquidadores otorgarán escritura pública de adjudicación de la cuota adicional a los antiguos socios, que presentarán a inscripción en el Registro Mercantil en el que la sociedad hubiera figurado inscrita. 2. Presentada a inscripción la escritura, el registrador mercantil, no obstante la cancelación efectuada, procederá a inscribir el valor de la cuota adicional de liquidación que hubiera correspondido a cada uno de los antiguos socios». Por tanto, habiendo sido solicitada la inscripción mediante la presentación de la escritura, el Registrador, cumpliendo con el principio de rogación, ha actuado de conformidad con la norma reglamentaria.

Hecha esta aclaración, dado que el Registrador Mercantil de Almería ha extendido la inscripción correspondiente en la hoja registral de la sociedad, a solicitud del interesado, debe analizarse ahora la conformidad de la minuta emitida con las disposiciones del Arancel de los Registradores Mercantiles, en relación, exclusivamente, con la aplicación del número 19.20.4 del Arancel, único extremo impugnado por el recurrente. Ha de tenerse en cuenta, como premisa, que los honorarios de los registradores mercantiles se determinan aplicando el Arancel vigente, aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), a los diferentes asientos practicados, teniendo en cuenta de forma separada los actos que son objeto de inscripción o anotación en cada asiento, así como a las certificaciones emitidas y a las demás operaciones registrales realizadas con ocasión del despacho del documento presentado (Resolución de 21 de septiembre de 2015).

En el presente caso, el Registrador en un escrito de fecha 1 de julio de 2014 hace notar que en la inscripción practicada se han hecho constar las siguientes operaciones registrales: reapertura del historial de la sociedad por reactivación; rectificación de la inscripción de disolución y constancia del incumplimiento de la condición y correspondiente transacción judicial; y la inscripción de disolución, liquidación y extinción derivada de la reactivación por incumplimiento de la condición y transacción referida que implicó una modificación del balance que se tuvo presente para la primera disolución. Sin embargo, sigue diciendo en su escrito, dado que el valor del derecho de crédito y el valor del derecho de propiedad son equivalentes, accede a modificar la minuta inicialmente emitida en cuanto al número 10 del Arancel, reduciéndolo y subsumiéndolo al concepto de rectificación sujeto al número 19 del Arancel. Sin embargo, en el informe de fecha 18 de agosto, manteniendo la supresión del número 10 del Arancel (aplicado en la minuta inicial bajo el concepto de admisión y separación de socios), entiende aplicables el número 18, por la rectificación de la inscripción de disolución y liquidación, y el número 19.20.4, por la cancelación y liquidación, aplicando en cada uno de dichos números la mitad de lo percibido por la inscripción de la disolución, lo que da el total de 1.463,51 euros hecho constar en la minuta.

El recurrente, por su parte, entiende que como no hay cambio de balance y es un documento sin cuantía, la aplicación de los aranceles es errónea.

En realidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 248 del Reglamento del Registro Mercantil, el registrador debe limitarse a hacer constar en la hoja registral las adjudicaciones adicionales del activo sobrevenido realizadas a favor de los antiguos socios. No hay, propiamente, reactivación de la sociedad (puesto que no hay ninguna intención de reanudar la actividad de la misma), ni reapertura de la hoja registral (ya que la inscripción se extiende «no obstante la cancelación efectuada», artículo 348 del Reglamento del Registro Mercantil). Tampoco procede extender cancelación alguna de asientos anteriores, ya que resultaron cancelados al practicar la inscripción de la disolución y liquidación iniciales. No resulta, por ello, justificada la aplicación del número 19.20.4 del Arancel, pensado para la minutación de las cancelaciones practicadas como consecuencia de la liquidación de la sociedad. Y, propiamente, no hay una rectificación de la inscripción de la disolución y liquidación que justifique la aplicación del número 18 del Arancel, sino un acto complementario de la liquidación para hacerla extensiva a los nuevos activos (derechos y acciones derivadas de un contrato de compraventa otorgado por la sociedad), que se adjudican a los socios antiguos.

Lo que se ha producido, por tanto, es la inscripción de ese acuerdo complementario del de disolución y liquidación de la sociedad. Es esa adjudicación adicional la que es objeto de inscripción y debe estimarse como una disolución-liquidación complementaria limitada al valor de los activos que son objeto de adjudicación. Lo procedente, por ello, es aplicar el núm. 11 del Arancel. Y en contra de lo alegado por el recurrente, el acto sí tiene un valor

determinado, el de los activos sobrevenidos objeto de adjudicación adicional a los antiguos socios. Por ello, lo procedente es aplicar el número 11 del Arancel sobre la base del valor de dichos activos (6.391.486 euros), lo que supone reducir al cincuenta por ciento los honorarios que resultarían de aplicar a dicha base el número 5 del Arancel (esto es, 440,16 euros).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Dos Las Norias, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Almería, que deberá ser rectificada sustituyendo la aplicación del número 19.20.4 por la del número 11 del Arancel sobre la base del valor de los activos sobrevenidos objeto de adjudicación adicional, en los términos expresados.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 28 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de octubre de 2015 (1.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, contra Resoluciones de 9 de diciembre de 2014, 8, 13 y 20 de enero de 2015 y 3 de marzo de 2015, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por las que se estiman recursos de honorarios, interpuestos por doña....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.» contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Estepa.

HECHOS

I

Por escritos de 15 de octubre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España los días 16 y 20 de octubre de 2014 y 2 de enero de 2015, doña....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna varias minutas de honorarios giradas por el Registro de la Propiedad de Estepa.

En sus escritos, la parte recurrente señala que el concepto girado «Cambio de denominación» trae causa de la previa transmisión de la hipoteca de la «Caixa de Estalvis I Pensions de Barcelona S. A.» hasta «Caixabank, S. A.» derivada del proceso de reorganización

y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto Ley».

Alega la recurrente la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y señala que se gira una cantidad por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca y el cambio de denominación no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió los preceptivos informes de fecha 31 de octubre de 2014 y 27 de enero de 2015, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de noviembre de 2014 y 28 de enero de 2015, los cuales obran en el expediente.

En dichos informes alega que la aplicación del concepto arancelario al cambio de denominación social, cuando se ha producido tal modificación del titular registral al tiempo de consentir la cancelación de hipoteca sobre una finca, tiene su respaldo reiterado en la doctrina sostenida en las Resoluciones tanto del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, como de la Dirección General de los Registros y del Notariado y que no siempre que intervenga una entidad financiera nos encontramos ante un supuesto pretendidamente bonificado en sede de una operación de saneamiento y de venta de activos inmobiliarios.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 14 de noviembre de 2014 y 6 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escritos de 27 de noviembre de 2014 y 17 de febrero de 2015, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fecha 28 de noviembre de 2014 y 20 de febrero de 2015, la parte recurrente efectúa alegaciones tal y como consta en los expedientes.

IV

Por Resoluciones de 9 de diciembre de 2014, 8, 13 y 20 de enero de 2015 y 3 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar los recursos interpuestos.

V

Contra dichas Resoluciones don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, interpuso cinco recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia los días 7 y 28 de enero de 2015, 2 y 9 de febrero de 2015 y 20 de marzo de 2015. En dichos escritos manifiesta que, habiéndosele notificado las resoluciones mencionadas, no está de acuerdo con ellas, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron los recursos de impugnación interpuestos.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuestos los recursos de apelación contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

VI

Recibido los anteriores escritos de interposición de los recursos, este Centro Directivo solicitó los preceptivos informes y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia los días 26 de enero de 2015, 17 y 19 de febrero de 2015, 4 de marzo de 2015 y 9 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos a doña....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escritos de 19 de febrero y 11 de marzo de 2015, que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia con fechas 2 y 26 de marzo de 2015, doña....., efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros

los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1996, 28 de enero de 1999, 13 de diciembre de 1999, 6 de mayo de 2001, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 8 de enero de 2008, 29 de octubre de 2009 y 30 de enero de 2015.

Primero. Acumulación de recursos en un solo procedimiento.

Con carácter previo debe hacerse constar que por ser el recurrente en los cinco recursos interpuestos el mismo e idénticas las cuestiones en ellos discutidas, en virtud del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se acuerda la acumulación de los cinco recursos en un solo procedimiento.

Segundo. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar la correcta minutación del concepto «cambio de denominación», con ocasión de la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca.

Tercero. Cambio de denominación.

Respecto al cambio de denominación, esta Dirección General en Resolución de 29 de octubre de 2009 ya dispuso que «el cambio de denominación, es concepto minutable. Para que haya, registralmente, cambio de denominación es preciso que la finca o derecho estén inscritos a nombre de una entidad con una denominación y luego ésta resulte cambiada. Procediendo su minutación conforme al número 3.2 del Arancel».

En el presente caso, la hipoteca se constituyó a favor de la «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla y Jerez». Mediante escritura pública de fusión otorgada ante el Notario de Sevilla don Antonio Ojeda Escobar de 10 de mayo de 2007, bajo el número 1800 de protocolo, la «Caja de Ahorros Provincial de San Fernando de Sevilla y Jerez» se fusiona con «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla», fusión que da como resultado «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla».

El «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla» mediante escritura otorgada el 5 de octubre de 2010 ante el mismo Notario con el número 1454 de su protocolo, se fusiona con la «Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara», dando lugar a la entidad resultado «Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Guadalajara, Huelva, Jerez y Sevilla (CAJASOL)». Esta nueva entidad cedió en bloque su patrimonio a «Banca Cívica» mediante escritura otorgada en Sevilla el 21 de junio de 2011 ante el Notario don Antonio Ojeda Escobar con el número 772 de protocolo, quien finalmente es absorbida por «Caixabank, S. A.» mediante escritura de fusión por absorción otorgada ante el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart bajo el número 3217 de protocolo.

Se han practicado por el Registrador recurrente una serie de notas al margen de las hipotecas cuyas cancelaciones se practican, si bien no todas han sido minutadas, según resulta de las facturas que se acompañan.

Sin embargo, ninguna de las notas practicadas obedece realmente a una operación de cambio de denominación tal y como resulta de analizar las distintas vicisitudes que ha sufrido la titularidad del derecho real de hipoteca como consecuencia de las distintas modificaciones estructurales que se han producido en la entidad inicialmente titular. Tales cambios, tal y como resulta de las escrituras mencionadas, obedecen a distintas operaciones tales como fusiones por absorción o cesiones globales de activos y pasivos, sin que en ninguna de las operaciones mencionadas se aluda a un cambio de denominación como operación jurídicamente independiente, por lo que no procede la minutación de ninguna de las notas marginales practicadas.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar los recursos interpuestos por don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, contra Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 9 de diciembre de 2014, 8, 13 y 20 de enero de 2015 y 3 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Galligo.

Resolución de 30 de octubre de 2015 (2.ª)

En los recursos de apelación de honorarios interpuestos por doña....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», contra las Resoluciones de la Junta de

Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8, 13(2) y 20 de enero de 2015 y 3 de marzo de 2015, por las que se estiman parcialmente los recursos de honorarios interpuestos contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Estepa.

HECHOS

I

Por escritos de 15 de octubre de 2014, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España los días 16 y 20 de octubre de 2014 y 2 de enero de 2015, doña....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», impugna las minutas de honorarios números 3153, 3171, 3168, 3245 y 4181 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Estepa, por importes de 27, 05 €, 14,24 € (3) y 42,73 €.

En sus escritos, la parte recurrente señala que el concepto girado «Cambio de denominación» trae causa de la previa transmisión de la hipoteca de la «Caixa de Estalvis I Pensions de Barcelona S. A.» hasta «Caixabank, S. A.» derivada del proceso de reorganización y reestructuración del «Grupo La Caixa» llevado a cabo en el marco de las disposiciones contenidas en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros.

Según el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en su disposición adicional segunda, Arancel de los Notarios y Registradores de la Propiedad: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen sólo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel de los Registradores, correspondientes a la novación subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento con un mínimo de 24 euros. Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este Real Decreto Ley».

Alega la recurrente la Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y señala que se giran unas cantidades por un concepto que no procede, puesto que para cancelar la hipoteca, a efectos del principio de tracto sucesivo, ha sido preciso inscribir previamente el derecho real a favor de la entidad que cancela la hipoteca y el cambio de denominación no es un hecho aislado, sino uno más en el conjunto de los actos que se enmarcan en el proceso de reestructuración del sector financiero español.

II

Don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, remitió los preceptivos informes de fecha 31 de octubre de 2014 y 27 de enero de 2015, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el

5 y 6 de noviembre de 2014 y 28 de enero de 2015, recogidos en las Resoluciones ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dichos informes al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fechas de 14 de noviembre de 2014 y 6 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escritos de 27 de noviembre de 2014 y 17 de febrero de 2015, que tuvieron entrada en el Colegio de Registradores con fecha 28 de noviembre de 2014 y 20 de febrero de 2015, la parte recurrente efectúa alegaciones tal y como consta en los expedientes.

IV

Por Resolución de 8, 13 (2) y 20 de enero de 2015 y 3 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente los recursos interpuestos respecto de alguna de las notas de cambio de denominación minutadas.

V

Contra dichas Resoluciones doña....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», interpuso 5 recursos de apelación que tuvieron entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia los días 4, 5 (2) y 25 de febrero de 2015 y 13 de abril de 2015. En dichos escrito manifiesta que, habiéndosele notificado las resoluciones mencionadas, no está de acuerdo con ellas, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron los recursos de impugnación interpuestos.

Por todo ello, solicita que se tengan por interpuestos los recursos de apelación contra las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando las minutas emitidas por el Registrador.

VI

Los preceptivos informes y los antecedentes del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia los días 4, 5 (2) y 25 de febrero de 2015 y 13 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que los recursos deben desestimarse en base a los argumentos recogidos en las Resoluciones objeto de los presentes recursos.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado de los recursos a don Nicolás Antonio Fernández Fernández, Registrador de la Propiedad de Estepa, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con

fechas 12 de febrero, 4 de marzo y 20 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno en el momento de redactar esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1982, 27 de marzo de 1996, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1996, 28 de enero de 1999, 13 de diciembre de 1999, 6 de mayo de 2001, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004, 8 de enero de 2008, 29 de octubre de 2009 y 30 de enero de 2015.

Primero. Acumulación de recursos en un solo procedimiento.

Con carácter previo debe hacerse constar que por ser el recurrente en los cinco recursos interpuestos el mismo e idénticas las cuestiones en ellos discutidas, en virtud del artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se acuerda la acumulación de los cinco recursos en un solo procedimiento.

Segundo. Objeto del recurso de apelación.

Se discute en el presente recurso, con ocasión de la presentación de una escritura de cancelación de hipoteca, la correcta minutación del concepto «cambio de denominación».

Tercero. Cambio de denominación.

Respecto al cambio de denominación, esta Dirección General en Resolución de 29 de octubre de 2009 ya dispuso que «el cambio de denominación, es concepto minutable. Para que haya, registralmente, cambio de denominación

es preciso que la finca o derecho estén inscritos a nombre de una entidad con una denominación y luego ésta resulte cambiada. Procediendo su minutación conforme al número 3.2 del Arancel».

Tal presupuesto concurre en los casos objeto de recurso en alguna de las notas practicadas que son las únicas cuya minutación admiten las Resoluciones colegiales parcialmente estimatorias, y que ahora es objeto de recurso por parte de la representación de la entidad bancaria. Para que el cambio de denominación sea minutable como tal, debe ser jurídicamente independiente de cualquier otra operación jurídica (fusión, cesión de patrimonio, etc.). En los presentes casos, las hipotecas se constituyen a favor de la «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona». Mediante escritura pública de segregación de rama de actividad otorgada ante el Notario de Barcelona Tomás Giménez Duart, de fecha 27 de junio de 2011, bajo el número 2617 de protocolo, la «Caja de Ahorros y Pensiones de Barcelona» cedió a «Microbank de La Caixa S. A. U.» los activos y pasivos integrantes en su rama de actividad financiera. Mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart de fecha 30 de junio de 2011, con el número 2685 de protocolo, «Criteria Caixa Corp S. A.» y «Microbank de La Caixa S. A. U.» se fusionaron mediante la absorción de la segunda por la primera con extinción de personalidad jurídica de «Microbank de La Caixa S. A. U.» sin liquidación y traspaso en bloque, a título universal, de su patrimonio a «Criteria Caixa Corp S. A.», que a su vez adoptó la denominación... S. A.

Se aporta por la entidad recurrente copia de la citada escritura ante el Notario de Barcelona don Tomás Giménez Duart de fecha 30 de junio de 2011, con el número 2685 de protocolo, de fusión por absorción de «Microbank de La Caixa S. A. U.» (sociedad absorbida), por «Criteria Caixa Corp S. A.» (sociedad absorbente) y modificaciones estatutarias de «Criteria Caixa Corp S. A.», de la que resulta que si bien la fusión y las modificaciones estatutarias, entre las que se encuentra el cambio de denominación social, se realizan en el mismo instrumento público, son negocios jurídicamente independientes, sin que la fusión – que goza del beneficio arancelario previsto en la ley- implique necesariamente un cambio de denominación, modificación ésta que obedece a la voluntad de la entidad absorbente y que queda fuera del ámbito de las modificaciones estructurales previstas para facilitar el funcionamiento de las entidades financieras.

Por tanto, y de acuerdo con la doctrina reiterada por este Centro Directivo de que en materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional, sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica, debe admitirse el cobro de la nota marginal de cambio de denominación. Esta es la postura que siempre ha mantenido la doctrina de esta Dirección General cuando se ha tenido que pronunciar sobre esta materia. Así en su Resolución de 27 de marzo de 1996 afirma expresamente «que es doctrina del

Tribunal Supremo que las exenciones y reducciones o bonificaciones en materia arancelaria, como en materia tributaria, son siempre de interpretación restrictiva o rigurosa y que, por su carácter de excepción. Sólo deben admitirse cuando se encuentren clara y expresamente consignadas en las respectivas disposiciones, sin que puedan en ningún caso interpretarse ni aplicarse de manera extensiva, deductiva ni analógicamente (cfr, entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de julio de 1986 y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 1989)». Y éste ha venido siendo el criterio aplicado por esta Dirección General en numerosas Resoluciones (Resoluciones, entre otras, de 13 de enero de 1982, 24 de mayo de 1996, 29 de julio de 1996, 28 de enero de 1999, 13 de diciembre de 1999, 6 de mayo de 2001, 22 de mayo de 2003, 15 de enero de 2004 o 8 de enero de 2008).

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar los recursos interpuesto por doña....., «Moner Consulting, S. L.», apoderada de «Caixabank, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 8, 13(2) y 20 de enero de 2015 y 3 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de octubre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de enero de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don..... contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 29 de octubre de 2014, don..... impugna la

minuta de honorarios número A/1502, girada por el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, por importe de 426,37 €.

En su escrito, el recurrente impugna la factura de referencia y, en concreto, según se deduce de su escrito de impugnación, ésta se refiere a los siguientes conceptos:

1. Base aplicable a la adjudicación.
2. Actualización de elementos descriptivos.
3. Aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario.
4. Cobro de certificaciones no solicitadas.

II

Don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 28 de octubre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 29 de octubre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable y valor fiscalmente comprobado, que dicho valor fiscalmente comprobado encuentra su justificación legal en los siguientes fundamentos de derecho:

1.º La disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos y, en el mismo sentido, la norma primera del anexo II del Arancel y doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que señalan un orden de prelación para la aplicación de las bases de las minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado de los hechos, actos o negocios jurídicos inscritos, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

2.º En el presente caso, el valor fiscal comprobado ha sido fijado por el órgano competente, en este caso, por la Oficina Liquidadora del Distrito Hipotecario de Sanlúcar la Mayor, que tiene encomendada la gestión del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por delegación de la Junta de Andalucía; se ha seguido el procedimiento adecuado y a través de uno de los medios de comprobación legalmente previstos, artículo 571b) de la Ley General Tributaria; y dicha comprobación ha sido practicada y notificada con fecha 15 de septiembre de 2014 al Registro, y por tanto con anterioridad a la inscripción de 23 de septiembre de 2014 y de la notificación de la minuta de honorarios de 30 de septiembre de 2014; y notificada a los interesados con fecha 16 de octubre de 2014 a los efectos de los recursos procedentes.

3.º La comprobación de valores es un acto administrativo tributario por el que se determina el valor real de los bienes que constituyen la base imponible de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por los medios de comprobación previstos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria y que es objeto de notificación conjunta con las liquidaciones. Y a pesar de haber perdido su carácter de acto administrativo autónomo y previo a las liquidaciones, debe ser en todo caso motivado. Es precisamente dicha motivación y notificación al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, lo que impide una actuación discrecional en estos casos.

Habiéndose obtenido la comprobación de valores, utilizando uno de los medios legalmente previstos, por órgano competente y con notificación al interesado a los efectos de los recursos procedentes, se señala en el informe que no procede su impugnación a través de un

recurso de honorarios, sin que previamente, siguiendo los procedimientos de revisión administrativa establecidos en la Ley General Tributaria y su Reglamento, el interesado haya obtenido, como dice la propia Dirección General, una «resolución de un recurso o de una reclamación económico-administrativa contra la notificación de base, de manera favorable para el interesado, dará derecho a éste a solicitar la reforma y obligará al Registrador a reformar su minuta de honorarios».

Además, en relación con el artículo 602 del Reglamento Hipotecario, viene a manifestar el Registrador que al valor fiscalmente comprobado de la finca se ha añadido el importe del principal de la hipoteca que queda subsistente. Señala que, en este caso, no habiéndose aportado, con anterioridad o simultáneamente junto con la escritura calificada, la escritura de cancelación de dicha hipoteca, que previa su calificación registral hubiera motivado su cancelación, deben ser aplicados los artículos 38.1 de la Ley Hipotecaria y 122 del mismo texto legal, que obligan a añadir, al valor de la finca el valor del principal de la hipoteca que ha quedado subsistente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 6 de noviembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 20 de enero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable y minutación del concepto «Art. 602 RH».

V

Contra dicha Resolución don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de febrero de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, considerando correcta la fijación de la base aplicable y la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario, encontrándose debidamente fundamentados, quedando desvirtuada la resolución recurrida.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don....., por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de febrero de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno en el momento de redactar esta Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2004 y 14 de octubre de 2009.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de dominio de una finca por título de adjudicación derivada de la presentación de una escritura de extinción y disolución de sociedad limitada y la base aplicable al mismo, así como la minutación del concepto «Art. 602 RH».

Segundo. Base aplicable.

Según resulta del expediente, son fecha a tener en cuenta en el presente recurso las siguientes:

1. 15 de septiembre de 2014, se notifica la comprobación de valores al registro.
2. 23 de septiembre de 2014, se inscribe el documento presentado en cuestión.
3. 30 de septiembre de 2014, se comunican los honorarios profesionales.
4. 16 de octubre de 2014, se notifica la comprobación de valores al interesado, a los efectos de los recursos procedentes.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el aplicado por el registrador apelante, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, lo que, según consta en el expediente tuvo lugar con fecha 16 de octubre de 2014.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme.

Por tanto, la alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración.

No obstante, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados –cuestión que, por otra parte, reconoce el propio registrador en su escrito de apelación–.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta –requi-

sito que se cumple en este caso, según resulta del expediente–, ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel. Notificación que, en este supuesto y que según resulta del escrito de apelación, tuvo lugar con fecha 16 de octubre de 2014.

Tercero. Aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 602 del Reglamento Hipotecario establece que «por valor de las fincas que estén gravadas con hipotecas se entenderá el precio por el que se transmitan más el que representen las hipotecas cuando queden subsistentes».

A la subsistencia de la hipoteca se refieren, entre otros, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria al disponer que «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos», artículos que no desvirtúan lo que a este recurso interesa.

Por su parte, desde el punto de vista fiscal, hay que tener en cuenta que el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dispone que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca».

En su desarrollo reglamentario, el artículo 37.1 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece esa misma regla, expresamente, como regla general, al señalar que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca». Y, en consonancia con lo anterior, el artículo 38 del mismo Reglamento recoge una presunción de deducción de cargas, al señalar que «todas las cargas, merezcan o no la calificación de deducibles, se presumirá que han sido rebajadas por los interesados al fijar el precio y, en consecuencia, se aumentará a éste, para determinar el valor declarado, el importe de las cargas que, según el artículo 37 anterior, no tienen la consideración de deducibles, salvo que los contratantes estipulen expresamente la deducción de estas cargas del precio fijado, o el adquirente se reserve parte de éste para satisfacer aquéllas», lo que no ha sido el caso en el supuesto del recurso que nos ocupa.

En este sentido, según resulta del expediente, de los folios registrales de la finca en cuestión al mismo aportados, de los asientos de presentación de los respectivos documentos, y de los preceptos antes citados, es claro que la hipoteca se encontraba registralmente subsistente al tiempo del despacho del documento que motiva la formulación de la minuta en su día recurrida, por lo que se considera correcta la actuación del Registrador conforme al artículo 602 del Reglamento Hipotecario al sumar al valor de la finca, determinado en la forma antes dicha, el valor que representa la hipoteca al quedar esta subsistente.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso debe revocarse la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar parcialmente el recurso en cuanto a la base aplicable y minutación del concepto «Art. 602 RH».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don Jesús María del Campo Ramírez, Registrador de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor núm. 1, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 20 de enero de 2015, en los términos que resultan de la presente Resolución.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de octubre de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pontevedra núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2015, don..... impugna la minuta de honorarios número 96 girada por el Registro de la Propiedad de Pontevedra núm. 2, por importe de 456,44 €.

En su escrito el recurrente solicita la devolución del 30% de la tasa cobrada en la factura por aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

II

Doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, Registradora de la Propiedad de Pontevedra núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de febrero de 2015.

En dicho informe manifiesta que en el presente caso, según consta del asiento de inscripción y de la nota marginal del libro diario, el título fue presentado el día 30 de diciembre de 2014 a las 11:30 con el asiento 1031 del diario 133. Tras el estudio de la documentación presentada, se solicitó al presentante la aportación de la documentación complementaria, concretamente certificado de nacimiento de uno de los herederos, expedido por el Registro Civil de Pontevedra el 20 de enero de 2015 en el que consta al margen de la inscripción la incapacitación del mismo. Dicho certificado se aporta el mismo día 20 de enero de 2015, dentro del plazo legal de despacho de los 15 días. Una vez aportado, se practicó la inscripción correspondiente el día 22 de enero de 2015, también dentro del mismo plazo de despacho. Consecuentemente, el documento fue despachado dentro de los 15 días hábiles que marcan las normas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 10 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 20 de marzo de 2015 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones en el que el recurrente manifiesta que no se respetaron los plazos máximos para inscribir, ya que teniendo en cuenta que la fecha del asiento de presentación fue el día 30 de diciembre de 2014 y que la documentación adicional se solicita el 20 de enero de 2015, fuera del plazo máximo de los 15 días, no procede interrumpir los plazos, ya que no se respetaron de inicio.

Los días inhábiles excluyendo del cómputo los domingos y festivos fueron 17 días, van desde la presentación el 30 de diciembre de 2014 hasta el 20 de enero de 2015; excluyendo del cómputo los domingos 4,11 y 18 de enero y los festivos 1 y 6; incluye dentro del cómputo el día 31 de diciembre ya que según el artículo 19 de la ley 14/2013 de 27 de septiembre «los registros de la propiedad están abiertos al público a todos los efectos el 31 de diciembre».

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentan la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, Registradora de la Propiedad de Pontevedra núm. 2 por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de julio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2015, la Registradora reitera los mismos argumentos del informe que en su día presentó ante el recurso que se interpuso en el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene como objeto determinar cómo debe computarse el plazo de los 15 días hábiles para la calificación y el despacho de los documentos, previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a efectos de determinar en su caso, la aplicación de la reducción de honorarios del 30% prevista en el mismo artículo.

Segundo. Consideraciones generales.

Conviene realizar con carácter previo una serie de consideraciones generales sobre los plazos señalados en días en el ordenamiento jurídico español, para, a continuación, concretar la cuestión en relación con el plazo y normativa aplicable al cómputo en materia de calificación registral, que constituye, en esencia, el objeto del recurso.

Así, en una aproximación general, cabe distinguir entre plazos sustantivos y procesales. Conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 840/2001 de 25 septiembre (RJ 2001\8150):

«…la dificultad de distinguir entre plazos sustantivos y procesales ha de resolverse partiendo de la idea de que sólo poseen carácter procesal los que tienen su origen o punto de partida en una actuación de igual clase, es decir, los que comienzan a partir de una citación, notificación, emplazamiento o requerimiento (Sentencias de 25 de junio de 1968 [RJ 1968, 3829] y de 1 de febrero de 1982 [RJ 1982, 371] además de las que en esta última se mencionan).»

En cuanto a su normativa reguladora pueden distinguirse plazos sustantivos y plazos procesales.

A) Plazos sustantivos:

Se regulan en las leyes de este carácter. Concretamente, cabe aludir a los Códigos Civil y de Comercio. Este último (Real Decreto de 22 de agosto 1885) estableció ya en su artículo 60 el siguiente régimen de plazos en los contratos mercantiles:

«En todos los cómputos de días, meses y años, se entenderán: el día, de veinticuatro horas; los meses, según están designados en el calendario gregoriano, y el año, de trescientos sesenta y cinco días.

Exceptúanse las letras de cambio, los pagarés y los cheques, así como los préstamos respecto a los cuales se estará a lo que especialmente para ellos establece este Código».

En relación con la excepción mencionada, el propio Código establecía en su artículo 452 [Términos del vencimiento de letras de cambio], apartados 2.º y 3.º lo siguiente:

«Cada uno de estos términos obligará al pago de las letras, a saber:

2.º El de día o meses vista, el día en que se cumplan los señalados, contándolos desde el siguiente al de la aceptación, o del protesto por falta de haberla aceptado.

3.º El de días o meses fecha y el de uno o más usos, el día en que se cumplan los señalados, contándose desde el inmediato al de la fecha del giro.»

Esta regla de exclusión del día inicial del cómputo se mantuvo en la Ley Cambiaria y del Cheque Ley 19/1985, de 16 de julio, cuyo artículo 91. [Cómputo de los plazos. Prohibición de los días de gracia] dice que:

«Para el cómputo de los plazos legales o señalados en la letra no se comprenderá el día que les sirva de punto de partida.»

Con posterioridad, el Código Civil (RD de 24 de julio de 1889) incorporó al párrafo 1.º de su artículo 7, en su redacción original, la siguiente regla:

«Si en las Leyes se habla de meses, días o noches, se entenderá que los meses son de treinta días, los días de veinticuatro horas y las noches desde que se pone hasta que sale el sol.»

Regla que, en relación con los plazos señalados en días, coincide con la del Código de Comercio.

La expresión «días de 24 horas» es sinónima de días enteros, lo que excluye las fracciones de un día.

En relación con las obligaciones, el fundamental artículo 1130 del Código Civil, que no ha variado su redacción desde entonces, establece que:

«Si el plazo de la obligación está señalado por días a contar desde uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, que deberá empezar en el día siguiente.»

Posteriormente, el Texto Articulado del Título Preliminar del Código Civil, aprobado por Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, esta norma fue sustituida por la del nuevo artículo 5.1, cuyo inciso primero dice que:

«1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente;…»

La excepción que se indica en la primera frase debe entenderse referida a determinados supuestos en los que, de forma precisa, se establezca el régimen contrario, ya sea por voluntad de los particulares o por disposición legal (como sería el caso de los artículos 315 párrafo 2.º y 1960 3.º del propio Código, que respectivamente establecen que, a efectos del cómputo de años de la mayoría de edad, se incluirá completo el día del nacimiento y que, a efectos de la prescripción adquisitiva, el día inicial se tiene por entero).

B) Plazos procesales:

Partiendo de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, aprobada por Real Decreto de 3 de febrero 1881, en su artículo 303 [Cómputo de los términos judiciales] establecía que:

«Los términos judiciales empezarán a correr desde el día siguiente al en que se hubiere hecho el emplazamiento, citación o notificación, y se contará en ellos el día del vencimiento.»

Idéntico sistema siguieron las diferentes leyes procesales. Así:

La Ley de Enjuiciamiento Criminal (Real decreto de 14 de septiembre de 1882) contiene algunos preceptos (arts., entre otros, 203, 204, 211, 212, 856) que establecen reglas específicas de cómputo de plazos procesales que excluyen el primer día de éstos.

La Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre 1956, además de alguna norma específica de cómputo de plazos procesales que excluye de éste el primer día (como la del artículo 97 respecto del recurso de apelación), establecía en su Disposición Adicional Sexta que:

«En lo no previsto en esta Ley regirán como supletoria la de Enjuiciamiento Civil y las disposiciones orgánicas generales del Tribunal Supremo y de las Audiencias Territoriales.»

Norma que reitera la actual Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en su Disposición final primera:

«Supletoriedad de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En lo no previsto por esta Ley, regirá como supletoria la de Enjuiciamiento Civil.»

Y que asimismo se ha venido recogiendo, sin excepción, en todas las leyes procesales del orden social, desde el Texto refundido de Ley de Procedimiento Laboral, aprobado por Real Decreto Legislativo 1568/1980, de 13 de junio (D. A. 1.ª), que añadía una remisión específica en materia de plazos en su artículo 21: «En cuanto a términos, plazos, días y horas hábiles, se estará a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la salvedad de que los términos son todos perentorios e improrrogables, debiendo ser siempre concedidos por el máximo, y sólo podrán suspenderse y abrirse de nuevo en los casos taxativamente establecidos en las Leyes», hasta la actual y vigente Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social (D. F. 4.ª), pasando por los Textos Refundidos aprobados por los Decretos Legislativos 521/1990, de 27 de abril y 2/1995, de 7 de abril (DD. AA.1.ªs).

La vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, mantiene el mismo sistema que la anterior, estableciendo en su artículo 133 «Cómputo de los plazos» que:

«1. Los plazos comenzarán a correr desde el día siguiente a aquel en que se hubiere efectuado el acto de comunicación del que la Ley haga depender el inicio del plazo, y se contará en ellos el día del vencimiento, que expirará a las veinticuatro horas.

No obstante, cuando la Ley señale un plazo que comience a correr desde la finalización de otro, aquél se computará, sin necesidad de nueva notificación, desde el día siguiente al del vencimiento de éste.

2. En el cómputo de los plazos señalados por días se excluirán los inhábiles.»

La aplicación de las reglas procesales civiles expuestas se extiende también a la jurisdicción voluntaria. Así, la reciente Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, en su artículo 8 que, conforme a su D. F. 21.ª, entró en vigor el 23 de julio, establece que:

«Las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil serán de aplicación supletoria a los expedientes de jurisdicción voluntaria en todo lo no regulado por la presente Ley.»

Por su parte, la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial establece en su artículo 185, dentro del Capítulo 2.º del Título I del Libro III y por tanto, con relación a todos los órdenes jurisdiccionales, que:

«1. Los plazos procesales se computarán con arreglo a lo dispuesto en el Código Civil. En los señalados por días quedarán excluidos los inhábiles.
2. Si el último día de plazo fuere inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.»

En la esfera administrativa, la regla de exclusión del día inicial en los plazos señalados de este modo se recoge en la Ley de Procedimiento Administrativo 17 de julio 1958, que ya en su Exposición de Motivos establece que:

«Por lo que se refiere a términos y plazos, la Ley resuelve con claridad todos los supuestos posibles dotando con ello a los particulares de un completo instrumento de seguridad en sus relaciones con la Administración».

Y en su artículo 59 dispone que:

«Los plazos se contarán siempre a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate.»

Idéntica regla se recogió en el artículo 48.4 de la recién derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a cuyo tenor:

«4. Los plazos expresados en días se contarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o la desestimación por silencio administrativo.»

En fin, es de destacar también que la reciente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que entrará en vigor en este punto el 2 de octubre de 2016, dispone en su artículo 30.3 que:

«3. Los plazos expresados en días se contarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o la desestimación por silencio administrativo.»

En orden a la utilidad de la distinción entre plazos sustantivos y procesales, a efectos prácticos, la diferencia principal radica en que a los primeros se les aplica lo dispuesto en el artículo 5.2 del Código Civil, conforme al cual, «En el cómputo civil de los plazos no se excluyen los días inhábiles», mientras que en los segundos sí se excluyen, además de extenderse el plazo con carácter general al primer día hábil siguiente, en caso de que el último no lo sea. Y en el caso de los plazos procesales judiciales relativos a la presentación de escritos, existe la posibilidad de realizar la misma hasta las 15 horas del día siguiente al último (art. 135.1 LEC).

Pero, a efectos de determinación del *dies a quo*, unos y otros se sujetan, salvo excepción expresa, a la misma regla: se excluye del cómputo el día inicial y se comienza a contar a partir del siguiente.

Salvadas las diferencias que acaban de indicarse, y que resultan expresamente de las respectivas normas, el sistema de cómputo de uno y otro tipo de plazos y, en particular, de determinación del día inicial, es idéntico, procurándose, por tanto, la unificación del sistema de cómputo de plazos.

Esta identidad no es ni mucho menos circunstancial, sino que ha sido buscada de propósito por el legislador.

Así, ya la Ley 3/1973, de 17 de marzo, de Bases para la modificación del Título Preliminar del Código Civil dispuso en su Base Segunda apartado Cuatro que:

«Se regulará el cómputo civil de los plazos, procurando, en lo posible, su unificación.»

Y el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, por el que se sanciona con fuerza de Ley el texto articulado del título preliminar del Código Civil, al que debe su redacción actual el artículo 5, dice en su Exposición de Motivos que:

«Parecen dignas de resaltarse las particulares normas interpretativas formuladas acerca de la computación de los plazos. Las diferencias entre la antigua y la nueva regulación son sensibles. En aras de la claridad, la simplificación y la regularidad, se previenen que en los plazos contados por días a partir de uno determinado quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá comenzar al día siguiente. Con ello viene observado también el criterio de la posible unificación encarecido por la Ley de Bases, ya que es convertida en regla general del artículo mil ciento treinta del Código Civil y se logra la uniformidad entre ésta y las formuladas por la Ley de Enjuiciamiento Civil y la de Procedimiento Administrativo.»

Esta intención que guio al legislador de 1974 responde no sólo a la utilidad práctica que supone aplicar el mismo sistema de cómputo a todos los plazos, sean sustantivos o procesales y dentro de éstos, a todos los procedimientos, cualquiera que sea su clase, sino a una razón más profunda, de seguridad jurídica. Se trataba de establecer unas reglas uniformes que dotaran al ordenamiento jurídico de la necesaria previsibilidad en una materia tan sensible

como es el cómputo de plazos. Hoy día el principio de seguridad jurídica está garantizado a nivel constitucional en el artículo 9.3 del Texto de 1978, vinculando tanto a los ciudadanos como a los poderes públicos (art. 9.1).

Tercero. Plazo de calificación registral en la legislación hipotecaria.

Analizado lo anterior con carácter general, procede ahora el examen del plazo de calificación registral en la legislación hipotecaria.

En primer lugar, el artículo 18 párrafo 1.º del Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946 es prácticamente el mismo que en el anterior Texto de 1909. En él no se establecía ningún plazo para la calificación. Éste se recogió en el artículo 97 párrafo 1.º del Reglamento, cuya redacción inicial era del siguiente tenor:

«La inscripción se hará por los Registradores dentro de los treinta días siguientes al de la presentación de los documentos necesarios y suficientes para verificarla, y siempre dentro del término de sesenta días hábiles, a que se refiere el artículo diecisiete de la Ley.»

Este plazo se mantuvo en la primera modificación del precepto realizada por el Decreto 393/1959, de 17 de marzo, que incluyó no obstante la previsión relativa a la calificación con defectos.

El Real Decreto 3503/1983, de 23 de diciembre, redujo el plazo a la mitad, estableciendo ahora el párrafo 1.º del precepto que:

«Las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos, dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación, o de los treinta si existiese justa causa, y, en todo caso, dentro del plazo de vigencia de dicho asiento a que se refiere el artículo 17 de la Ley.»

Las reformas posteriores del precepto realizadas hasta el momento presente han mantenido el mismo plazo.

No es hasta la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, cuando la previsión sobre el plazo de calificación alcanza rango legal. Así, el artículo 100.1 de la misma introduce en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria un párrafo 2.º del siguiente tenor:

«El plazo máximo para calificar será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación o, si hubiese sido retirado antes de la inscripción, tuviere defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o el despacho del título previo, respectivamente.»

Asimismo, se introducen los párrafos 3.º y 4.º, con el siguiente texto:

«Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la calificación, el interesado podrá instar del Registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable

de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley.

La calificación realizada fuera de plazo por el Registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente.»

Es significativo que la citada Ley no contenga mención alguna de esta modificación en su exposición de motivos. Cabe entender que la misma no responde a ninguna motivación destacable, más allá de la que refleja el propio texto de los nuevos párrafos: dotar de rango legal al plazo de calificación e introducir *ex novo* la opción entre requerir su realización en tres días o pedir calificación sustitutoria y las consecuencias económicas del incumplimiento de dicho plazo.

Posteriormente, la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, en su artículo 135 Uno modificó la redacción únicamente del párrafo 2.º del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que pasa a tener el siguiente texto:

«El plazo máximo para calificar e inscribir será de 15 días, contados desde la fecha del asiento de presentación. Pero si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, el plazo de 15 días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o el despacho del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de calificación y despacho. Por razones extraordinarias, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de despacho, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo.»

Nada se dice tampoco al respecto en la exposición de motivos. Tan sólo en su punto VII, de forma muy genérica y escueta se dice que en la «parte final» de la Ley, en la que se ubica el precepto reformador, «se recogen diversas previsiones que, por razones de técnica legislativa, no se consideran susceptibles de inclusión en los títulos anteriormente aludidos».

Finalmente, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, Reformas para el impulso a la productividad, vuelve a modificar el párrafo 2.º del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Esta vez, en su exposición de motivos, apartado IV párrafos 3.º y 4.º, expresa las razones de la reforma:

«En el capítulo segundo, en lo relativo a la fe pública, o a nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva, se introducen diferentes reformas que tienen por finalidad esencial acomodar el mismo a las exigencias de una economía moderna, con especial incidencia en su agilidad y utilización efectiva de las técnicas informáticas, electrónicas y telemáticas.

Así, se introducen reformas en lo relativo al cómputo de los plazos de inscripción de los títulos en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bie-

nes Muebles, para dinamizar y agilizar el tráfico jurídico civil y mercantil cuando de la inscripción de actos y negocios jurídicos se trata. En ese sentido, se exige, para controlar el adecuado cumplimiento de tales plazos, que se proporcione a la Administración información suficiente para su verificación.»

La reforma se concreta en su artículo 26, bajo la rúbrica «Agilización de plazos de inscripción», en el que se da al párrafo 2.º del artículo 18 de la Ley Hipotecaria la que es su redacción actual:

«El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.»

Como puede observarse, la primera parte del precepto mantiene prácticamente la misma redacción que le dio la Ley 24/2001 (tan sólo pasa de hablar de «calificar» a hacerlo de «calificar e inscribir» en la reforma de 2003 y, finalmente, de «inscribir»), por lo que cabe afirmar que la «agilización y dinamización del tráfico jurídico civil y mercantil cuando de la inscripción de actos y negocios jurídicos se trata» a que se dirige la modificación legal no consiste en el establecimiento de un nuevo y excepcional sistema del cómputo del día inicial del plazo de calificación.

Cuarto. Cómputo del plazo de calificación registral y determinación del *dies a quo*.

En cuanto al cómputo del plazo de calificación registral y determinación del *dies a quo*, del examen de la regulación positiva del cómputo de plazos señalados por días que se ha expuesto, tanto con carácter general, así de los plazos sustantivos como de los aplicables en toda clase de procedimientos, como específicamente del plazo de calificación registral regulado en la legislación hipotecaria, cabe señalar como conclusión que no existe, con relación

a este último, un sistema distinto de determinación del día inicial o *dies a quo*.

De este modo dicho plazo, que comienza según el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, desde la fecha del asiento de presentación, debe computarse excluyendo tal fecha y considerando como primero del plazo de 15 días el siguiente a la misma.

Las razones en que se sustenta esta conclusión son las siguientes:

A) Así lo establece expresamente en la propia normativa que lo regula.

En efecto, la regla a aplicar es la que aparece concretada en el párrafo 1.º del artículo 97 del Reglamento Hipotecario que, como ya hemos visto, establece que:

«Las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos, dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación…».

El precepto en cuestión no sólo no habría sido derogado expresamente después de la Ley 24/2001 sino que además, no resultaría contradictorio con el texto del nuevo párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria.

Ya se ha aludido al silencio de la citada Ley de reforma en lo relativo a este extremo. En realidad, omite toda referencia a los nuevos preceptos hipotecarios que introduce. Difícilmente puede considerarse que la intención del legislador de 2001 haya sido la de romper la uniformidad de las reglas de cómputo inicial de plazos señalados en días que resulta del Código Civil y de los demás textos legales que han sido expuestos más arriba. En otras palabras, no sería de recibo pretender que la ley diga lo que no sólo no dice sino que su silencio hace patente que no ha querido decir.

A ello no es obstáculo, por otro lado, la supuesta divergencia entre las expresiones utilizadas por la Ley Hipotecaria y por el Reglamento para referirse al momento en que debe comenzar el cómputo.

Ciertamente, el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria dice que el plazo máximo para inscribir será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, mientras que el artículo 97 del Reglamento Hipotecario dice que la inscripción se realizará «dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación».

Sin embargo, la diferencia es más aparente que real. En efecto, la expresión «desde», sin otra matización, del artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, es la misma que emplea el artículo 1130 del Código Civil («Si el plazo está señalado por días a contar desde uno determinado…»). Esta última es sinónima de «a contar de», que es la utilizada por el artículo 5.1 del Código Civil. Con claridad resulta ello de la exposición de motivos del Texto Refundido del Título Preliminar de 1974, citada más arriba, conforme a la cual, con el nuevo artículo 5.1 «…viene observado también el criterio de la posible unificación encarecido por la Ley de Bases, ya que es convertida en regla general del artículo mil ciento treinta del Código Civil».

<<< Inicio >>>

Por otro lado, al ser un plazo señalado por días, la lógica indica que éstos han de considerarse como días enteros, es decir, de 24 horas. Así lo establecía además de forma expresa el artículo 7 del Código Civil en su primitiva redacción y lo sigue estableciendo el artículo 60 del Código de Comercio, al decir que «En todos los cómputos de días, meses y años, se entenderán: el día, de veinticuatro horas;…». Por lo tanto, un día que, por definición, nunca va a ser entero –el día de presentación del título– no debe formar parte del plazo que parte de él.

B) En segundo lugar, porque existiendo una regla general de cómputo de plazos señalados por días, sólidamente arraigada y extensivamente aplicada en nuestro ordenamiento jurídico, las excepciones a la misma deben ser claras y admitirse con criterio restrictivo. En efecto, la evidente vocación de generalidad del criterio de determinación del día inicial en los plazos señalados por días que recoge el artículo 5.1 del Código Civil, expresamente manifestada por la exposición de motivos del Decreto 1836/1974, obliga a concluirlo así. Por lo tanto, no es lógico extraer una excepción a tal regla general sin que la misma esté absolutamente clara.

A ello conduce asimismo la interpretación gramatical del propio artículo 5.1 del Código Civil, que comienza con la expresión «Siempre que no se establezca otra cosa». De acuerdo con el sentido propio de sus palabras (art. 3.1 del Código Civil), el precepto no admite más excepciones a esta regla que las que aparezcan claramente como tales. Es decir, aquellas que sean inmediatamente apreciables, lo que excluye aquellas que se deduzcan de complejos e inseguros razonamientos.

Nótese además que las pocas excepciones que existen a la regla del artículo 5.1 del Código Civil, además de expresas, suelen establecerse en beneficio del destinatario de la norma (así, en los supuestos más arriba señalados de los artículos 315 y 1960 3.º del Código Civil, en que la inclusión del día inicial del plazo en el cómputo de éste implica el reconocimiento de la plena capacidad y de la posesión a efectos de usucapión, respectivamente). En el caso que nos ocupa, la aplicación de una excepción sería todo menos beneficiosa para el destinatario de la norma, como se razona más abajo en el subepígrafe D).

C) Tampoco cabe hacer interpretaciones jurídicas aislando la norma del resto del ordenamiento jurídico. Como ya dijera la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 15 marzo 1983 (RJ 1983\1476):

«…atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del C. Civ., como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 enero 1970 (RJ 1970\319)– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965 (RJ 1965\4441), no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 noviembre 1929, 27

<<< Inicio >>>

junio 1941 (RJ 1941\760), 5 junio 1945 (RJ 1945\695) y 27 noviembre 1947 (RJ 1948\622)– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 junio 1944, 25 enero 1945 (RJ 1945\29) y 22 noviembre 1956 (RJ 1956\3454) entre otras–…».

En el caso que examinamos, sólo razonando de espaldas al resto del ordenamiento jurídico podría extraerse del artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria un criterio de determinación del día inicial del plazo de 15 días para la inscripción de cada título presentado en el Registro. En efecto, dada la práctica unanimidad con que la regla «*dies a quo* non computatur in termino» es aplicado en todas las esferas del ordenamiento jurídico (empezando por la propia normativa hipotecaria, artículo 97 del Reglamento Hipotecario), resultaría cuando menos arriesgado pretender extraer la regla contraria sin más base que la letra del precepto y una discutible lectura de las sucesivas reformas de que ha sido objeto entre los años 2001 y 2005.

D) La tesis contraria hasta la ahora expuesta sería poco respetuosa con el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE).

Conforme ha declarado el Tribunal Constitucional (Pleno) en su Sentencia núm. 238/2007 de 21 noviembre (RTC 2007\238):

«…, la seguridad jurídica, de conformidad con nuestra doctrina, ha de entenderse como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados, procurando "la claridad y no la confusión normativa" (STC 46/1990, de 15 de marzo [RTC 1990, 46], F. 4), de tal manera que "sólo si en el ordenamiento jurídico en que se insertan, y teniendo en cuenta las reglas de interpretación admisibles en Derecho, el contenido o las omisiones de un texto normativo produjeran confusión o dudas que generaran en sus destinatarios una incertidumbre razonablemente insuperable acerca de la conducta exigible para su cumplimiento o sobre la previsibilidad de sus efectos, podría concluirse que la norma infringe el principio de seguridad jurídica" (SSTC 150/1990, de 4 de octubre [RTC 1990, 150], F. 8; 142/1993, de 22 de abril [RTC 1993, 142], F. 4; 212/1996, de 19 de diciembre [RTC 1996, 212], F. 15 y 96/2002, de 25 de abril [RTC 2002, 96], F. 5).»

De acuerdo con la doctrina constitucional expuesta, el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria podría entenderse contrario al principio de seguridad jurídica si se entendiese que encierra una regla de determinación del día inicial del plazo de inscripción (o «calificación e inscripción», como rezaba el precepto tras la reforma de 2003) específica para dicho plazo y contraria a la establecida con carácter general y expreso para todos los plazos señalados por días tanto por el artículo 5.1 del Código Civil como por las restantes leyes sustantivas y procesales. En efecto, a tal conclusión no se llegaría mediante la lectura de su texto, como exigiría el

citado principio constitucional, sino a través de una alambicada serie de razonamientos de dudosa consistencia. Y ello, existiendo, como decimos, una regla general clara y común a prácticamente todas las esferas del ordenamiento jurídico.

A ello habría que añadir la incertidumbre que la duración del plazo tendría en cada caso concreto de entenderse que la regla de fijación del *dies a quo* es la contraria a la general. Piénsese en dos documentos presentados el mismo día respectivamente a las 9.00 h y a las 17.00 h. Si partiésemos de que conforme al artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria el día en que se presenta el título debe incluirse en el plazo de calificación e inscripción de 15 días, surgiría la cuestión de si sería igual el plazo en uno y en otro caso. La cuestión no es ciertamente baladí, dadas las agrias consecuencias que se pueden derivar del rebasamiento de dicho plazo: por un lado, la rebaja de honorarios en un 30% que el propio artículo en su párrafo 3.º vincula a aquél; por otro, la posibilidad de incurrir en infracción disciplinaria grave del artículo 313 B) j) de la Ley Hipotecaria, consistente en «El retraso injustificado en la inscripción de los títulos presentados».

Admitir pues en el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria un criterio de determinación del día inicial del plazo que establece contrario al que resulta con carácter general del Código Civil y de las demás leyes expuestas en el epígrafe 1 de este informe, amén de ser poco fundado, produciría una inseguridad y una incertidumbre incompatibles con el principio proclamado en el artículo 9.3 CE y que podría acarrear graves consecuencias al destinatario de la norma.

En el orden disciplinario, la aplicación de un criterio tal para determinar si ha habido retraso o no en el despacho de un documento podría generar indefensión al Registrador afectado, vulnerando el derecho fundamental reconocido en el artículo 24.1 CE.

E) Una interpretación teleológica de las diferentes leyes que han modificado la redacción del artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria (Leyes 24/2001, 62/2003 y 24/2005) conduce a la misma conclusión que aquí se establece.

En efecto, como ya se ha razonado a lo largo de este recurso, ni de la letra ni del espíritu de tales leyes puede extraerse como una de sus finalidades la de alterar en relación con el plazo de calificación registral la regla general de determinación del *dies a quo* en los plazos señalados por días.

Ni la Ley 24/2001, que es la que da a la primera parte del precepto la redacción que, salvo matices que no vienen al caso, ha conservado hasta el presente, ni la posterior Ley 62/2003 mencionan siquiera esta reforma en sus respectivas exposiciones de motivos, ni los objetivos de «agilización y dinamización del tráfico jurídico civil y mercantil cuando de la inscripción de actos y negocios jurídicos se trata» a que alude la de la Ley 24/2005 se tradu-

cen en una modificación del texto del precepto que se refiere al comienzo del plazo de inscripción.

Algo que, como también se ha razonado con insistencia, tendría que haberse hecho de forma expresa, dada la transcendencia de la cuestión y el prácticamente unánime sentido contrario de la regulación vigente.

Pero es que además, si se observan las diferencias que en lo relativo a la duración del plazo de inscripción se derivarían de adoptar uno u otro sistema de fijación del día inicial, habrá de concluirse del mismo modo. En efecto, la inclusión del día de presentación del título dentro del plazo supondría tan sólo una reducción de la duración total de éste en un día, como máximo. Difícilmente podría considerarse que el legislador de 2005 –que no lo dice– lo haya buscado de propósito para cumplir su objetivo de dinamizar y agilizar el tráfico jurídico. Menos aún cuando la ley que expresa tales objetivos –Ley 24/2005– no modifica la redacción que ya tenía el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en este punto, pero sí que introduce, en cambio, otras novedades el texto del mismo con dicha finalidad.

F) Por último, tampoco cabría extraer la regla contraria a la que aquí se expresa del carácter «aceleratorio» del plazo de inscripción.

Admitida la naturaleza procesal del plazo de inscripción, de acuerdo con el criterio jurisprudencial expuesto al principio de este recurso, debe aludirse ahora a la distinción que, dentro de este tipo de plazo, se suele realizar entre los «aceleratorios» y los «dilatorios». A ambas clases se refiere la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 7.ª) de 29 marzo 1995 (RJ 1995\2675):

«Al respecto puede distinguirse teóricamente entre plazos aceleratorios o plazos dilatorios, tendentes los primeros a procurar que una determinada conducta sólo se realice en un determinado espacio de tiempo, y los segundos a que una cierta conducta no pueda tener lugar durante un determinado espacio de tiempo.

En los primeros, que son el marco positivo de posible realización de la actividad temporalmente limitada, no plantea un problema especial la determinación del último día de plazo, pues ello se deriva de la simple extensión temporal del mismo, una vez fijado el inicial, de ahí que los artículos 5 del Código Civil y 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 sean inexpresivos respecto al día final. Se trata de plazos positivos, que, por contra, implican que la conducta a que se ordenan, no puede tener lugar válidamente después de su transcurso. El espacio temporal positivo de posible realización de la actividad limitada por el plazo, determina un espacio temporal negativo, situado fuera de los límites que definen el plazo.

En los segundos, sin embargo, el día final adquiere una especial relevancia, pues sólo después de cumplido el plazo, es cuando puede tener lugar la conducta, cuya dilación temporal se persigue con éste. En estos plazos negativos el sentido es inverso al de los anteriores: todo el espacio temporal del plazo

está cerrado a la posible realización de la conducta limitada por él, que sólo podrá tener lugar después de su íntegro transcurso.

(…)

Al propio tiempo como el plazo, en tanto que espacio temporal limitado, está acotado por un día inicial y un día final, es imprescindible, para fijar el inicial, acudir a la norma general al respecto, que se expresa en los artículos 5 del Código Civil y 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 (aplicable al caso por razón de tiempo), según los cuales se excluye del cómputo el día a partir del cual debe contarse el plazo (art. 5 del Código Civil), o el de la notificación o publicación del acto de que se trate (art. 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo).»

La distinción se menciona a fin de dejar claro que la diferencia entre uno y otro tipo de plazos afecta únicamente a la determinación del día final, no del inicial, que en ambos sigue la misma regla establecida con carácter general por el artículo 5.1 del Código Civil y por las respectivas leyes procesales judiciales o administrativas, según el caso, como deja claro la sentencia parcialmente transcrita.

En definitiva, fijada con carácter general la regla de determinación del día inicial en los plazos procesales señalados por días, ninguna excepción a la misma cabe extraer del simple hecho de que un concreto plazo se califique como «de aceleración» o «de dilación».

Quinto. Normativa aplicable al cómputo del plazo de calificación registral.

Finalmente, en cuanto a la normativa aplicable al cómputo del plazo de calificación registral, habiendo quedado claro que en el cómputo del plazo del artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria ha de excluirse el día de presentación del título, resta por concretar la normativa que ha de invocarse al respecto.

La aplicación de dicha regla de cómputo ha de basarse en la aplicación conjunta del propio artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y del artículo 97 del Reglamento Hipotecario que, lejos de haber sido derogado por incompatibilidad con aquél, sería complementario y aclaratorio del mismo.

No sería pues necesario acudir al artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, RJAP y PAC, de dudosa aplicación dada la naturaleza no administrativa del procedimiento registral, tal como vienen reconociendo las más recientes resoluciones de este Centro Directivo, restableciendo el criterio que tradicional y pacíficamente se había mantenido siempre al respecto.

El hecho de que en la regulación del recurso gubernativo la Ley Hipotecaria se remita a la normativa administrativa en materia de cómputo de plazos (art. 326 párrafo último) no afecta para nada a lo anterior. En primer lugar, porque no afecta al procedimiento registral, considerado éste como el que se inicia con la presentación del título inscribible y concluye con la práctica o

denegación del asiento, cuya naturaleza no es, como se ha dicho, la de un procedimiento administrativo. Y en segundo lugar, porque puede considerarse que la remisión del artículo 326 párrafo último a la regulación administrativa del cómputo de plazos responde, bien a un criterio práctico, a fin de dar certeza a la materia, bien a una tendencia «administrativizadora» de la actuación registral, propia de la época en que se dictaron las leyes a las que debe su redacción el Título XIV de la Ley Hipotecaria, nunca antes de entonces mantenida y hoy ya arrumbada.

Tampoco sería necesario, en fin, acudir por analogía al artículo 5.1 del Código Civil y leyes procesales, tal como solían hacer, en relación con el recurso gubernativo, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado anteriores a la Ley 24/2001 (v. RR. De la Dirección General de los Registros y del Notariado 03 de junio de 1994 y 11 de marzo de 1997).

De todo lo hasta aquí razonado y de la normativa analizada cabe establecer que del cómputo del plazo de inscripción establecido en el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria debe excluirse el día de presentación del título y por tanto, considerar como día inicial el siguiente al mismo. Así resulta del propio precepto y, con más claridad, del artículo 97 del Reglamento Hipotecario, así como de las razones expuestas en a lo largo de este recurso.

Sexto. Caso del recurso.

Sentado lo anterior, en el presente caso se practicó el asiento de presentación el día 30 de diciembre de 2014 y la inscripción se realizó el 22 de enero de 2015. En base a todo lo expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, los quince días hábiles que preceptúa el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, en los términos examinados, se cumplen el día 22 de enero de 2015. Por tanto la inscripción se realizó dentro de plazo, no teniendo derecho el interesado a la reducción del 30% recogida en el artículo 18 párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria, tal y como recoge la Resolución colegial.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de octubre de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Pontevedra núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 10 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2015, don..... impugna la minuta de honorarios número 95 girada por el Registro de la Propiedad de Pontevedra núm. 2, por importe de 301,81 €.

En su escrito el recurrente solicita la devolución del 30% de la tasa cobrada en la factura por aplicación del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

II

Doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, Registradora de la Propiedad de Pontevedra núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 25 de febrero de 2015.

En dicho informe manifiesta que en el presente caso, según consta del asiento de inscripción y de la nota marginal del libro diario, el título fue presentado el día 30 de diciembre de 2014 a las 11:30 con el asiento 1031 del diario 133. Tras el estudio de la documentación presentada, se solicitó al presentante la aportación de la documentación complementaria, concretamente certificado de nacimiento de uno de los herederos, expedido por el Registro Civil de Pontevedra el 20 de enero de 2015 en el que consta al margen de la inscripción la incapacitación del mismo. Dicho certificado se aporta el mismo día 20 de enero de 2015, dentro del plazo legal de despacho de los 15 días. Una vez aportado, se practicó la inscripción correspondiente el día 22 de enero de 2015, también dentro del mismo plazo de despacho. Consecuentemente, el documento fue despachado dentro de los 15 días hábiles que marcan las normas.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 10 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 20 de marzo de 2015 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones en el que el recurrente manifiesta que no se respetaron los plazos máximos para inscribir, ya que teniendo en cuenta que la fecha del asiento de presentación fue el día 30 de diciembre de 2014 y que la documentación adicional se solicita el 20 de enero de 2015,

fuera del plazo máximo de los 15 días, no procede interrumpir los plazos, ya que no se respetaron de inicio.

Los días inhábiles excluyendo del cómputo los domingos y festivos fueron 17 días, van desde la presentación el 30 de diciembre de 2014 hasta el 20 de enero de 2015; excluyendo del cómputo los domingos 4,11 y 18 de enero y los festivos 1 y 6; incluye dentro del cómputo el día 31 de diciembre ya que según el artículo 19 de la ley 14/2013 de 27 de septiembre «los registros de la propiedad están abiertos al público a todos los efectos el 31 de diciembre».

IV

Por Resolución de 21 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentan la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana Cristina Nogueira Ramadas, Registradora de la Propiedad de Pontevedra núm. 2 por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de julio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2015, la Registradora reitera los mismos argumentos del informe que en su día presentó ante el recurso que se interpuso en el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene como objeto determinar cómo debe computarse el plazo de los 15 días hábiles para la calificación y el despacho de los documentos, previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a efectos de determinar en su caso, la aplicación de la reducción de honorarios del 30% prevista en el mismo artículo.

Segundo. Consideraciones generales.

Conviene realizar con carácter previo una serie de consideraciones generales sobre los plazos señalados en días en el ordenamiento jurídico español, para, a continuación, concretar la cuestión en relación con el plazo y normativa aplicable al cómputo en materia de calificación registral, que constituye, en esencia, el objeto del recurso.

Así, en una aproximación general, cabe distinguir entre plazos sustantivos y procesales. Conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 840/2001 de 25 septiembre (RJ 2001\8150):

«…la dificultad de distinguir entre plazos sustantivos y procesales ha de resolverse partiendo de la idea de que sólo poseen carácter procesal los que tienen su origen o punto de partida en una actuación de igual clase, es decir, los que comienzan a partir de una citación, notificación, emplazamiento o requerimiento (Sentencias de 25 de junio de 1968 [RJ 1968, 3829] y de 1 de febrero de 1982 [RJ 1982, 371] además de las que en esta última se mencionan).»

En cuanto a su normativa reguladora pueden distinguirse plazos sustantivos y plazos procesales.

A) Plazos sustantivos:

Se regulan en las leyes de este carácter. Concretamente, cabe aludir a los Códigos Civil y de Comercio. Este último (Real Decreto de 22 de agosto 1885) estableció ya en su artículo 60 el siguiente régimen de plazos en los contratos mercantiles:

«En todos los cómputos de días, meses y años, se entenderán: el día, de veinticuatro horas; los meses, según están designados en el calendario gregoriano, y el año, de trescientos sesenta y cinco días.

Exceptúanse las letras de cambio, los pagarés y los cheques, así como los préstamos respecto a los cuales se estará a lo que especialmente para ellos establece este Código.»

En relación con la excepción mencionada, el propio Código establecía en su artículo 452 [Términos del vencimiento de letras de cambio], apartados 2.º y 3.º lo siguiente:

«Cada uno de estos términos obligará al pago de las letras, a saber:

2.º El de día o meses vista, el día en que se cumplan los señalados, contándolos desde el siguiente al de la aceptación, o del protesto por falta de haberla aceptado.

3.º El de días o meses fecha y el de uno o más usos, el día en que se cumplan los señalados, contándose desde el inmediato al de la fecha del giro.»

Esta regla de exclusión del día inicial del cómputo se mantuvo en la Ley Cambiaria y del Cheque Ley 19/1985, de 16 de julio, cuyo artículo 91. [Cómputo de los plazos. Prohibición de los días de gracia] dice que:

«Para el cómputo de los plazos legales o señalados en la letra no se comprenderá el día que les sirva de punto de partida.»

Con posterioridad, el Código Civil (RD de 24 de julio de 1889) incorporó al párrafo 1.º de su artículo 7, en su redacción original, la siguiente regla:

«Si en las Leyes se habla de meses, días o noches, se entenderá que los meses son de treinta días, los días de veinticuatro horas y las noches desde que se pone hasta que sale el sol.»

Regla que, en relación con los plazos señalados en días, coincide con la del Código de Comercio.

La expresión «días de 24 horas» es sinónima de días enteros, lo que excluye las fracciones de un día.

En relación con las obligaciones, el fundamental artículo 1130 del Código Civil, que no ha variado su redacción desde entonces, establece que:

«Si el plazo de la obligación está señalado por días a contar desde uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, que deberá empezar en el día siguiente.»

Posteriormente, el Texto Articulado del Título Preliminar del Código Civil, aprobado por Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, esta norma fue sustituida por la del nuevo artículo 5.1, cuyo inciso primero dice que:

«1. Siempre que no se establezca otra cosa, en los plazos señalados por días, a contar de uno determinado, quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá empezar en el día siguiente;…».

La excepción que se indica en la primera frase debe entenderse referida a determinados supuestos en los que, de forma precisa, se establezca el régimen contrario, ya sea por voluntad de los particulares o por disposición legal (como sería el caso de los artículos 315 párrafo 2.º y 1960 3.º del propio Código, que respectivamente establecen que, a efectos del cómputo de años de la mayoría de edad, se incluirá completo el día del nacimiento y que, a efectos de la prescripción adquisitiva, el día inicial se tiene por entero).

B) Plazos procesales:

Partiendo de la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil, aprobada por Real Decreto de 3 de febrero 1881, en su artículo 303 [Cómputo de los términos judiciales] establecía que:

«Los términos judiciales empezarán a correr desde el día siguiente al en que se hubiere hecho el emplazamiento, citación o notificación, y se contará en ellos el día del vencimiento.»

Idéntico sistema siguieron las diferentes leyes procesales. Así:

La Ley de Enjuiciamiento Criminal (Real decreto de 14 de septiembre de 1882) contiene algunos preceptos (arts., entre otros, 203, 204, 211, 212, 856) que establecen reglas específicas de cómputo de plazos procesales que excluyen el primer día de éstos.

La Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 27 de diciembre 1956, además de alguna norma específica de cómputo de plazos procesales que excluye de éste el primer día (como la del artículo 97 respecto del recurso de apelación), establecía en su disposición adicional sexta que:

«En lo no previsto en esta Ley regirán como supletoria la de Enjuiciamiento Civil y las disposiciones orgánicas generales del Tribunal Supremo y de las Audiencias Territoriales.»

Norma que reitera la actual Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en su Disposición final primera:

«Supletoriedad de la Ley de Enjuiciamiento Civil

En lo no previsto por esta Ley, regirá como supletoria la de Enjuiciamiento Civil.»

Y que asimismo se ha venido recogiendo, sin excepción, en todas las leyes procesales del orden social, desde el Texto refundido de Ley de Procedimiento Laboral, aprobado por Real Decreto Legislativo 1568/1980, de 13 de junio (D. A. 1.ª), que añadía una remisión específica en materia de plazos en su artículo 21: «En cuanto a términos, plazos, días y horas hábiles, se estará a lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la salvedad de que los términos son todos perentorios e improrrogables, debiendo ser siempre concedidos por el máximo, y sólo podrán suspenderse y abrirse de nuevo en los casos

taxativamente establecidos en las Leyes», hasta la actual y vigente Ley 36/2011, de 10 de octubre, reguladora de la jurisdicción social (D. F. 4.ª), pasando por los Textos Refundidos aprobados por los Decretos Legislativos 521/1990, de 27 de abril y 2/1995, de 7 de abril (DD. AA.1.ªs).

La vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, mantiene el mismo sistema que la anterior, estableciendo en su artículo 133 «Cómputo de los plazos» que:

«1. Los plazos comenzarán a correr desde el día siguiente a aquel en que se hubiere efectuado el acto de comunicación del que la Ley haga depender el inicio del plazo, y se contará en ellos el día del vencimiento, que expirará a las veinticuatro horas.

No obstante, cuando la Ley señale un plazo que comience a correr desde la finalización de otro, aquél se computará, sin necesidad de nueva notificación, desde el día siguiente al del vencimiento de éste.

2. En el cómputo de los plazos señalados por días se excluirán los inhábiles.»

La aplicación de las reglas procesales civiles expuestas se extiende también a la jurisdicción voluntaria. Así, la reciente Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, en su artículo 8 que, conforme a su D. F. 21.ª, entró en vigor el 23 de julio, establece que:

«Las disposiciones de la Ley de Enjuiciamiento Civil serán de aplicación supletoria a los expedientes de jurisdicción voluntaria en todo lo no regulado por la presente Ley.»

Por su parte, la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial establece en su artículo 185, dentro del Capítulo 2.º del Título I del Libro III y por tanto, con relación a todos los órdenes jurisdiccionales, que:

«1. Los plazos procesales se computarán con arreglo a lo dispuesto en el Código Civil. En los señalados por días quedarán excluidos los inhábiles.

2. Si el último día de plazo fuere inhábil, se entenderá prorrogado al primer día hábil siguiente.»

En la esfera administrativa, la regla de exclusión del día inicial en los plazos señalados de este modo se recoge en la Ley de Procedimiento Administrativo 17 de julio 1958, que ya en su Exposición de Motivos establece que:

«Por lo que se refiere a términos y plazos, la Ley resuelve con claridad todos los supuestos posibles dotando con ello a los particulares de un completo instrumento de seguridad en sus relaciones con la Administración.»

Y en su artículo 59 dispone que:

«Los plazos se contarán siempre a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate.»

Idéntica regla se recogió en el artículo 48.4 de la recién derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a cuyo tenor:

«4. Los plazos expresados en días se contarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o la desestimación por silencio administrativo.»

En fin, es de destacar también que la reciente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que entrará en vigor en este punto el 2 de octubre de 2016, dispone en su artículo 30.3 que:

«3. Los plazos expresados en días se contarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o la desestimación por silencio administrativo.»

En orden a la utilidad de la distinción entre plazos sustantivos y procesales, a efectos prácticos, la diferencia principal radica en que a los primeros se les aplica lo dispuesto en el artículo 5.2 del Código Civil, conforme al cual, «En el cómputo civil de los plazos no se excluyen los días inhábiles», mientras que en los segundos sí se excluyen, además de extenderse el plazo con carácter general al primer día hábil siguiente, en caso de que el último no lo sea. Y en el caso de los plazos procesales judiciales relativos a la presentación de escritos, existe la posibilidad de realizar la misma hasta las 15 horas del día siguiente al último (art. 135.1 LEC).

Pero, a efectos de determinación del *dies a quo*, unos y otros se sujetan, salvo excepción expresa, a la misma regla: se excluye del cómputo el día inicial y se comienza a contar a partir del siguiente.

Salvadas las diferencias que acaban de indicarse, y que resultan expresamente de las respectivas normas, el sistema de cómputo de uno y otro tipo de plazos y, en particular, de determinación del día inicial, es idéntico, procurándose, por tanto, la unificación del sistema de cómputo de plazos.

Esta identidad no es ni mucho menos circunstancial, sino que ha sido buscada de propósito por el legislador.

Así, ya la Ley 3/1973, de 17 de marzo, de Bases para la modificación del Título Preliminar del Código Civil dispuso en su Base Segunda apartado Cuatro que:

«Se regulará el cómputo civil de los plazos, procurando, en lo posible, su unificación.»

Y el Decreto 1836/1974, de 31 de mayo, por el que se sanciona con fuerza de Ley el texto articulado del título preliminar del Código Civil, al que debe su redacción actual el artículo 5, dice en su Exposición de Motivos que:

«Parecen dignas de resaltarse las particulares normas interpretativas formuladas acerca de la computación de los plazos. Las diferencias entre la antigua y la nueva regulación son sensibles. En aras de la claridad, la simplificación y la regularidad, se previenen que en los plazos contados por días a partir de uno determinado quedará éste excluido del cómputo, el cual deberá comenzar al día siguiente. Con ello viene observado también el criterio de la posible unificación encarecido por la Ley de Bases, ya que es convertida en regla general del artículo mil ciento treinta del Código Civil y se logra la uniformidad entre ésta y las formuladas por la Ley de Enjuiciamiento Civil y la de Procedimiento Administrativo.»

Esta intención que guio al legislador de 1974 responde no sólo a la utilidad práctica que supone aplicar el mismo sistema de cómputo a todos los plazos, sean sustantivos o procesales y dentro de éstos, a todos los procedimientos, cualquiera que sea su clase, sino a una razón más profunda, de seguridad jurídica. Se trataba de establecer unas reglas uniformes que dotaran al ordenamiento jurídico de la necesaria previsibilidad en una materia tan sensible como es el cómputo de plazos. Hoy día el principio de seguridad jurídica está garantizado a nivel constitucional en el artículo 9.3 del Texto de 1978, vinculando tanto a los ciudadanos como a los poderes públicos (art. 9.1).

Tercero. Plazo de calificación registral en la legislación hipotecaria.

Analizado lo anterior con carácter general, procede ahora el examen del plazo de calificación registral en la legislación hipotecaria.

En primer lugar, el artículo 18 párrafo 1.º del Texto Refundido de la Ley Hipotecaria, aprobado por Decreto de 8 de febrero de 1946 es prácticamente el mismo que en el anterior Texto de 1909. En él no se establecía ningún plazo para la calificación. Éste se recogió en el artículo 97 párrafo 1.º del Reglamento, cuya redacción inicial era del siguiente tenor:

«La inscripción se hará por los Registradores dentro de los treinta días siguientes al de la presentación de los documentos necesarios y suficientes para verificarla, y siempre dentro del término de sesenta días hábiles, a que se refiere el artículo diecisiete de la Ley.»

Este plazo se mantuvo en la primera modificación del precepto realizada por el Decreto 393/1959, de 17 de marzo, que incluyó no obstante la previsión relativa a la calificación con defectos.

El Real Decreto 3503/1983, de 23 de diciembre, redujo el plazo a la mitad, estableciendo ahora el párrafo 1.º del precepto que:

«Las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos, dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación, o de los treinta si existiese justa causa, y, en todo caso, dentro del plazo de vigencia de dicho asiento a que se refiere el artículo 17 de la Ley.»

Las reformas posteriores del precepto realizadas hasta el momento presente han mantenido el mismo plazo.

No es hasta la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, cuando la previsión sobre el plazo de calificación alcanza rango legal. Así, el artículo 100.1 de la misma introduce en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria un párrafo 2.º del siguiente tenor:

«El plazo máximo para calificar será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación o, si hubiese sido retirado antes de la inscripción, tuviere defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o el despacho del título previo, respectivamente.»

Asimismo, se introducen los párrafos 3.º y 4.º, con el siguiente texto:

«Si, transcurrido el plazo máximo señalado en el párrafo anterior, no hubiere tenido lugar la calificación, el interesado podrá instar del Registrador ante quien se presentó el título que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de esta ley.

La calificación realizada fuera de plazo por el Registrador titular producirá una reducción de aranceles de un treinta por ciento, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente.»

Es significativo que la citada Ley no contenga mención alguna de esta modificación en su exposición de motivos. Cabe entender que la misma no responde a ninguna motivación destacable, más allá de la que refleja el propio texto de los nuevos párrafos: dotar de rango legal al plazo de calificación e introducir *ex novo* la opción entre requerir su realización en tres días o pedir calificación sustitutoria y las consecuencias económicas del incumplimiento de dicho plazo.

Posteriormente, la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, en su artículo 135 Uno modificó la redacción únicamente del párrafo 2.º del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que pasa a tener el siguiente texto:

«El plazo máximo para calificar e inscribir será de 15 días, contados desde la fecha del asiento de presentación. Pero si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de despacho un título presentado con anterioridad, el plazo de 15 días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o el despacho del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de calificación y despacho. Por razones extraordinarias, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de despacho, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo.»

Nada se dice tampoco al respecto en la exposición de motivos. Tan sólo en su punto VII, de forma muy genérica y escueta se dice que en la «parte final» de la Ley, en la que se ubica el precepto reformador, «se recogen diversas previsiones que, por razones de técnica legislativa, no se consideran susceptibles de inclusión en los títulos anteriormente aludidos».

Finalmente, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, Reformas para el impulso a la productividad, vuelve a modificar el párrafo 2.º del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Esta vez, en su exposición de motivos, apartado IV párrafos 3.º y 4.º, expresa las razones de la reforma:

«En el capítulo segundo, en lo relativo a la fe pública, o a nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva, se introducen diferentes reformas que tienen por finalidad esencial acomodar el mismo a las exigencias de una economía moderna, con especial incidencia en su agilidad y utilización efectiva de las técnicas informáticas, electrónicas y telemáticas.

Así, se introducen reformas en lo relativo al cómputo de los plazos de inscripción de los títulos en los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, para dinamizar y agilizar el tráfico jurídico civil y mercantil cuando de la inscripción de actos y negocios jurídicos se trata. En ese sentido, se exige, para controlar el adecuado cumplimiento de tales plazos, que se proporcione a la Administración información suficiente para su verificación.»

La reforma se concreta en su artículo 26, bajo la rúbrica «Agilización de plazos de inscripción», en el que se da al párrafo 2.º del artículo 18 de la Ley Hipotecaria la que es su redacción actual:

«El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.»

Como puede observarse, la primera parte del precepto mantiene prácticamente la misma redacción que le dio la Ley 24/2001 (tan sólo pasa de hablar de «calificar» a hacerlo de «calificar e inscribir» en la reforma de 2003 y, finalmente, de «inscribir»), por lo que cabe afirmar que la «agilización y dinamización del tráfico jurídico civil y mercantil cuando de la inscripción de actos y negocios jurídicos se trata» a que se dirige la modificación legal no consiste en el establecimiento de un nuevo y excepcional sistema del cómputo del día inicial del plazo de calificación.

Cuarto. Cómputo del plazo de calificación registral y determinación del *dies a quo*.

En cuanto al cómputo del plazo de calificación registral y determinación del *dies a quo*, del examen de la regulación positiva del cómputo de plazos señalados por días que se ha expuesto, tanto con carácter general, así de los plazos sustantivos como de los aplicables en toda clase de procedimientos, como específicamente del plazo de calificación registral regulado en la legislación hipotecaria, cabe señalar como conclusión que no existe, con relación a este último, un sistema distinto de determinación del día inicial o *dies a quo*.

De este modo dicho plazo, que comienza según el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, desde la fecha del asiento de presentación, debe computarse excluyendo tal fecha y considerando como primero del plazo de 15 días el siguiente a la misma.

Las razones en que se sustenta esta conclusión son las siguientes:

A) Así lo establece expresamente en la propia normativa que lo regula.

En efecto, la regla a aplicar es la que aparece concretada en el párrafo 1.º del artículo 97 del Reglamento Hipotecario que, como ya hemos visto, establece que:

«Las inscripciones se practicarán, si no mediaren defectos, dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación…»

El precepto en cuestión no sólo no habría sido derogado expresamente después de la Ley 24/2001 sino que además, no resultaría contradictorio con el texto del nuevo párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria.

Ya se ha aludido al silencio de la citada Ley de reforma en lo relativo a este extremo. En realidad, omite toda referencia a los nuevos preceptos hipotecarios que introduce. Difícilmente puede considerarse que la intención del legislador de 2001 haya sido la de romper la uniformidad de las reglas de cómputo inicial de plazos señalados en días que resulta del Código Civil y de los demás textos legales que han sido expuestos más arriba. En otras palabras, no sería de recibo pretender que la ley diga lo que no sólo no dice sino que su silencio hace patente que no ha querido decir.

A ello no es obstáculo, por otro lado, la supuesta divergencia entre las expresiones utilizadas por la Ley Hipotecaria y por el Reglamento para referirse al momento en que debe comenzar el cómputo.

Ciertamente, el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria dice que el plazo máximo para inscribir será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación, mientras que el artículo 97 del Reglamento Hipotecario dice que la inscripción se realizará «dentro de los quince días siguientes a la fecha del asiento de presentación».

Sin embargo, la diferencia es más aparente que real. En efecto, la expresión «desde», sin otra matización, del artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria, es la misma que emplea el artículo 1130 del Código Civil («Si el plazo está señalado por días a contar desde uno determinado…»). Esta última es sinónima de «a contar de», que es la utilizada por el artículo 5.1 del Código Civil. Con claridad resulta ello de la exposición de motivos del Texto Refundido del Título Preliminar de 1974, citada más arriba, conforme a la cual, con el nuevo artículo 5.1

«…viene observado también el criterio de la posible unificación encarecido por la Ley de Bases, ya que es convertida en regla general del artículo mil ciento treinta del Código Civil.»

Por otro lado, al ser un plazo señalado por días, la lógica indica que éstos han de considerarse como días enteros, es decir, de 24 horas. Así lo establecía además de forma expresa el artículo 7 del Código Civil en su primitiva redacción y lo sigue estableciendo el artículo 60 del Código de Comercio, al decir que «En todos los cómputos de días, meses y años, se entenderán: el día, de veinticuatro horas;…». Por lo tanto, un día que, por definición, nunca va a ser entero –el día de presentación del título– no debe formar parte del plazo que parte de él.

B) En segundo lugar, porque existiendo una regla general de cómputo de plazos señalados por días, sólidamente arraigada y extensivamente aplicada en nuestro ordenamiento jurídico, las excepciones a la misma deben ser claras y admitirse con criterio restrictivo. En efecto, la evidente vocación de generalidad del criterio de determinación del día inicial en los plazos señalados por días que recoge el artículo 5.1 del Código Civil, expresamente manifestada por la exposición de motivos del Decreto 1836/1974, obliga a concluirlo así. Por lo tanto, no es lógico extraer una excepción a tal regla general sin que la misma esté absolutamente clara.

A ello conduce asimismo la interpretación gramatical del propio artículo 5.1 del Código Civil, que comienza con la expresión «Siempre que no se establezca otra cosa». De acuerdo con el sentido propio de sus palabras (art. 3.1 del Código Civil), el precepto no admite más excepciones a esta regla que las que aparezcan claramente como tales. Es decir, aquellas que sean inmediatamente apreciables, lo que excluye aquellas que se deduzcan de complejos e inseguros razonamientos.

Nótese además que las pocas excepciones que existen a la regla del artículo 5.1 del Código Civil, además de expresas, suelen establecerse en beneficio del destinatario de la norma (así, en los supuestos más arriba señalados de los artículos 315 y 1960 3.º del Código Civil, en que la inclusión del día inicial del plazo en el cómputo de éste implica el reconocimiento de la plena capacidad y de la posesión a efectos de usucapión, respectivamente). En el caso que nos ocupa, la aplicación de una excepción sería todo menos beneficiosa para el destinatario de la norma, como se razona más abajo en el subepígrafe D).

C) Tampoco cabe hacer interpretaciones jurídicas aislando la norma del resto del ordenamiento jurídico. Como ya dijera la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 15 marzo 1983 (RJ 1983\1476):

«…atendidos tanto los criterios sobre hermenéutica de las mismas contenidas en el ap. 1 del artículo 3.º del C. Civ., como los que ya fueron constantes en una reiterada jurisprudencia de esta Sala donde se declara «que la interpretación de los preceptos positivos –S. de 24 enero 1970 (RJ 1970\319)– debe ser obtenida, como proclama la sentencia de 14 octubre 1965 (RJ 1965\4441), no sólo de la letra estricta del texto legal, sino teniendo en cuenta su sentido lógico –que busca el espíritu y sentido, así como la finalidad de la Ley, al modo como ya dijo esta Sala, en las sentencias de 26 noviembre 1929, 27 junio 1941 (RJ 1941\760), 5 junio 1945 (RJ 1945\695) y 27 noviembre 1947 (RJ 1948\622)– y su ponderación sistemática que obliga a considerar el ordenamiento jurídico como un todo orgánico –como también dijo esta Sala en las SS. de 14 junio 1944, 25 enero 1945 (RJ 1945\29) y 22 noviembre 1956 (RJ 1956\3454) entre otras–…»

En el caso que examinamos, sólo razonando de espaldas al resto del ordenamiento jurídico podría extraerse del artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria un criterio de determinación del día inicial del plazo de 15 días para la inscripción de cada título presentado en el Registro. En efecto, dada la práctica unanimidad con que la regla «*dies a quo* non computatur in termino» es aplicado en todas las esferas del ordenamiento jurídico (empezando por la propia normativa hipotecaria, artículo 97 del Reglamento Hipotecario), resultaría cuando menos arriesgado pretender extraer la regla contraria sin más base que la letra del precepto y una discutible lectura de las sucesivas reformas de que ha sido objeto entre los años 2001 y 2005.

D) La tesis contraria hasta la ahora expuesta sería poco respetuosa con el principio de seguridad jurídica (art. 9.3 CE).

Conforme ha declarado el Tribunal Constitucional (Pleno) en su Sentencia núm. 238/2007 de 21 noviembre (RTC 2007\238):

«…, la seguridad jurídica, de conformidad con nuestra doctrina, ha de entenderse como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados, procurando «la claridad y no la confusión normativa» (STC 46/1990, de 15 de marzo [RTC 1990, 46], F. 4), de tal manera que «sólo si en el ordenamiento jurídico en que se insertan, y teniendo

en cuenta las reglas de interpretación admisibles en Derecho, el contenido o las omisiones de un texto normativo produjeran confusión o dudas que generaran en sus destinatarios una incertidumbre razonablemente insuperable acerca de la conducta exigible para su cumplimiento o sobre la previsibilidad de sus efectos, podría concluirse que la norma infringe el principio de seguridad jurídica» (SSTC 150/1990, de 4 de octubre [RTC 1990, 150], F. 8; 142/1993, de 22 de abril [RTC 1993, 142], F. 4; 212/1996, de 19 de diciembre [RTC 1996, 212], F. 15 y 96/2002, de 25 de abril [RTC 2002, 96], F. 5).»

De acuerdo con la doctrina constitucional expuesta, el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria podría entenderse contrario al principio de seguridad jurídica si se entendiese que encierra una regla de determinación del día inicial del plazo de inscripción (o «calificación e inscripción», como rezaba el precepto tras la reforma de 2003) específica para dicho plazo y contraria a la establecida con carácter general y expreso para todos los plazos señalados por días tanto por el artículo 5.1 del Código Civil como por las restantes leyes sustantivas y procesales. En efecto, a tal conclusión no se llegaría mediante la lectura de su texto, como exigiría el citado principio constitucional, sino a través de una alambicada serie de razonamientos de dudosa consistencia. Y ello, existiendo, como decimos, una regla general clara y común a prácticamente todas las esferas del ordenamiento jurídico.

A ello habría que añadir la incertidumbre que la duración del plazo tendría en cada caso concreto de entenderse que la regla de fijación del *dies a quo* es la contraria a la general. Piénsese en dos documentos presentados el mismo día respectivamente a las 9.00 h y a las 17.00 h. Si partiésemos de que conforme al artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria el día en que se presenta el título debe incluirse en el plazo de calificación e inscripción de 15 días, surgiría la cuestión de si sería igual el plazo en uno y en otro caso. La cuestión no es ciertamente baladí, dadas las agrias consecuencias que se pueden derivar del rebasamiento de dicho plazo: por un lado, la rebaja de honorarios en un 30% que el propio artículo en su párrafo 3.º vincula a aquél; por otro, la posibilidad de incurrir en infracción disciplinaria grave del artículo 313 B) j) de la Ley Hipotecaria, consistente en «El retraso injustificado en la inscripción de los títulos presentados».

Admitir pues en el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria un criterio de determinación del día inicial del plazo que establece contrario al que resulta con carácter general del Código Civil y de las demás leyes expuestas en el epígrafe 1 de este informe, amén de ser poco fundado, produciría una inseguridad y una incertidumbre incompatibles con el principio proclamado en el artículo 9.3 CE y que podría acarrear graves consecuencias al destinatario de la norma.

En el orden disciplinario, la aplicación de un criterio tal para determinar si ha habido retraso o no en el despacho de un documento podría generar indefensión al Registrador afectado, vulnerando el derecho fundamental reconocido en el artículo 24.1 CE.

E) Una interpretación teleológica de las diferentes leyes que han modificado la redacción del artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria (Leyes 24/2001, 62/2003 y 24/2005) conduce a la misma conclusión que aquí se establece.

En efecto, como ya se ha razonado a lo largo de este recurso, ni de la letra ni del espíritu de tales leyes puede extraerse como una de sus finalidades la de alterar en relación con el plazo de calificación registral la regla general de determinación del *dies a quo* en los plazos señalados por días.

Ni la Ley 24/2001, que es la que da a la primera parte del precepto la redacción que, salvo matices que no vienen al caso, ha conservado hasta el presente, ni la posterior Ley 62/2003 mencionan siquiera esta reforma en sus respectivas exposiciones de motivos, ni los objetivos de «agilización y dinamización del tráfico jurídico civil y mercantil cuando de la inscripción de actos y negocios jurídicos se trata» a que alude la de la Ley 24/2005 se traducen en una modificación del texto del precepto que se refiere al comienzo del plazo de inscripción.

Algo que, como también se ha razonado con insistencia, tendría que haberse hecho de forma expresa, dada la transcendencia de la cuestión y el prácticamente unánime sentido contrario de la regulación vigente.

Pero es que además, si se observan las diferencias que en lo relativo a la duración del plazo de inscripción se derivarían de adoptar uno u otro sistema de fijación del día inicial, habrá de concluirse del mismo modo. En efecto, la inclusión del día de presentación del título dentro del plazo supondría tan sólo una reducción de la duración total de éste en un día, como máximo. Difícilmente podría considerarse que el legislador de 2005 –que no lo dice– lo haya buscado de propósito para cumplir su objetivo de dinamizar y agilizar el tráfico jurídico. Menos aún cuando la ley que expresa tales objetivos –Ley 24/2005– no modifica la redacción que ya tenía el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en este punto, pero sí que introduce, en cambio, otras novedades el texto del mismo con dicha finalidad.

F) Por último, tampoco cabría extraer la regla contraria a la que aquí se expresa del carácter «aceleratorio» del plazo de inscripción.

Admitida la naturaleza procesal del plazo de inscripción, de acuerdo con el criterio jurisprudencial expuesto al principio de este recurso, debe aludirse ahora a la distinción que, dentro de este tipo de plazo, se suele realizar entre los «aceleratorios» y los «dilatorios». A ambas clases se refiere la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 7.ª) de 29 marzo 1995 (RJ 1995\2675):

«Al respecto puede distinguirse teóricamente entre plazos aceleratorios o plazos dilatorios, tendentes los primeros a procurar que una determinada conducta sólo se realice en un determinado espacio de tiempo, y los segundos a que una cierta conducta no pueda tener lugar durante un determinado espacio de tiempo.

En los primeros, que son el marco positivo de posible realización de la actividad temporalmente limitada, no plantea un problema especial la determinación del último día de plazo, pues ello se deriva de la simple extensión temporal del mismo, una vez fijado el inicial, de ahí que los artículos 5 del Código Civil y 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 sean inexpresivos respecto al día final. Se trata de plazos positivos, que, por contra, implican que la conducta a que se ordenan, no puede tener lugar válidamente después de su transcurso. El espacio temporal positivo de posible realización de la actividad limitada por el plazo, determina un espacio temporal negativo, situado fuera de los límites que definen el plazo.

En los segundos, sin embargo, el día final adquiere una especial relevancia, pues sólo después de cumplido el plazo, es cuando puede tener lugar la conducta, cuya dilación temporal se persigue con éste. En estos plazos negativos el sentido es inverso al de los anteriores: todo el espacio temporal del plazo está cerrado a la posible realización de la conducta limitada por él, que sólo podrá tener lugar después de su íntegro transcurso.

(…)

Al propio tiempo como el plazo, en tanto que espacio temporal limitado, está acotado por un día inicial y un día final, es imprescindible, para fijar el inicial, acudir a la norma general al respecto, que se expresa en los artículos 5 del Código Civil y 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 1958 (aplicable al caso por razón de tiempo), según los cuales se excluye del cómputo el día a partir del cual debe contarse el plazo (art. 5 del Código Civil), o el de la notificación o publicación del acto de que se trate (art. 59 de la Ley de Procedimiento Administrativo).»

La distinción se menciona a fin de dejar claro que la diferencia entre uno y otro tipo de plazos afecta únicamente a la determinación del día final, no del inicial, que en ambos sigue la misma regla establecida con carácter general por el artículo 5.1 del Código Civil y por las respectivas leyes procesales judiciales o administrativas, según el caso, como deja claro la sentencia parcialmente transcrita.

En definitiva, fijada con carácter general la regla de determinación del día inicial en los plazos procesales señalados por días, ninguna excepción a la misma cabe extraer del simple hecho de que un concreto plazo se califique como «de aceleración» o «de dilación».

Quinto. Normativa aplicable al cómputo del plazo de calificación registral.

Finalmente, en cuanto a la normativa aplicable al cómputo del plazo de calificación registral, habiendo quedado claro que en el cómputo del plazo del artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria ha de excluirse el día de presentación del título, resta por concretar la normativa que ha de invocarse al respecto.

La aplicación de dicha regla de cómputo ha de basarse en la aplicación conjunta del propio artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y del artículo 97 del Reglamento Hipotecario que, lejos de haber sido derogado por incompatibilidad con aquél, sería complementario y aclaratorio del mismo.

No sería pues necesario acudir al artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 noviembre, RJAP y PAC, de dudosa aplicación dada la naturaleza no administrativa del procedimiento registral, tal como vienen reconociendo las más recientes resoluciones de este Centro Directivo, restableciendo el criterio que tradicional y pacíficamente se había mantenido siempre al respecto.

El hecho de que en la regulación del recurso gubernativo la Ley Hipotecaria se remita a la normativa administrativa en materia de cómputo de plazos (art. 326 párrafo último) no afecta para nada a lo anterior. En primer lugar, porque no afecta al procedimiento registral, considerado éste como el que se inicia con la presentación del título inscribible y concluye con la práctica o denegación del asiento, cuya naturaleza no es, como se ha dicho, la de un procedimiento administrativo. Y en segundo lugar, porque puede considerarse que la remisión del artículo 326 párrafo último a la regulación administrativa del cómputo de plazos responde, bien a un criterio práctico, a fin de dar certeza a la materia, bien a una tendencia «administrativizadora» de la actuación registral, propia de la época en que se dictaron las leyes a las que debe su redacción el Título XIV de la Ley Hipotecaria, nunca antes de entonces mantenida y hoy ya arrumbada.

Tampoco sería necesario, en fin, acudir por analogía al artículo 5.1 del Código Civil y leyes procesales, tal como solían hacer, en relación con el recurso gubernativo, las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado anteriores a la Ley 24/2001 (v. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 03/06/1994 y 11/03/1997).

De todo lo hasta aquí razonado y de la normativa analizada cabe establecer que del cómputo del plazo de inscripción establecido en el artículo 18 párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria debe excluirse el día de presentación del título y por tanto, considerar como día inicial el siguiente al mismo. Así resulta del propio precepto y, con más claridad, del artículo 97 del Reglamento Hipotecario, así como de las razones expuestas en a lo largo de este recurso.

Sexto. Caso del recurso.

Sentado lo anterior, en el presente caso se practicó el asiento de presentación el día 30 de diciembre de 2014 y la inscripción se realizó el 22 de enero de 2015. En base a todo lo expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, los quince días hábiles que preceptúa el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, en los términos examinados, se cumplen el día 22 de enero de 2015. Por tanto la inscripción se realizó dentro de plazo, no teniendo derecho el interesado a la reducción del 30% recogida en el artículo 18 párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria, tal y como recoge la Resolución colegial.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 21 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de octubre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don..... contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de noviembre de 2014, don..... impugna la minuta de honorarios número 2439/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, por importe de 5.656,36 €.

En dicho escrito, el recurrente manifiesta desacuerdo con el concepto «rectificación» y en el que figura una base de 11.035,00 euros y unos honorarios de 2.181,67 euros.

Entiende que el concepto señalado en la minuta «rectificación» es erróneo y no ajustado a la realidad ya que en la escritura que se liquida no se procede a rectificar linderos por ampliación o disminución de la superficie de la finca sino que se procede, simplemente, a la actualización de los titulares de las fincas colindantes.

La finca sobre la que se pretende aplicar en la minuta el concepto de «rectificación» pertenece a «Moncaire, S. L.», por compra otorgada ante el Notario el 30 de julio de 1965 sin que desde dicha fecha se haya procedido a ampliar o reducir su superficie, inscrita en el Registro de la Propiedad de Palma n.º 8, al Tomo 1085 del archivo, Libro 25 del Ayuntamiento de Fornalutx, Folio 179, finca n.º 145.

Por tanto, al no practicarse un exceso ni una disminución de cabida ni una rectificación de linderos sino simplemente una actualización, no de los mismos, sino simplemente de los titulares de aquellos, no cabe la aplicación del arancel registral como concepto «rectifica-

ción», y, en todo caso en el supuesto de que se entendiese procedente, el mismo debería figurar sin base alguna, devengando por tanto el mínimo arancelario de 24 euros.

Se impugna, por otro lado el concepto «obra nueva» en el que se señala una base de 543.024,00 euros con unos honorarios de 274,663761 euros que multiplica por 9 unidades, con unos honorarios totales de 2471,973849 euros.

En la escritura de obra nueva se valoran las edificaciones en la suma de 4.887.220,00 euros por los nueve edificios existentes en la finca.

Procede el Registrador a dividir la cantidad antes señalada por las nueve edificaciones aplicándole un valor a cada una de ellas de 543.024, 00 euros cuando la realidad es que se trata de edificaciones que nada tienen que ver una con otra en cuanto a superficie e importancia.

En consecuencia al declararse una única obra nueva integrada por varias edificaciones en una única finca registral y no haberse practicado división horizontal de las edificaciones integrantes, las cuales, además, tienen distinto valor, superficie y composición, se debe proceder a minutar como un único concepto de obra nueva por el valor declarado sin fraccionar éste entre las distintas edificaciones integrantes.

Así, se puede observar en la escritura que el edificio A tiene cuatro alturas, con una superficie de 1935,37 m^2 más 174,28 m^2 de porches; el edificio B tiene una superficie de 172, 54 m^2 más 38,18 m^2 de porches; el edificio C es una pérgola de 195, 35 m^2 más dos aseos con una superficie de 38,27 m^2; el edificio D es un porche de 59,60 m^2; el edificio E es un vestuario de 120,68 m^2 más 72,55 m^2 de porche; el edifico F tiene una superficie de 483,62 m^2 distribuidos en dos plantas; el edificio G tiene una superficie de 604,74 m^2 distribuidos en dos plantas; el edificio H tiene una superficie de 162,39 m^2, distribuidos en dos plantas y el edificio I es una nave agrícola de una sola planta de 422,49 m^2.

Resulta evidente que no debe aplicarse un valor de 543.024,00 euros a cada una de las edificaciones que antes han sido descritas pues frente a la edificación principal con más de 2000 m^2, se valoran de forma idéntica porches, pequeñas edificaciones y nave agrícola.

Por el volumen y tipología de las construcciones el 80% del valor total señalado en la escritura de obra nueva debe aplicarse al edificio A, debiendo distribuirse el resto entre las otras edificaciones, con valoración distinta entre las edificaciones destinadas a vivienda y las destinadas a porches y nave agrícola.

II

Don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 20 de noviembre de 2014.

En dicho informe manifiesta lo siguiente:

1.º) En relación al concepto «Rectificación», el Registrador entiende que estamos ante una auténtica rectificación de la descripción, y por ello, ha inscrito la rectificación de los linderos y de las titularidades de los colindantes, añadiendo, además, la referencia a las parcelas catastrales colindantes, inexistente, hasta ahora en el historial descriptivo de la finca. Por ello consta en el acta de inscripción, lo siguiente: «en su virtud inscribo…la obra nueva de esta finca, por título de accesión, previa rectificación de su descripción».

Es necesario para la identificación de la finca, que consten sus linderos actualizados, y en el caso que nos ocupa, además de actualizarse, lo que por sí mismo supone rectificación de la descripción; en el expositivo I de la escritura, se manifiesta: «que respecto a los linderos existe plena coincidencia con la realidad física de la finca y la catastral, pero no con la

que figura en el Registro de la Propiedad, siendo por tanto los correctos los anteriormente indicados». Basta comparar la descripción anterior con la ahora inscrita, para comprobar que únicamente coinciden el nombre de la finca y la superficie del terreno.

Cita Resolución de la Dirección General de los Registros y del notariado de 8 de marzo de 2011 y Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 29 de enero de 2013 y 29 de abril de 2014.

Por lo que se refiere a la base sobre la que aplicar el concepto de «rectificación» por el número 2.1 del Arancel, el Registrador, a falta de valor declarado de la finca en el documento, conforme a la norma primera del anexo II del Arancel, ha aplicado el valor de tasación de la misma. En este sentido cita Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de diciembre de 2011, que señala que «nos encontramos con un valor que constituye un medio de comprobación por la Administración, y, al mismo tiempo, es un valor declarado por los interesados en documento distinto a aquel al que se aplica el arancel. En todo caso, es un valor fiscal».

2.º En relación al concepto «obras nuevas», manifiesta el Registrador que, en el expositivo II del documento se manifiesta que sobre la parcela descrita, se han construido a lo largo de los años, distintas edificaciones, así como rehabilitado las ya existentes– en este caso, dos casas rústicas–. La rehabilitación de éstas dos últimas es integral, como se desprende de la descripción de las mismas practicada en la inscripción 56.ª, en que se expresa el–número de plantas,–destino, y–metros cuadrados construidos; constando antes, simplemente como «… dos casas rústicas».

Se rehabilitan dos casas rústicas ya existentes y se declara la obra nueva de siete edificios, de diferentes tipologías, de forma simultánea pero individualizadas e independientes unas de otras, y dispersas en los terrenos en las que se ubican y, no coincidentes en el tiempo de su construcción, como puede observarse de la documentación municipal que se protocoliza en la escritura, se relacionan hasta 10 licencias municipales distintas, comprendidas entre los años 1990 a 2011, cuestión distinta sería, nueve edificios construidos al mismo tiempo, bajo una única licencia municipal de obras.

Partiendo de esta consideración, el Registrador dividió y distribuyó el valor declarado de las obras nuevas, 4.887.220,00 euros, entre las diferentes edificaciones declaradas– viviendas, porches, pérgola, piscina y almacén agrícola–, hasta un número de nueve edificios. Según la escritura, el compareciente manifiesta que los nueve edificios, «se valoran…» en 4.887.220,00 euros, por tanto de la división del valor global de las declaraciones de obras nuevas y su número, 9 resulta una base de 543024,00 euros, que es la que ha sido tenida en cuenta para minutar las nueve edificaciones declaradas.

Si como propone el recurrente, se aplica el 80% a la base de 4.887.220,00 euros, lo que da una cantidad de 3.909.772,80 euros para el cálculo del edificio A, y el restante 20%, es decir, la suma de 977.443,20 euros, se distribuyen entre los restantes 8 edificios, la minuta resultante será de 4.363,83 euros, más el IVA correspondiente, lo que arroja un total de 5280,33 euros, incluido el concepto de rectificación. Pero como tal distribución, no consta en la escritura no puede tenerse en cuenta al minutarla, cosa distinta hubiera sido si se hubiera manifestado en estos términos la distribución del valor declarado. Dando lugar, en todo caso, a una pequeña diferencia.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 3 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto, en cuanto al concepto de «rectificación», señalando que la inscripción de la actualización de linderos es minutable y que al no tratarse de operación con cuantía específica, los honorarios registrales deben ser los correspondientes a la base mínima, esto es, 24 euros. En cuanto al concepto de «Obra nueva» desestima el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de marzo de 2015, en el que reitera los argumentos contenidos en su informe en cuanto al concepto de «rectificación».

En concreto señala que la cuestión de fondo planteada en el recurso consiste en determinar la base aplicable a un concepto de rectificación o actualización de linderos, consistente en manifestar por primera vez los linderos catastrales que han sido objeto de inscripción en el Registro, y que al no constar valor en el documento inscrito se ha tomado como valor el de tasación que consta en una hipoteca anterior. Cita de nuevo Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de marzo de 2011. En cuanto a la base para aplicar los honorarios, cita los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario, de los que se desprende que el devengo de honorarios resulta de la práctica de los asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción, de que se haga o no en cumplimiento de una obligación legal. En cuanto a la base aplicable, a falta de todo valor fiscal comprobado o declarado en el documento, aplica el valor de tasación de la finca. Cita la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de 10 de septiembre de 2013. Así como Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2014.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 26 de marzo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don….., por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de abril de 2015, don….., en representación de «Moncaire S. L.», entiende que no sólo no es ajustada a derecho la minuta en cuanto al concepto de «rectificación», sino que no es ajustada a derecho la minutación por el concepto de

«obra nueva» al haberse aplicado unos valores del todo irreales, remitiéndose a los argumentos reflejados en el escrito de alegaciones ya citado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; artículo 589 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de 28 de julio de 1992, 23 de junio de 1993, 24 de abril de 2000, 27 de febrero de 2003, 2 de agosto de 2012, 11 de junio de 2013, 2 de julio de 2014 y 19 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Primero. Objeto.

Es objeto del presente recurso la correcta minutación del concepto «rectificación» planteado por el recurrente contenido en la minuta recurrida, en lo referente al arancel aplicado, siendo este el único concepto recurrido en apelación y por tanto sobre el que debe resolverse, tal y como ha entendido este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 24 de abril de 2000, 27 de febrero de 2003 y 2 de julio de 2014.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Concepto minutado «rectificación».

En el presente caso se plantea la posible minutación por el concepto de rectificación, con ocasión de la inscripción de una obra nueva, previa actualización de los linderos existentes sobre la finca.

Según el historial de la finca y los folios incorporados al expediente, ésta se describe en la inscripción 54 con todos los datos de paraje, término, denominación, superficie, linderos e incluso se dice que «compuesta de tierra, campo, olivar, bosque y selva, con dos casas rústicas...».

El Registrador recurrente actualiza en la inscripción de la obra nueva los linderos existentes, que siendo físicamente los mismos como se afirma en la escritura, han cambiado de nombre en Catastro, y por ello el Registrador en su escrito entiende «que estamos ante una auténtica rectificación de la descrip-

ción, y por ello, ha inscrito la rectificación de los linderos y de las titularidades de los colindantes, añadiendo, además, la referencia a las parcelas catastrales colindantes, inexistente, hasta ahora en el historial descriptivo de la finca».

La actualización de descripción en cuanto a elementos individualizados de dicha descripción es única, máxime cuando en este caso constan ya todos los elementos descriptivos de la finca, y lo que se hace es actualizar los linderos que son y eran físicamente los mismos. El argumento del recurrente de que se procede a «la rectificación de los linderos y de las titularidades de los colindantes», no se puede mantener pues las titularidades de los predios de las fincas colindantes constarán en su caso en sus respectivas inscripciones.

La actualización de linderos es un concepto minutable, pero no se le aplica base al no ser valorable. Todas las circunstancias del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario deben constar en la inscripción, y si con ocasión de la inscripción del negocio documentado se debe realizar una actualización de alguno de esos extremos, no configurados como operación independiente, se entiende que es un concepto minutable. El número a aplicar es el 2.1 del Arancel de los Registradores de la Propiedad, pero sin aplicar valor y por tanto sin base, pues dada la naturaleza de la operación practicada, carece de una valoración objetiva, y en todo punto objetivable.

Casos semejantes serían una constancia errónea de DNI, o de estado civil, cuya minutación procedente si consta en el cuerpo de la inscripción sería el número 2.1 del Arancel de los Registradores de la Propiedad pero sin base, dado que la operación registral de constancia de esos datos carece de valor en el sentido de contenido económico. El mismo fundamento debe predicarse de la adecuación de la nota marginal de terminación de obra, en cuanto al valor de lo que realmente publica dicha nota en relación a la inscripción que complementa. En este sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 28 de julio de 1992 o 23 de junio de 1993 señala, interpretando la norma primera del anexo II del Arancel, que el párrafo primero de dicha norma, cuando habla del valor de la finca, refiere dicho valor no a los bienes objeto de los hechos, actos o negocios jurídicos, sino a estos mismos hechos, actos o negocios, lo que obliga a concluir que el valor del bien debe entenderse siempre en conexión con el concreto acto, hecho o negocio documentado.

Por todo lo expuesto debe concluirse que lo honorarios registrales por la actualización de los linderos existentes, deben ser los correspondientes a la base mínima, esto es, 24,040 euros, debiendo rectificarse la factura en los términos expresados.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don Antonio Coll Orvay, Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca núm. 8, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de febrero de 2015, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Unión de Gestión Hipotecaria, S. L.» contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de diciembre de 2014, doña....., en nombre y representación de «Unión de Gestión Hipotecaria, S. L.», impugna la minuta de honorarios número A 3733, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3, por importe de 155,55 €.

En su escrito, la recurrente manifiesta que con fecha 29 de octubre de 2014 se otorgó escritura de extinción de condominio de determinada finca registral en la que se estipulaba un valor de adjudicación de 35.000 euros.

En la minuta impugnada se utiliza una base de 50.000,00 euros, importe distinto al valor declarado en la escritura, sin que se indique a qué corresponde el citado valor.

II

Doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 9 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable:

1. Que «ha aplicado el valor fiscal, según la norma primera del anexo II, que recoge las normas generales de aplicación del Arancel, aprobado por Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre».

2. Entre los valores fiscales, el artículo 57 de la Ley General Tributaria enumera en el apartado g) como valor fiscal comprobado, el valor asignado por la tasación de la finca hipotecada en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

3. La aplicación del arancel se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 589 en relación con el artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, lo que efectuó por medio de escrito de fecha 7 de enero de 2015, que tuvo entrada en el citado Colegio con fecha 13 de enero de 2015.

IV

Por Resolución de 24 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable, considerando que, en este caso, no hay valor fiscalmente comprobado pero existe valor declarado por las partes en el título presentado, por lo que es este valor el que debe tomarse como base.

V

Contra dicha Resolución doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de marzo de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se revoque la Resolución que motiva este recurso y se confirme la minuta girada.

En dicho recurso viene a añadir que la tasación para subasta, como valor fiscal comprobado, es la base para la confección de honorarios; y que dicho valor es valor fiscalmente comprobado y que no necesita expediente de comprobación con arreglo a los fundamentos de derecho que estima pertinentes.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a doña..... por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2015 se efectúan alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2003, 17 de noviembre de 2004, 14 de octubre de 2009, 14 de junio de 2010, 26 de agosto de 2014 y 13 de marzo de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de una adjudicación por título de extinción de condominio, en concreto, la base aplicable al mismo.

Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título

presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el que la Registradora apelante considera que ha aplicado –cuando en realidad aplica un valor de tasación para subasta–, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme. Definido de esta forma el concepto de valor fiscal comprobado, está claro que lo aplicado por la Registradora, esto es, el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no entra dentro de ese concepto, y no puede ser aplicado en este caso para determinar los honorarios correspondientes a la operación practicada.

La alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración, lo que no tiene lugar en el supuesto de este recurso de apelación.

Por lo demás, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel.

En resumen, valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria con-

creta que, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado, tal y como ha sido definido. El valor tomado como base, recordemos, valor de tasación para subasta, no cumple los requisitos anteriormente expuestos. Y sí existe en cambio valor declarado por las partes en la escritura y es este el valor que debe tenerse en cuenta para determinar la base aplicable y no otro.

La Registradora, al aplicar como base de honorarios el valor de tasación para subasta tomado de una hipoteca que se constituye con posterioridad, no distingue el valor fiscal comprobado, el declarado, u otros valores aplicables como pueden ser el de tasación, ni tiene en cuenta la prelación que la norma primera del Arancel y esta Dirección General tienen declarada para la aplicación de las bases en la minutas de los registradores. Además, de su escrito de apelación resulta relacionar todo lo anterior también con la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario, pues según se desprende del mismo, en principio, manifiesta que utiliza el valor fiscal comprobado, pero luego aplica valor de tasación que resulta de una hipoteca que se constituye con posterioridad, sosteniendo que eso es valor fiscal comprobado –que ya se ha visto cómo en realidad no es tal–y, además lo relaciona, entre otros, con el citado artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, se insiste que la norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores podrían aplicarse otros valores objetivos. En lugar de eso, y como resulta del escrito de apelación, se mezcla por la Registradora en la aplicación del Arancel el valor fiscal comprobado según su criterio –que en realidad no es tal–, con el declarado y con la norma que resultaría de aplicar el 602 del Reglamento Hipotecario, cosa que tampoco ha hecho, al tener en cuenta, en definitiva, el valor de tasación resultante de una hipoteca posterior, valor que no puede ser tenido en cuenta en este caso dada la existencia de valor declarado por las partes en el documento presentado.

Conviene también en este punto hacer mención a la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario al que también se refiere la Registradora en sus fundamentos de derecho. El precepto en cuestión establece que «por valor de las fincas que estén gravadas con hipotecas se entenderá el precio por el que se transmitan más el que representen las hipotecas cuando queden subsistentes».

En este sentido, a la subsistencia de la hipoteca se refieren, entre otros, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria al disponer que «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aun-

que se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos», artículos que no desvirtúan lo que a este recurso interesa.

Por su parte, desde el punto de vista fiscal, hay que tener en cuenta que el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dispone que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca».

En su desarrollo reglamentario, el artículo 37.1 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece esa misma regla, expresamente, como regla general, al señalar que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca». Y, en consonancia con lo anterior, el artículo 38 del mismo Reglamento recoge una presunción de deducción de cargas, al señalar que «todas las cargas, merezcan o no la calificación de deducibles, se presumirá que han sido rebajadas por los interesados al fijar el precio y, en consecuencia, se aumentará a éste, para determinar el valor declarado, el importe de las cargas que, según el artículo 37 anterior, no tienen la consideración de deducibles, salvo que los contratantes estipulen expresamente la deducción de estas cargas del precio fijado, o el adquirente se reserve parte de éste para satisfacer aquéllas», lo que no ha sido el caso en el supuesto del recurso que nos ocupa. Esto es, la registradora cita en sus fundamentos el artículo 602 del Reglamento Hipotecario, si bien, sin justificación alguna, dado que, en realidad, no ha hecho aplicación del citado precepto, al determinar como base de los honorarios de la minuta impugnada no el valor –declarado– de la finca que está gravada con hipoteca más el que representa dicha hipoteca al quedar subsistente, si no, directamente, el valor de tasación tomado de una de hipoteca que se constituye posteriormente, pretendiendo, a su criterio, ser esto el valor fiscal comprobado, omitiendo el consabido orden de prelación y mezclando todo ello con dicho artículo 602, lo que no viene al caso, como ya se ha señalado. Y no puede hacer correcta aplicación del artículo en cuestión porque, en realidad, aún no está gravada con dicha hipoteca, dado que la misma es de constitución posterior.

Finalmente, vista la copia de la factura impugnada que obra en el expediente, figura expresamente en el apartado dedicado al «VALOR:» la expresión «declarado», por tanto, la propia registradora no se acomoda en su forma de minutar a lo que expresa en la minuta, pues procede a minutar conforme a

lo que entiende como valor fiscal comprobado, cuando luego hace constar en la propia minuta que el valor es el declarado, siendo en consecuencia contradictoria.

Se recuerda en este punto a la Registradora el deber de claridad y constancia expresa en la propia minuta de estas cuestiones, y con relación al extremo que nos ocupa, se refiere también el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, que en su disposición adicional octava, bajo la rúbrica «Aranceles notariales y registrales», apartado Dos.2, establece como obligación de información que debe contenerse en la minuta por parte de los registradores, que éstos «expresarán la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere»; lo que hace referencia, en definitiva, al valor fiscal comprobado, declarado u otros, tenido en cuenta para la aplicación del arancel; y, evidentemente, que haya concordancia entre el valor y la base tenida en cuenta para el cálculo de los honorarios en cuestión.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso de apelación se mantiene la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar el recurso en cuanto a la base aplicable.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de febrero de 2015, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «González Ortigosa, C. B.» contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de diciembre de 2014, doña....., en nombre y representación de «González Ortigosa, C. B.», impugna la minuta de honorarios número A 3691, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3, por importe de 906,95 €.

En su escrito, la recurrente manifiesta que con fecha 7 de octubre de 2014 se otorgó escritura de compraventa con subrogación de hipoteca, novación y ampliación relativa a tres fincas registrales en la que se estipulaba un precio global de venta de 550.000 euros.

En la minuta impugnada se utiliza una base de 818.597,54 euros, por concepto de inscripción de compra de vivienda, garaje y trastero, importe distinto al valor declarado en la escritura, sin que se indique a qué corresponde el citado valor.

II

Doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable:

1. Que «ha aplicado el valor fiscal, según la norma primera del anexo II, que recoge las normas generales de aplicación del Arancel, aprobado por Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre».
2. Entre los valores fiscales, el artículo 57 de la Ley General Tributaria enumera en el apartado g) como valor fiscal comprobado, el valor asignado por la tasación de la finca hipotecada en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
3. La aplicación del arancel se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 589 en relación con el artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, lo que efectuó por medio de escrito de fecha 7 de enero de 2015, que tuvo entrada en el citado Colegio con fecha 13 de enero de 2015.

IV

Por Resolución de 24 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable, considerando que, en este caso, no hay valor fiscalmente com-

probado pero existe valor declarado por las partes en el título presentado, por lo que es este valor el que debe tomarse como base, señalándose además, que la suma de los valores de las distintas fincas no puede ser superior al valor global declarado.

V

Contra dicha Resolución doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de marzo de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se revoque la Resolución que motiva este recurso y se confirme la minuta girada.

En dicho recurso viene a añadir que la tasación para subasta, como valor fiscal comprobado, es la base para la confección de honorarios; y que dicho valor es valor fiscalmente comprobado y que no necesita expediente de comprobación con arreglo a los fundamentos de derecho que estima pertinentes.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña..... por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2015 se efectúan alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio

de 2003, 17 de noviembre de 2004, 14 de octubre de 2009, 14 de junio de 2010, 26 de agosto de 2014 y 13 de marzo de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa y, en concreto, la base aplicable al mismo.

Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el que la Registradora apelante considera que ha aplicado –cuando en realidad aplica un valor de tasación para subasta–, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme. Definido de esta forma el concepto de valor fiscal comprobado, está claro que lo

aplicado por la Registradora, esto es, el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no entra dentro de ese concepto, y no puede ser aplicado en este caso para determinar los honorarios correspondientes a la operación practicada.

La alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración, lo que no tiene lugar en el supuesto de este recurso de apelación.

Por lo demás, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel.

En resumen, valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta que, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado, tal y como ha sido definido. El valor tomado como base, recordemos, valor de tasación para subasta, no cumple los requisitos anteriormente expuestos. Y sí existe en cambio valor declarado por las partes en la escritura y es este el valor que debe tenerse en cuenta para determinar la base aplicable y no otro, y sin que la suma de los valores individualizados pueda ser superior al valor global declarado, conforme a la norma primera del anexo II del Arancel.

La Registradora, al aplicar como base de honorarios el valor de tasación para subasta tomado de una hipoteca, no distingue el valor fiscal comprobado, el declarado, u otros valores aplicables como pueden ser el de tasación, ni tiene en cuenta la prelación que la norma primera del Arancel y esta Dirección General tienen declarada para la aplicación de las bases en la minutas de los registradores. Además, de su escrito de apelación resulta relacionar todo lo

anterior también con la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario, pues según se desprende del mismo, en principio, manifiesta que utiliza el valor fiscal comprobado, pero luego aplica valor de tasación que resulta de una hipoteca, sosteniendo que eso es valor fiscal comprobado –que ya se ha visto cómo en realidad no es tal–y, además lo relaciona, entre otros, con el citado artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, se insiste que la norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores podrían aplicarse otros valores objetivos. En lugar de eso, y como resulta del escrito de apelación, se mezcla por la Registradora en la aplicación del Arancel el valor fiscal comprobado según su criterio –que en realidad no es tal–, con el declarado y con la norma que resultaría de aplicar el 602 del Reglamento Hipotecario, cosa que tampoco ha hecho, al tener en cuenta, en definitiva, el valor de tasación resultante de una hipoteca, valor que no puede ser tenido en cuenta en este caso dada la existencia de valor global declarado por las partes en el documento presentado.

Conviene también en este punto hacer mención a la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario al que también se refiere la Registradora en sus fundamentos de derecho. El precepto en cuestión establece que «por valor de las fincas que estén gravadas con hipotecas se entenderá el precio por el que se transmitan más el que representen las hipotecas cuando queden subsistentes».

En este sentido, a la subsistencia de la hipoteca se refieren, entre otros, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria al disponer que «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos», artículos que no desvirtúan lo que a este recurso interesa.

Por su parte, desde el punto de vista fiscal, hay que tener en cuenta que el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dispone que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca».

En su desarrollo reglamentario, el artículo 37.1 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece esa misma regla, expresamente, como regla general, al señalar que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se

constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca». Y, en consonancia con lo anterior, el artículo 38 del mismo Reglamento recoge una presunción de deducción de cargas, al señalar que «todas las cargas, merezcan o no la calificación de deducibles, se presumirá que han sido rebajadas por los interesados al fijar el precio y, en consecuencia, se aumentará a éste, para determinar el valor declarado, el importe de las cargas que, según el artículo 37 anterior, no tienen la consideración de deducibles, salvo que los contratantes estipulen expresamente la deducción de estas cargas del precio fijado, o el adquirente se reserve parte de éste para satisfacer aquéllas», lo que no ha sido el caso en el supuesto del recurso que nos ocupa. Esto es, la registradora cita en sus fundamentos el artículo 602 del Reglamento Hipotecario, si bien, sin justificación alguna, dado que, en realidad, no ha hecho aplicación del citado precepto, al determinar como base de los honorarios de la minuta impugnada no el valor –declarado– de la finca que está gravada con hipoteca más el que representa dicha hipoteca al quedar subsistente, si no, directamente, el valor de tasación tomado de una de hipoteca, pretendiendo, a su criterio, ser esto el valor fiscal comprobado, omitiendo el consabido orden de prelación y mezclando todo ello con dicho artículo 602, lo que no viene al caso, como ya se ha señalado.

Finalmente, vista la copia de la factura impugnada que obra en el expediente, figura expresamente en el apartado dedicado al «valor:» la expresión «declarado», por tanto, la propia Registradora no se acomoda en su forma de minutar a lo que expresa en la minuta, pues procede a minutar conforme a lo que entiende como valor fiscal comprobado, cuando luego hace constar en la propia minuta que el valor es el declarado, siendo en consecuencia contradictoria.

Se recuerda en este punto a la Registradora el deber de claridad y constancia expresa en la propia minuta de estas cuestiones, y con relación al extremo que nos ocupa, se refiere también el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, que en su disposición adicional octava, bajo la rúbrica «Aranceles notariales y registrales», apartado Dos.2, establece como obligación de información que debe contenerse en la minuta por parte de los registradores, que éstos «expresarán la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere»; lo que hace referencia, en definitiva, al valor fiscal comprobado, declarado u otros, tenido en cuenta para la aplicación del arancel; y, evidentemente, que haya concordancia entre el valor y la base tenida en cuenta para el cálculo de los honorarios en cuestión.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso de apelación se mantiene la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar el recurso en cuanto a la base aplicable.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de

la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo**.**

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de febrero de 2015, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por doña….., en nombre y representación de «González Ortigosa, C. B.» contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de noviembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de diciembre de 2014, doña….., en nombre y representación de «González Ortigosa, C. B.», impugna la minuta de honorarios número A 3379, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3, por importe de 369,34 €.

En su escrito, la recurrente manifiesta que con fecha 6 de octubre de 2014 se otorgó escritura de compraventa en la que se estipulaba un precio total de venta de 82.000 euros.

En la minuta impugnada se utiliza unas bases de 247.999,30 euros, importe distinto al valor declarado en la escritura, sin que se indique a qué corresponde el citado valor.

II

Doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable:

1. Que «ha aplicado el valor fiscal, según la norma primera del anexo II, que recoge las normas generales de aplicación del Arancel, aprobado por Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre».
2. Entre los valores fiscales, el artículo 57 de la Ley General Tributaria enumera en el apartado g) como valor fiscal comprobado, el valor asignado por la tasación de la finca hipotecada en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.
3. La aplicación del arancel se ha realizado conforme a lo dispuesto en el artículo 589 en relación con el artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 15 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, lo que efectuó por medio de escrito de fecha 7 de enero de 2015, que tuvo entrada en el citado Colegio con fecha 13 de enero de 2015.

IV

Por Resolución de 17 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable, considerando que, en este caso, no hay valor fiscalmente comprobado pero existe valor declarado por las partes en el título presentado, por lo que es este valor el que debe tomarse como base, señalándose además, que la suma de los valores de las distintas fincas no puede ser superior al valor global declarado.

V

Contra dicha Resolución doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de marzo de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se revoque la Resolución que motiva este recurso y se confirme la minuta girada.

En dicho recurso viene a añadir que la tasación para subasta, como valor fiscal comprobado, es la base para la confección de honorarios; y que dicho valor es valor fiscalmente comprobado y que no necesita expediente de comprobación con arreglo a los fundamentos de derecho que estima pertinentes.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 9 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña….. por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de abril de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de abril de 2015 se efectúan alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2003, 17 de noviembre de 2004, 14 de octubre de 2009, 14 de junio de 2010, 26 de agosto de 2014 y 13 de marzo de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa y, en concreto, la base aplicable al mismo.

Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado.»

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el que la Registradora apelante considera que ha aplicado –cuando en realidad aplica un valor de tasación para subasta–, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme. Definido de esta forma el concepto de valor fiscal comprobado, está claro que lo aplicado por la Registradora, esto es, el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no entra dentro de ese concepto, y no puede ser aplicado en este caso para determinar los honorarios correspondientes a la operación practicada.

La alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración, lo que no tiene lugar en el supuesto de este recurso de apelación.

Por lo demás, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de

comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel.

En resumen, valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta que, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado, tal y como ha sido definido. El valor tomado como base, recordemos, valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no cumple los requisitos anteriormente expuestos. Y sí existe en cambio valor declarado por las partes en la escritura y es este el valor que debe tenerse en cuenta para determinar la base aplicable y no otro, y sin que la suma de los valores individualizados pueda ser superior al valor global declarado.

La Registradora, al aplicar como base de honorarios el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no distingue el valor fiscal comprobado, el declarado, u otros valores aplicables como pueden ser el de tasación, ni tiene en cuenta la prelación que la norma primera del Arancel y esta Dirección General tienen declarada para la aplicación de las bases en la minutas de los registradores. Además, de su escrito de apelación resulta relacionar todo lo anterior también con la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario, pues según se desprende del mismo, en principio, manifiesta que utiliza el valor fiscal comprobado, pero luego aplica valor de tasación que resulta de una inscripción de hipoteca anterior, sosteniendo que eso es valor fiscal comprobado –que ya se ha visto cómo en realidad no es tal–y, además lo relaciona, entre otros, con el citado artículo 602 del Reglamento Hipotecario.

En este sentido, se insiste que la norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores podrían aplicarse otros valores objetivos. En lugar de eso, y como resulta del escrito de apelación, se mezcla por la Registradora en la aplicación del Arancel el valor fiscal comprobado según su criterio –que en realidad no es tal–, con el declarado y con la norma que resultaría de aplicar el 602 del Reglamento Hipotecario, cosa que tampoco ha hecho, al tener en cuenta, en definitiva, el valor de tasación resultante de una hipoteca anterior, valor que no puede ser tenido en cuenta en este caso dada la existencia de valor global declarado por las partes en el documento presentado.

Conviene también en este punto hacer mención a la aplicación del artículo 602 del Reglamento Hipotecario al que también se refiere la Registradora en sus fundamentos de derecho. El precepto en cuestión establece que «por valor de las fincas que estén gravadas con hipotecas se entenderá el precio por el que se transmitan más el que representen las hipotecas cuando queden subsistentes».

En este sentido, a la subsistencia de la hipoteca se refieren, entre otros, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria al disponer que «la hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos», artículos que no desvirtúan lo que a este recurso interesa.

Por su parte, desde el punto de vista fiscal, hay que tener en cuenta que el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dispone que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca».

En su desarrollo reglamentario, el artículo 37.1 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece esa misma regla, expresamente, como regla general, al señalar que «la base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca». Y, en consonancia con lo anterior, el artículo 38 del mismo Reglamento recoge una presunción de deducción de cargas, al señalar que «todas las cargas, merezcan o no la calificación de deducibles, se presumirá que han sido rebajadas por los interesados al fijar el precio y, en consecuencia, se aumentará a éste, para determinar el valor declarado, el importe de las cargas que, según el artículo 37 anterior, no tienen la consideración de deducibles, salvo que los contratantes estipulen expresamente la deducción de estas cargas del precio fijado, o el adquirente se reserve parte de éste para satisfacer aquéllas», lo que no ha sido el caso en el supuesto del recurso que nos ocupa. Esto es, la registradora cita en sus fundamentos el artículo 602 del Reglamento Hipotecario, si bien, sin justificación alguna, dado que, en realidad, no ha hecho aplicación del citado precepto, al determinar como base de los honorarios de la minuta impugnada no el valor –declarado– de la finca que está gravada con hipoteca más el que representa dicha hipoteca al quedar subsistente, si no, directamente, el valor de tasación tomado de una inscripción de hipoteca anterior, pretendiendo, a su criterio, ser esto el valor fiscal compro-

bado, omitiendo el consabido orden de prelación y mezclando todo ello con dicho artículo 602, lo que no viene al caso, como ya se ha señalado.

Finalmente, vista la copia de la factura impugnada que obra en el expediente, figura expresamente en el apartado dedicado al «valor:» la expresión «declarado», por tanto, la propia Registradora no se acomoda en su forma de minutar a lo que expresa en la minuta, pues procede a minutar conforme a lo que entiende como valor fiscal comprobado, cuando luego hace constar en la propia minuta que el valor es el declarado, siendo en consecuencia contradictoria.

Se recuerda en este punto a la Registradora el deber de claridad y constancia expresa en la propia minuta de estas cuestiones, y con relación al extremo que nos ocupa, se refiere también el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, que en su disposición adicional octava, bajo la rúbrica «Aranceles notariales y registrales», apartado Dos.2, establece como obligación de información que debe contenerse en la minuta por parte de los registradores, que éstos «expresarán la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere»; lo que hace referencia, en definitiva, al valor fiscal comprobado, declarado u otros, tenido en cuenta para la aplicación del arancel; y, evidentemente, que haya concordancia entre el valor y la base tenida en cuenta para el cálculo de los honorarios en cuestión.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso de apelación se mantiene la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar el recurso en cuanto a la base aplicable.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de febrero de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Javier núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de enero de 2015, don..... impugna la minuta de honorarios número 4861, serie A, girada por el Registro de la Propiedad de San Javier núm. 1, por importe de 76,38 €.

En su escrito, el recurrente impugna el concepto de cancelación de nota de afección ya que se limitó a solicitar una certificación registral sin que pueda de ello deducirse su deseo de proceder a cancelación alguna.

II

Don Florentín Daniel Gil Serrano, Registrador de la Propiedad de San Javier núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 21 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 26 de enero de 2015.

En dicho informe manifiesta el día 1 de diciembre de 2014 se expide la certificación solicitada en los términos que resultan de la instancia suscrita por el recurrente.

Dicho documento fue minutado el día 1 de diciembre de 2014 (factura n.º 4861/2014) por un importe total de 76,38 euros.

La norma sexta del Arancel de los Registradores de la Propiedad establece. «1. Los interesados podrán impugnar la minuta formulada por el Registrador dentro del plazo de quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega». De la documentación aportada resulta que la factura es de fecha 1 de diciembre de 2014.

La fecha de interposición del recurso es el día 5 de enero de 2015, según el burofax de correos donde consta la fecha de envío.

Basta una simple comprobación de las referidas fechas, para determinar que el recurso se interpuesto una vez transcurrido el plazo señalado en la norma sexta de los aranceles y por tanto es extemporáneo.

Pese a lo expuesto en el punto anterior, y refiriéndose al fondo del asunto, el recurrente estima que se le ha facturado indebidamente si bien esa parte considera ajustada a derecho la minuta impugnada toda vez que la misma se acomoda a la certificación solicitada por el recurrente y que incluye los siguientes conceptos:

1. Asiento de presentación: 6,010121 euros.

3.3.2. Cancelación nota de afección –artículo 353 del Reglamento Hipotecario-: 3,01 euros.

4.1B Certificación de dominio y cargas de dos fincas solicitadas, a razón de 24,040484 euros cada una, que asciende a 48,080968 euros.

Base: 63,12 euros.

IVA (21%): 13,26 euros.

TOTAL: 76,37 euros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 30 de enero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 15 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 17 de febrero de 2015, el recurrente manifiesta respecto a la extemporaneidad alegada por el Registrador que no existiendo notificación anterior, la fecha a partir de la cual han de computarse los quince días hábiles previsto en la norma sexta del Arancel no puede ser otra que la del día 17 de diciembre del año 2014, coincidente con la primera fecha siguiente a la de su personación en la dependencias del Registro de la Propiedad de San Javier núm. 1 (16/12/2014), para retirar entonces no sólo el documento con supuesto carácter de minuta sino para retirar documentación correspondiente a un conjunto de siete solicitudes verificadas por él, el mismo día 28 de noviembre de 2014, seis de las cuales resultaron ser calificadas negativamente.

Según el recurrente no hay recurso interpuesto porque no hubo ni existió resolución previa a la que oponerse mediante su burofax interpuesto el día 5 de enero de 2015, sino solo denuncia de varios distintos hechos y comportamientos apoyada en documentos; uno de estos con entidad de certificación, emitida por persona con condición de autoridad.

Uno de tales hechos y comportamiento aludidos, el consistente en la no inclusión de los datos de domicilio del solicitante o interesado en la factura.

Por lo demás, se reitera en lo dispuesto en su escrito inicial sobre cancelación de nota de afección que en ningún caso ha solicitado.

IV

Por Resolución de 17 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2015, en el que acompaña la solicitud de certificación y la factura impugnada, entre otros documentos. En dicho escrito el recurrente señala que el Registrador usa la palabra «cancelación para conceptuar tal que minutables tres de sus concretas operaciones idénticas que, sin embargo, al facturar no las vincula a dicho número 2. Inscripciones, sino que en su factura A-4861 y a razón de 3,005061 euros por cada una de ellas, las vincula al número 3. Notas Marginales, a pesar de que el único concepto minutable con dicha cuantía unitaria en absoluto se refiere a operación de cancelación sino a la concreta operación antitética». Por otro lado, el recurrente parece cuestionar su solicitud de certificación de cargas, y la correcta minutación señalando que «entonces ha de colegirse que no resultan ni son cabalmente congruentes entre sí la certificación y la factura».

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Florentín Daniel Gil Serrano, Registrador de la Propiedad de San Javier núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 23 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

El Registrador remite informe de fecha 4 de mayo de 2015, y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de mayo de 2015 en el que reitera los argumentos ya expuestos y confirmados por la resolución del Colegio de Registradores en el sentido de considerar ajustada a derecho la factura recurrida. Alega la Resolución de este Centro Directivo de 17 de marzo de 2015, de la que se deduce que la solicitud de una certificación implica la cancelación de asientos caducados con el fin de favorecer la claridad registral; y el devengo de los honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario, así como el número 3.3 del Arancel de los Registradores, que establece por las notas de afección un importe de 3,0050 euros, que se aplica tanto a su extensión como su cancelación. Acompaña la solicitud de certificación del recurrente, así como la certificación expedida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; artículo 353 del Reglamento Hipotecario; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de julio de 1999, 22 de enero de 2002, 18 de mayo de 2002, 25 de octubre de 2002, 29 de julio de 2009, 19 de agosto de 2010, 9 de octubre de 2012, 18 de noviembre de 2014 y 17 de marzo de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

Se plantea en el presente recurso la cuestión de determinar si resulta o no minutable la práctica de tres notas marginales de cancelación de afecciones fiscales caducadas, como consecuencia de la solicitud de certificación de cargas de dos fincas por el titular registral de las mismas.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Certificaciones expedidas y cancelaciones de afección caducadas.

De los documentos aportados al recurso se desprende que la solicitud la realiza el titular registral, ahora recurrente, en la que se incluye el domicilio manuscrito. Del mismo modo consta claramente en la solicitud que además de referirse a las fincas en cuestión, interesa al solicitante que figuren posibles embargos. Por todo ello, el Registrador expide certificación de dominio y cargas de cada finca, que según el número 4.1 b) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre («BOE» de 28 de noviembre), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, se minutan por importe de 24,04 euros cada una. Es correcta por tanto la actuación del Registrador en este punto.

Respecto a la cancelación de los asientos caducados, esta cuestión ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 19 de agosto de 2010 o 25 de octubre de 2002, entre otras. En este sentido, debe recordarse el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que en su párrafo tercero establece:

«Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.»

Del precepto anterior se deduce, por tanto, que la solicitud de una certificación implica la cancelación de los asientos caducados, y ello con el fin de favorecer la claridad registral, sin que de ningún modo se trate de una cuestión al libre albedrío del Registrador. Ahora bien, si la caducidad opera por el simple transcurso del plazo legal, el principio de rogación precisa que el Registrador sólo cancele los asientos caducados al expedir una certificación relativa a un asiento registral. El devengo de honorarios por estas cancelaciones deriva de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario:

– Conforme al primero, los Registradores cobran honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones, con sujeción estricta a su arancel.

– Por su parte, el segundo señala que los asientos practicados de oficio no se entenderán gratuitos, salvo disposición legal en contrario.

Al amparo de los mismos entiende la Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002 que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

Aclarado el concepto minutable y respecto al obligado al pago, conviene recordar la regla octava párrafo primero, que establece que «los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento». De dicha norma resulta, por tanto, el derecho del Registrador a exigir los honorarios devengados conforme al Arancel de quien solicita la certificación registral.

Del mismo modo la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 29 de julio de 2009, en su fundamento jurídico cuarto:

«Se impugna el cobro de las cancelaciones de afecciones, cuestión que sin embargo viene justificada por el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y el hecho de que se practiquen de oficio por el Registrador no implica que no devenguen honorarios.

El número del Arancel aplicable es el 3.3, relativo a las notas de afección fiscal, siendo aplicable como tiene declarado esta Dirección General tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a su cancelación. La actuación del Registrador ha sido correcta por lo tanto también en este punto».

Por otro lado, según el inciso final de segundo párrafo del número 3 del artículo 353 del Reglamento Hipotecario: «Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo».

De todo lo expuesto y de los documentos y los folios registrales aportados al expediente consta que se han practicado tres notas marginales de cancelación de notas de afección caducadas, que se han minutado conforme al apartado 3.3 del Arancel, es decir 3,01 euros cada una. En este caso la solicitud la realiza el titular de la finca y por tanto la actuación del Registrador ha sido correcta.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Orna Gestión, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Orihuela núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 15 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de febrero de 2015, don....., en nombre y representación de «Orna Gestión, S. L.», impugna la minuta de honorarios número C/2014/4670 girada por el Registro de la Propiedad de Orihuela núm. 2, por importe de 4542,83 €.

En su escrito el recurrente manifiesta que en la minuta impugnada existe una duplicación de conceptos en cuanto se computa dos veces el mismo concepto, en concreto el apartado 2.2b apertura folio independiente garajes y apartado 2.1 aportación a sociedad garajes.

II

Don José Campos Calvo-Sotelo, Registrador de la Propiedad de Orihuela núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 29 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 2 de febrero de 2015.

En dicho informe manifiesta en cuanto a la apertura de folio independiente a cuotas indivisas de finca destinadas a garaje por transmisión de las mismas, que se trata de un concepto perfectamente minutable ya que la apertura de folio independiente es necesaria según la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 2 de julio de 2014, que reproduce literalmente y en la que indica que «la apertura de folio independiente será minutable conforme a los dispuesto en el número 2.2.b) del Arancel que resulta aplicable– entre otros supuestos– a las primeras inscripciones de cada propiedad separada en los casos de propiedad horizontal u otros regímenes de comunidad».

En cuanto a que la base de la minuta por ambos conceptos sea la misma, es lógico ya que la base de la apertura de folio tiene que ser necesariamente la misma que la de la transmisión de cada plaza de garaje. Se ha aplicado el mínimo arancelario registral de 24,040 euros para cada uno de tales conceptos, de conformidad con el artículo segundo, apartado uno, del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que señala que «en todo caso el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su

recepción con fecha de 10 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 17 de marzo de 2015 tiene entrada en el Colegio escrito de alegaciones en el que el recurrente manifiesta que tal como expresamente señala la escritura presentada, todos los elementos que se describen en la escritura están en construcción. Y como indica la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de julio de 2014 «el momento oportuno para la apertura de folio independiente a cada cuota será del de su transmisión», circunstancia ésta que no concurre en el caso que presente en que la operación practicada es una ampliación de capital.

IV

Por Resolución de 7 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Orna Gestión, S. L.», interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de abril de 2015, reiterando las alegaciones de su escrito inicial y añadiendo la improcedencia de expedir notas simples no solicitadas expresamente.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 11 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Campos Calvo-Sotelo, Registrador de la Propiedad de Orihuela núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Con fecha 22 de mayo de 2015 tiene su entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia escrito de alegaciones suscrito el día 19 de mayo de 2015 por don José Campos Calvo Sotelo en el que rechaza la alegación de improcedencia de cobro de las notas simples por extemporánea ya que no fue objeto de la resolución recurrida y respecto a la apertura de folio independiente reitera y amplía sus argumentos del informe inicial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1995, 27 de marzo de 2000, 24 de abril de 2000, 8 de marzo de 2002, 27 de febrero de 2003, 24 de marzo de 2008, 2 y 31 de julio de 2014 y 6 de mayo de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta: 1.– la minutación de la apertura de folio independiente a la transmisión de cincuenta y ocho cuotas indivisas de finca destinadas a plazas de garaje como consecuencia de una ampliación de capital, y 2.– la emisión y consiguiente minutación de las notas simples no solicitadas expresamente.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Apertura de folio independiente a cuotas indivisas de finca destinada a garaje.

El artículo 589 del Reglamento Hipotecario establece que los Registradores cobrarán honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel. Y el artículo 591 del Reglamento Hipotecario establece el principio de que no se entenderá que los asientos registrales practicados de oficio son gratuitos, a menos que una disposición legal así lo establezca.

Esta cuestión ya fue examinada por este Centro Directivo entre otras, en su Resolución de 24 de marzo de 2008, en la que señaló que: «Respecto del concepto apertura folio, hay que tener en cuenta el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, que dice: «La inscripción de la transmisión de una cuota indivisa de finca destinada a garaje o estacionamiento de vehículos, podrá practicarse en folio independiente, que se abrirá con el número de la finca matriz y el correlativo de cada cuota. La apertura de folio independiente practicada por el Registrador de la cuota del local destinado a aparcamiento que lleva adscrito el uso exclusivo de una plaza determinada es correcta y necesaria, por ser de orden público la forma de llevar los libros del Registro y se entiende superior

el interés de la claridad registral (*cfr.* en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 9 de febrero de 1995 o 27 de marzo de 2000)»».

Añade en Resolución de 11 de septiembre de 2002 que «el momento oportuno para la apertura de folio independiente a cada cuota será el de su transmisión así como cuando se realice cualquier acto o negocio jurídico sobre la misma que implique el comienzo de su vida jurídica independiente».

Y aún profundiza más sobre el momento de practicar la apertura de folio independiente la Resolución de 31 de julio de 2014 cuando concluye que: «Esta apertura de folio deberá hacerse por el Registrador cuando se realice algún negocio jurídico con relación a dicha cuota indivisa, siendo obligatoria su actuación, a pesar del verbo condicional podrá empleado por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, por razón de la debida claridad que debe observarse en la llevanza de los libros registrales, y por ser un requisito previo y necesario para inscribir cualquier transmisión de la plaza de aparcamiento o trastero que lleva aparejada dicha cuota (*cfr.* Resolución de 2 de febrero de 1999); y todo ello sin perjuicio del posible derecho que le puede asistir al comprador para repetir contra el constituyente de la propiedad horizontal, ya que la apertura de folio independiente es una consecuencia de la constitución del régimen de propiedad horizontal, pero cuyos honorarios pueden ser exigidos al adquirente por aplicación de la norma octava del Anexo II del Arancel».

En el caso que nos ocupa resulta literalmente del título inscrito que: «La finca está dividida interiormente en ochenta y cinco plazas de garaje… que se harán corresponder con las cuotas indivisas que representen en el condominio…». Y cada plaza es objeto de descripción independiente e individualizada con todos sus elementos descriptivos: superficie, linderos, cuota de participación y plaza de garaje correspondiente (inventariadas en la escritura como bienes objeto de aportación números 36 a 94). Por tanto no cabe duda que nos encontramos en el supuesto contemplado por el artículo 68 del Reglamento Hipotecario, puesto que sólo se ha procedido a la apertura de folio independiente a las plazas de garaje que han sido objeto del negocio jurídico de aportación a la sociedad adjudicataria como consecuencia del aumento de capital, en las que se materializa el cambio de titularidad dominical, y en las que debe prevalecer el deber de claridad en la llevanza de los libros registrales por encima de otras consideraciones como ya se ha señalado.

Ha sido, pues, correcta la actuación del Registrador en cuanto a la apertura de folio independiente, siendo aplicable el número 2.2B del Arancel. Además, procede la rebaja del 5% prevista en el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, resultando unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,04 euros. Sin embargo, es éste el mínimo arancelario aplicable que ha sido aplicado en la minuta recurrida, multiplicado por 58 que son las plazas aportadas, dando un total de 1394,348072 euros.

Tercero. Notas simples. Momento procesal oportuno.

Añade el recurrente un segundo motivo de impugnación en el recurso de apelación, relativo a la improcedencia de minutar 94 notas simples que no habían sido solicitadas expresamente.

No habiendo sido planteada esta cuestión por el recurrente en su escrito inicial de impugnación de la minuta esta cuestión no fue objeto de la resolución ahora recurrida y por tanto no procede pronunciarse en apelación sobre una materia que no ha sido previamente planteada en el trámite de impugnación de la minuta, tal y como ha entendido este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 24 de abril de 2000, 27 de febrero de 2003, 2 de julio de 2014 y 6 de mayo de 2015.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Orna Gestión, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (7.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Lenaleca, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Sevilla.

HECHOS

I

Con fecha 21 de mayo de 2015, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, el recurso presentado el 18 de mayo de 2015 por don....., en nombre y representación de «Lenaleca, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Sevilla, número D/2014/14.650, de fecha 13 de noviembre de 2014, con ocasión del despacho de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada. El recurso se interpuso una vez que el Registrador había rectificado dicha minuta, sustituyéndola por la número D/2015/5.911, de fecha 7 de abril, a la vista de un informe del Cole-

gio de Registradores, y la había vuelto a rectificar para sustituirla por la factura D/2015/7417, de fecha 7 de mayo de 2015, incluyendo otras modificaciones acordadas por el Registrador.

Constan unidos al expediente las tres facturas reseñadas, un informe sin fecha del Registro Mercantil de Sevilla, el informe del Colegio de Registradores de fecha 17 de marzo de 2015 y otro del Registrador de fecha 23 de julio de 2015, en el que hace constar que el 7 de mayo de 2015 se hizo entrega al recurrente de la diferencia a su favor.

II

Al haber tenido conocimiento el interesado de los informes citados, no ha sido necesario darle traslado de los mismos. El recurso se interpone contra la minuta original, «en lo que ha quedado delimitada y reducida por el propio registrador y por el informe colegial».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente muestra su disconformidad con la aplicación de los conceptos y números de Arancel siguientes:

1. Núm. 13.a.1. Cargos y facultades.

Núm. 13.b.1. Autorización órgano.

Se aplica una sola vez cada uno de ellos. El recurrente considera que el acto de constitución de la sociedad, por el que ya se minuta, implica e incluye los anteriores conceptos.

No tiene razón el recurrente. Ha de tenerse en cuenta, como premisa, que los honorarios de los registradores mercantiles se determinan aplicando el Arancel vigente, aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), a los diferentes asientos practicados, teniendo en cuenta de forma separada los actos que son objeto de inscripción o anotación en cada asiento, así como a las certificaciones emitidas y a las demás operaciones registrales realizadas con ocasión del despacho del documento presentado (Resolución de 21 de septiembre de 2015).

La inscripción de la constitución de la sociedad, minutable por el número 5 del Arancel, que establece una escala variable en función del capital de la sociedad, debe comprender necesariamente la determinación del órgano de administración, pero ésta puede adoptar formas muy diversas y no idénticas para toda sociedad. La designación de los administradores, a diferencia de la constitución de la sociedad, devenga honorarios por el número 13.a.1 del Arancel, en una cantidad fija por cada nombramiento, de modo que varían según el número de administradores individuales designados y cuando se establece un órgano colegiado, en cuyo caso, además de los miembros del órgano, existen cargos dentro del mismo (Resolución de 7 de marzo de 2012; Resolución de 27 de marzo de 2012; Resolución de 17 de mayo de 2012, Resolución de 18 de diciembre de 2012, Resolución de 30 de mayo de 2013; 31 de julio de 2014; 19 de noviembre de 2014; 17 de junio de 2015).

Asimismo, tiene consideración independiente el otorgamiento al administrador de facultades para actuar como tal incluso antes de la inscripción de la constitución en el Registro Mercantil, con los efectos previstos en los artículos 37 y ss. de la Ley de sociedades de capital. Esta autorización, que no es imprescindible, debe ser objeto de inscripción por los efectos vinculantes que produce para la sociedad, como si de un poder se tratara. Por ello, devenga honorarios *cfr.* al núm. 13.b.1 del Arancel (Resoluciones de 12 de junio de 2012, 21 de octubre de 2014 y 31 de julio de 2015).

La minuta definitiva es correcta es estos extremos.

2. Número 20.1 (cinco aplicaciones): constancia IC incapacitados y RP concursal; declaración incompatibilidad; opción órgano; CNAE.

El recurrente considera que son conceptos que no están justificados porque no los ha pedido o no están arancelariamente previstos.

Tiene declarado este Centro Directivo que es procedente la aplicación del número 20.1 del Arancel por la constancia en un asiento de circunstancias o manifestaciones, obligatorias o no, relacionadas con el acto principal objeto de inscripción cuando no estén contempladas expresamente en otra norma arancelaria. En concreto, se ha considerado correcta su aplicación a la constancia registral de la declaración realizada por el designado administrador de

no estar incurso en incompatibilidad legal (Resoluciones de 21 de octubre de 2014 y 6 de febrero de 2015); y, una sola vez, no dos, por la constancia en el asiento del resultado negativo de la consulta al Registro Público Concursal o Índice Central de Incapacitados en relación con cada administrador (Resoluciones de 21 de octubre de 2014 y 6 de febrero de 2015).

No ocurre lo mismo con la determinación del sistema de administración, que solamente se devengará cuando, vigente la sociedad, se adopta un acuerdo de cambio de sistema con carácter previo a la designación de las personas que hayan de ejercer el cargo correspondiente. Al tiempo de la constitución de la sociedad, no hay cambio de sistema, sino solamente un acto de determinación que es medio necesario para designar a las personas que han de ocupar el órgano de administración.

En cuanto al epígrafe de la actividad principal en el CNAE, tampoco procede la minutación por su constancia en el asiento, pues, aun siendo una circunstancia obligatoria, no es un acto o acuerdo societarios de trascendencia jurídica, susceptible de inscripción y no contemplado en otro número del Arancel, fruto de la autonomía de la voluntad, requisitos exigibles para la aplicación del número 20 del Arancel, sino mera consignación del epígrafe por consulta al índice oficial de actividades (Resoluciones de 26 de marzo de 2012, 31 de marzo de 2015, 31 de julio de 2015).

Debe suprimirse, por tanto, tres veces la aplicación del número 20.1 del Arancel.

3. Número 24.1: certificación negativa IC incapacitados y RP concursal.

El recurrente hace la misma alegación que en el apartado anterior.

Está justificada su aplicación una sola vez, no dos, por cada persona designada administrador o consejero, por la certificación puesta al pie del documento acreditativa de la no inclusión de aquélla en el Registro Público Concursal o Índice Central de Incapacitados (Resoluciones de 26 de marzo de 2012, 31 de julio de 2014 y 31 de julio 2015).

Debe suprimirse una vez.

4. Número 24.2: búsqueda IC incapacitados y RP concursal

Considera el recurrente que son búsquedas no necesarias y en todo caso no solicitadas.

Procede una sola vez por cada persona designada administrador o consejero por la consulta al Registro Público Concursal o Índice Central de Incapacitados (Resoluciones de 17 de junio y 31 de julio de 2015).

Debe suprimirse una vez.

5. Número 25.c: depósito de documentos

Número 25.c-e: depósito de documentos (digitalización)

El recurrente entiende que no cabe aplicación analógica del Arancel y que el traslado a soporte digital es un acto de gestión ordinaria propio del Registro no repercutible al interesado.

Es doctrina constante de este Centro Directivo que es correcta la aplicación del número 25 del Arancel por el traslado a soporte digital de la inscrip-

ción practicada (Resoluciones de 13 de junio, 31 de julio, 25 de septiembre, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014, 31 de marzo y 31 de julio de 2015) al amparo de la disposición transitoria 19.ª del Real Decreto 1784/1996, que aprueba el Reglamento del Registro Mercantil.

Pero no resulta justificada, y debe suprimirse, la minutación, por el mismo número, del depósito de la instancia por la que se solicita la inscripción del documento presentado, ya que no encaja en ninguno de los supuestos previstos en el artículo 32 del Reglamento del Registro Mercantil.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Lenaleca, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Sevilla, que deberá ser rectificada suprimiendo tres veces el número 20.1, una vez el número 24.1, una vez el número 24.2 y una vez el número 25.c.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2015/A 102, girada por el Registro de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 7, por importe de 261,90 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Constancio Villaplana García, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 7, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 12 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Alacant/Alicante núm. 7, por correo

certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta

no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondien-

tes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 8.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2015/A 156, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 8, por importe de 369,81 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a

derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Almudena Souvirón de la Macorra, Registradora de la Propiedad de Málaga núm. 8, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 12 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Almudena Souvirón de la Macorra, Registradora de la Propiedad de Málaga núm. 8, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015, la Registradora se ratifica en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14

de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regu-

lación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2015/AE 4011, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 2, por importe de 4.481,73 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 18 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 12 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Evangelina Calvo de Castro, Registradora de la Propiedad de Marbella núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 24 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015, la Registradora se ratifica en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas

cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Carmona.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 73 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Carmona, por importe de 343,30 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Manuel Ridruejo, Registrador de la Propiedad de Carmona, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 31 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Manuel Ridruejo, Registrador de la Propiedad de Carmona, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 17 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de julio de 2015, el Registrador se ratifica en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre. y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores

hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposi-

ción adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tudela núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 1622/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Tudela núm. 2, por importe de 499,24 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Marta Díaz-Canel Blanco, Registradora de la Propiedad de Tudela núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Marta Díaz-Canel Blanco, Registradora de la Propiedad de Tudela núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de junio de 2015, la Registradora se ratifica en el informe remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II

del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código

Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código

Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Inca núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta

número 4466/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Inca núm. 1, por importe de 783,82 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Margarita María Grau Sancho, Registradora de la Propiedad de Inca núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Margarita María Grau Sancho, Registradora de la Propiedad de Inca

núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras

acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondien-

tes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 245 de la Serie B, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 44, por importe de 1.130,13 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a

derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 44, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Pablo Guillermo Durán de la Colina, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 44, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de junio de 2015, el Registrador manifiesta que reitera su escrito de 16 de marzo de 2015 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14

de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regu-

lación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 35.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2144/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 35, por importe de 895,91 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don José Vicente Torres Estébanez, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 35, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 12 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Vicente Torres Estébanez, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 35, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 19 de junio de 2015, el Registrador manifiesta que se ratifica en su escrito de 9 de marzo de 2015 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse

sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 24.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2015/A 101, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 24, por importe de 809,75 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en pro-

porción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Almudena del Río Galán, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 24, remitió el preceptivo informe de fecha 26 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de

Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 5 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 12 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Almudena del Río Galán, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 24, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de junio de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015, la Registradora manifiesta que se remite

en todos sus extremos al informe ya presentado en el Colegio de Registradores, acompañando la factura con numeración A-174, que fue la emitida por el Registro en la inscripción de la escritura de referencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta

no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondien-

tes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Recursos y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2015/5 168, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 53, por importe de 2.228,37 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «libro segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a

derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 53, remitió el preceptivo informe de fecha 2 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 12 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Gómez Jené, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 53, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 12 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y

sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviem-

bre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014, y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 10 de noviembre de 2015 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2015, don..... impugna la minuta

de honorarios número 159 girada por el Registro de la Propiedad de Valencia núm. 1, por importe de 185,5 €.

En dicho escrito manifiesta que en la factura impugnada correspondiente a las anotaciones ordenadas por el por el Registro Mercantil n.º 3 de Valencia figuran los siguientes conceptos e informes:

– Concurso de acreedores: 24,04 euros + IVA.
– IDEM: 72,12 euros + IVA.

En cuanto a los dos conceptos mencionados no se ha aplicado correctamente el arancel en su apartado 6.c).

Conforme al número 2 de los aranceles por aplicación del mínimo establecido en el citado número de 24,04 euros por las cuatro fincas objeto de anotación, el arancel sería 96,16 euros.

Este resultado del número 2 (96,16 euros) se multiplica por 0,25 como establece el número 6c) dando un resultado por las cuatro fincas de 24,040484 euros.

Por tanto, procede reducir la citada factura en la cantidad de 72,121452 euros + IVA, en total 87,27 euros.

II

Doña Eva Palancas Fernández, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 4 de marzo de 2015.

En su informe, la Registradora manifiesta que únicamente es objeto de impugnación en la minuta, el concepto de inscripción del concurso de acreedores sobre cuatro fincas, en cuanto a la cuota resultante. El valor tomado, que consta en inscripciones anteriores de las fincas, es de 20.000 euros para la registral 33.900 y 3200 euros para cada una de las registrales 33.995/13, 33.994/12 y 33.993/12.

En el presente caso y tras la aplicación de la reducción del 25% del valor de cada finca, da lugar a una base inferior a 6.010,13 euros por lo que resultarían unos honorarios inferiores a la cantidad de 24,040 euros, de modo que debe reconducirse a esta cantidad mínima arancelaria, la cual ha sido consagrada expresamente en el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 13 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha de 31 de marzo de 2015 tiene entrada en el Colegio de Registradores escrito de alegaciones en el que el recurrente manifiesta que la Sra. Registradora aplica incorrectamente las reglas del arancel. No devenga el 25% de los derechos que procedan conforme al número 2 como dice la norma, sino que reduce el valor de las fincas para el cálculo del arancel al 25%.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de junio de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentan la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Eva Palancas Fernández, Registradora de la Propiedad de Valencia núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de 23 de noviembre de 2010, 11 de septiembre de 2011, 5 de julio de 2012 y 10 de julio de 2012.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene como objeto determinar los honorarios devengados por la constancia registral de varias anotaciones de concurso.

Segundo. Anotación preventiva de concurso.

En materia de honorarios el artículo 589 del Reglamento Hipotecario en su primer párrafo señala «Los Registradores cobrarán los honorarios por los

asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

Por otro lado y en relación a la minutación de las anotaciones preventivas de concurso, el número 6. C) del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad señala «c) Por los asientos causados en los procedimientos de suspensión de pagos, concurso o quiebra de personas físicas o jurídicas se devengará el 25 por 100 de los derechos que procedan conforme al número 2, sobre el valor de la finca o derecho».

Por su parte el número 2.1 del Arancel señala «Por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas».

En el presente caso tenemos cuatro fincas registrales y su valores según registro son 20.000 euros una finca y las tres restantes 3.200. Aplicando el arancel y conforme al número 2.1 y la escala que fija, tenemos que la finca registral cuyo valor es 20.000 euros devenga unos honorarios de 48,52 euros y las fincas registrales cuyo valor es 3.200 euros devenga unos honorarios de 24,040484 euros.

Además al tratarse de anotaciones de concurso, estas gozan de una reducción del 75% como hemos visto anteriormente y por tanto en este caso tendríamos que la primera finca registral devengaría 12,130 euros y las tres restantes 6,01 euros. No obstante el Real Decreto 1427/1989, de 17 de diciembre, fija un mínimo arancelario al establecer que «En todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros».

Por tanto y en base a lo expuesto, la anotación de concurso de la finca registral 33.900 devengaría 24,0404 euros y las anotaciones de concurso de las tres fincas registrales restantes (33.995/13, 33.994/12 y 33.993/12) también devengarían 24,0404 cada una de ellas.

Esta ha sido la actuación de la Registradora de la Propiedad y es conforme a derecho, debiendo rechazar la interpretación que hace el recurrente al afirmar que la reducción del 75% hay que hacerla sobre el total de los honorarios devengados por las anotaciones practicadas, ya que el número 6 del arancel señala que «por los asientos causados en los procedimientos de concurso…» y en el presente caso se han practicado cuatro anotaciones preventivas de concurso, por tanto la reducción del 75% se debe aplicar a cada uno de los asientos practicados.

Este criterio es seguido por este Centro Directivo en diversas resoluciones, entre las que se destaca la de fecha de 11 de septiembre de 2011 en la que señala que «el Registrador practica la anotación de concurso en los elementos de la división horizontal y minuta todas y cada una de las anotaciones aplicando el Número 6 letra c) del Anexo 1 del arancel de los registradores de la propiedad. La actuación del Registrador ha sido correcta».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 10 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de noviembre de 2015 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 16 de febrero de 2015, remitido por procedimiento administrativo el día 12 de febrero, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, el recurso interpuesto mediante escrito de 10 de febrero por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, número D/2015/2.974, de fecha 13 de enero de 2015, con ocasión del despacho de una escritura de cese y nombramiento del administrador único de una sociedad.

Constan unidos al expediente dos informes del Registrador de 26 de febrero y 22 de junio de 2015 y el del Colegio de Registradores de 2 de junio de 2015.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente ha presentado el día 18 de agosto de 2015 nuevas alegaciones en escrito de 13 de agosto de 2015, que tuvo entrada en el Ministerio de Justicia el día 25 de agosto de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modifica-

ción, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura de cese y nombramiento del administrador único de una sociedad.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente, en el escrito inicial, muestra su disconformidad, sin alegar razón alguna, con la aplicación de los números de Arancel 13 a 1, 20.1, 21.a, 21.b, 22.2.1, 22.2, 23.1 y 24.1, 24.2 y 25.c; además, no reconoce cobertura legal para la provisión de fondos que le fue exigida; y solicita se aplique la reducción de honorarios prevista para el caso de calificación y despacho del documento fuera de plazo. En su segundo escrito de alegaciones, tras referirse a una supuesta práctica habitual de emisión de facturas erróneas, insiste en la falta de cobertura legal de la provisión de fondos exigida, por entender que la única aplicable es la prevista en el artículo 426 del Reglamento del Registro Mercantil para pago de las tasas de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y solicita se minore la minuta impugnada y se adopten las medidas necesarias para evitar esta clase de abusos.

En cuanto a esta última petición, sin perjuicio de las averiguaciones necesarias, no es esta sede donde debe adoptarse decisión alguna al respecto.

Comenzando por la provisión de fondos, en el ámbito del Registro Mercantil la provisión de fondos está expresamente contemplada en el artículo 426 del Reglamento del Registro Mercantil con referencia al pago de la tasa por la publicación obligatoria en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORM) de determinados datos de los asientos practicados. La falta de pago de la provisión es considerada defecto subsanable, impidiendo, por ello, el despacho del documento presentado.

En cuanto a su importe, como ya se indicó en Resolución de 6 de febrero de 2014, debería ser igual al importe de la tasa a satisfacer al BORM, pero, dado que en el momento de la presentación no es conveniente detener la acti-

vidad de la oficina para averiguar el coste exacto de publicación a la vista del contenido del documento, cabe que el registrador establezca con carácter general un importe aproximado y proporcionado (en la citada resolución se estimó proporcionada una provisión de 100 euros, teniendo en cuenta la tasa entonces vigente de 27,06 euros para actos simples, 55,68 euros para actos complejos y 9,36 euros para otro tipo de actos).

En cuanto a las demás alegaciones, tal como son formuladas, sin expresión de motivo alguno de la pretendida disconformidad de la minuta con el Arancel de los registradores mercantiles, han de ser rechazadas con las excepciones que se dirán, puesto que con ocasión de la inscripción de una escritura de cese y nombramiento de administrador son aplicables, según doctrina constante de este Centro Directivo, los números 13.b.1 (inscripción de cese y nombramiento de cargo); 20.1.(constancia registral de la declaración de compatibilidad legal y de la no inclusión del administrador en el Registro Público Concursal) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012, 6 de febrero y 31 de marzo de 2015); 21.a (notas marginales ordinarias al margen del asiento de presentación, de asientos de inscripción y al pie del título) (Resoluciones de 15 de noviembre de 2013, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014); 23.1 (certificaciones de datos remitidos al BORM y la entregada al interesado) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012 y 21 de octubre de 2014); 24.1 (certificación al pie del título de referencia al Registro Público Concursal); 24.2 (búsqueda de datos en libro de inscripciones y Registro Público Concursal) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012; 31 de julio de 2014; 21 de octubre de 2014) y 25.c (depósito de documentos archivados y por digitalización) (Resoluciones de 31 de julio de 2014, 13 de junio de 2014 y 21 de octubre de 2014). No puede entrarse en el examen del número de veces en que se ha aplicado cada número porque no ha sido expresamente impugnado.

Por el contrario, no resultan aplicables: el número 21.b, ya que la nota acreditativa de la publicación de datos en el BORM es una nota ordinaria sujeta al núm. 21.a (Resolución de 15 de noviembre de 2013), porque los efectos de la publicidad en el BORM no derivan de la nota marginal sino de la publicación misma del anuncio, y el número 22.2.1, porque tanto el resguardo de presentación como la minuta son documentos que necesariamente han de ser entregados al interesado como justificantes de la presentación de un documento y de los honorarios devengados por su despacho (art. 53 del Reglamento del Registro Mercantil y disposición adicional quinta del Decreto 757/1973 por el que se aprueba el Arancel de los registradores mercantiles), sin que dicha entrega esté sujeta al Arancel. Además, el Registrador suprime, por improcedente, la aplicación del número 22.2.

Respecto a la reducción por calificación y despacho fuera de plazo, a la que el recurrente sólo hace alusión en el escrito inicial, no resulta procedente, pues como claramente resulta del artículo 18 del Código de Comercio, cuando la calificación resulta desfavorable, el plazo ha de computarse, no desde la fecha del asiento de presentación, sino desde la subsanación. Así ocurre en

este caso en que la inscripción del nombramiento del administrador, después de haber sido suspendida por la calificación desfavorable del documento, debe reglamentariamente demorarse hasta que transcurran quince días desde la presentación o subsanación (art. 111 del Reglamento del Registro Mercantil). En este caso, la inscripción se ha practicado el primer día hábil siguiente a la finalización del indicado plazo de quince días, por lo que no procede la reducción que el recurrente reclama.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada mediante la supresión de los números 21.b y 22.2.1, sin perjuicio, además, de las rectificaciones aceptadas por el Registrador.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de noviembre de 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 16 de febrero de 2015, remitido por procedimiento administrativo el día 12 de febrero, tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, el recurso interpuesto mediante escrito de 10 de febrero por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, número D/2015/2.975, de fecha 13 de enero de 2015, con ocasión del despacho de una escritura de apoderamiento a favor de una sola persona.

Constan unidos al expediente dos informes del Registrador de 26 de febrero y 22 de junio de 2015 y el del Colegio de Registradores de 2 de junio de 2015.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente ha presentado el día 18 de agosto de 2015 nuevas alegaciones en escrito de 13 de agosto de 2015, que tuvo entrada en el Ministerio de Justicia el día 25 de agosto de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura de apoderamiento de una sola persona.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente, en el escrito inicial, muestra su disconformidad, sin alegar razón alguna, con la aplicación de los números de Arancel 13 b 1, 20.1, 21.a, 21.b, 22.2.1, 23.1 y 24.1, 24.2 y 25.c; además, no reconoce cobertura legal para la provisión de fondos que le fue exigida; y solicita se aplique la reducción de honorarios prevista para el caso de calificación y despacho del documento fuera de plazo. En su segundo escrito de alegaciones, tras referirse a una supuesta práctica habitual de emisión de facturas erróneas, insiste en la falta de cobertura legal de la provisión de fondos exigida, por entender que la única aplicable es la prevista en el artículo 426 del Reglamento del Registro Mercantil para pago de las tasas de publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y solicita se minore la minuta impugnada y se adopten las medidas necesarias para evitar esta clase de abusos.

En cuanto a esta última petición, sin perjuicio de las averiguaciones necesarias, no es esta sede donde debe adoptarse decisión alguna al respecto.

Comenzando por la provisión de fondos, en el ámbito del Registro Mercantil la provisión de fondos está expresamente contemplada en el artículo 426 del Reglamento del Registro Mercantil con referencia al pago de la tasa por la publicación obligatoria en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORM.) de determinados datos de los asientos practicados. La falta de pago de la provisión es considerada defecto subsanable, impidiendo, por ello, el despacho del documento presentado.

En cuanto a su importe, como ya se indicó en Resolución de 6 de febrero de 2014, debería ser igual al importe de la tasa a satisfacer al BORM, pero, dado que en el momento de la presentación no es conveniente detener la actividad de la oficina para averiguar el coste exacto de publicación a la vista del contenido del documento, cabe que el registrador establezca con carácter general un importe aproximado y proporcionado (en la citada resolución se estimó proporcionada una provisión de 100 euros, teniendo en cuenta la tasa entonces vigente de 27,06 euros para actos simples, 55,68 euros para actos complejos y 9,36 euros para otro tipo de actos).

En cuanto a las demás alegaciones, tal como son formuladas, sin expresión de motivo alguno de la pretendida disconformidad de la minuta con el Arancel de los registradores mercantiles, han de ser rechazadas con las excepciones que se dirán, puesto que con ocasión de la inscripción de una escritura de apoderamiento son aplicables, según doctrina constante de este Centro Directivo, los números 13.b.1 (inscripción de poder); 20.1.(constancia registral de la no inclusión del apoderado en el Registro Público Concursal) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012, 6 de febrero y 31 de marzo de 2015); 21.a (notas marginales ordinarias al margen del asiento de presentación, de asientos de inscripción y al pie del título) (Resoluciones de 15 de noviembre de 2013, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014); 23.1 (certificaciones de datos remitidos al BORM y la entregada al interesado) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012 y 21 de octubre de 2014); 24.1 (certificación al pie del título de referencia al Registro Público Concursal); 24.2 (búsqueda de datos en libro de inscripciones y Registro Público Concursal) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012; 31 de julio de 2014; 21 de octubre de 2014) y 25.c (depósito de documentos archivados y por digitalización) (Resoluciones de 31 de julio de 2014, 13 de junio de 2014 y 21 de octubre de 2014). No puede entrarse en el examen del número de veces en que se ha aplicado cada número porque no ha sido expresamente impugnado.

Por el contrario, no resultan aplicables: el número 21.b, ya que la nota acreditativa de la publicación de datos en el BORM es una nota ordinaria sujeta al número 21.a (Resolución de 15 de noviembre de 2013), porque los efectos de la publicidad en el BORM no derivan de la nota marginal sino de la publicación misma del anuncio, y el número 22.2.1, porque tanto el resguardo de presentación como la minuta son documentos que necesariamente han de ser entregados al interesado como justificantes de la presentación de un docu-

mento y de los honorarios devengados por su despacho (art. 53 del Reglamento del Registro Mercantil y disposición adicional quinta del Decreto 757/1973 por el que se aprueba el Arancel de los registradores mercantiles), sin que dicha entrega esté sujeta al Arancel.

Respecto a la reducción por calificación y despacho fuera de plazo, a la que el recurrente sólo hace alusión en el escrito inicial, no resulta procedente, pues como claramente resulta del artículo 18 del Código de Comercio, cuando la calificación resulta desfavorable por falta de inscripción previa de un título anterior, el plazo ha de computarse, no desde la fecha del asiento de presentación, sino desde la inscripción de dicho título previo. Así ocurre en este caso en que la inscripción del apoderamiento depende de la previa del nombramiento del administrador. En este caso, la inscripción se ha practicado el mismo día en que se ha practicado la inscripción del nombramiento del administrador que confirió el poder, por lo que no procede la reducción que el recurrente reclama.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada mediante la supresión de los números 21.b y 22.2.1, sin perjuicio, además, de las rectificaciones aceptadas por el Registrador.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de noviembre de 2015 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Emblema Selección, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Mediante escrito fechado el 10 (sic) de abril de 2015, con entrada el día 9 de abril en el Registro General del Ministerio de Justicia, se interpuso recurso por don....., en nombre y representación de «Emblema Selección, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida

por el Registro Mercantil de Madrid bajo número CIRCE/2015/778, de fecha 7 de abril de 2015, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe de la Registradora de fecha 20 de abril de 2015 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 5 de mayo de 2015.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta consta dos únicos conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; y constitución S. L. telemática (Real Decreto-ley 13/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura por considerar que debe aplicarse, exclusivamente, la cantidad arancelaria fija de 40 euros establecida para sociedades con capital menor de 3.100 euros y con estatutos-tipo.

La Registradora justifica en su informe la aplicación de la cantidad fija de 100 euros, porque los Estatutos adoptados por la sociedad no coinciden exactamente con los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, al haber incluido en el artículo 2, como parte del objeto social, actividades no consignadas para este fin en los Estatutos-tipo aprobados por la indicada Orden, y se añade un artículo 13 inexistente en dichos Estatutos-tipo. El informe del Colegio de Registradores coincide con este criterio.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor el 29 de septiembre de 2013 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, incluidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles tras su modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

El citado número 5 del Arancel establece que «por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas, ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia». El único modelo de Estatutos-tipo en la fecha de presentación de la escritura era el aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y, en relación con los estatutos sociales, para tener derecho a él ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de

junio de 2013) ni sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014) ni alterar la redacción dada a algún artículo en la referida Orden JUS/3185/2010 (Resolución de 27 de febrero de 2015), para que no se haga necesaria una especial calificación del registrador que impediría el cumplimiento del exiguo plazo impuesto para la inscripción de la sociedad.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

Tales reglas son aplicables hasta la entrada en vigor (que tuvo lugar el 13 de septiembre de 2015) del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que en desarrollo de los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en cuanto a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, regulan un nuevo procedimiento y aprueban nuevos Estatutos-tipo, a la vez que concretan la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 100 y 40 euros.

En el caso del recurso, la escritura de constitución se presentó el 31 de marzo de 2015, por lo que son aplicables los criterios anteriormente reseñados. Aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, se han introducido variaciones, por un lado, en la determinación de las actividades que constituyen el objeto social y, por otro, añadiendo un nuevo artículo, que impiden que pueda hablarse de una adopción íntegra del modelo de Estatutos-tipo.

Por todo ello, no puede estimarse que concurre el requisito de la íntegra adopción del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 40 euros, pero sí los exigidos para la aplicación de la de 100 euros, como ha hecho la Registradora.

Es correcta la minuta impugnada también en el concepto de asiento de presentación.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Emblema Selección, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de noviembre de 2015 (4.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Priority Parts Europe, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

El día 9 de abril de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Valencia por el recurso interpuesto el 25 de febrero de 2015 por doña....., en nombre y representación de «Priority Parts Europe, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Valencia bajo número CIRCE/2014/481, de fecha 21 de noviembre de 2014, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe de la Registradora de fecha 2 de marzo de 2015 y el del Colegio de Registradores de fecha 24 de marzo de 2015.

II

Habiéndose dado traslado a la recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercan-

tiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta consta dos únicos conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; y constitución S. L. telemática (Real Decreto-ley 13/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura por considerar que debe aplicarse, exclusivamente, la cantidad arancelaria fija de 40 euros establecida para sociedades con capital menor de 3.100 euros y con estatutos-tipo.

La Registradora justifica en su informe la aplicación de la cantidad fija de 100 euros, y no la de 40 euros, porque los Estatutos adoptados por la sociedad no coinciden exactamente con los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, al haberse modificado la redacción del artículo 2 del objeto social en diversos apartados. El informe del Colegio de Registradores coincide con este criterio.

Además, la Registradora hace notar que el recurso no puede ser admitido por haber sido interpuesto fuera del plazo de 15 días previsto para ello, ya que la factura fue notificada y abonada el día 16 de diciembre de 2014 y el recurso se interpuso el día 25 de febrero de 2014. También coincide en esto el informe del Colegio de Registradores.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor el 29 de septiembre de 2013 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, incluidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles tras su modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

El citado número 5 del Arancel establece que «por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas, ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia». El único modelo de Estatutos-tipo en la fecha de presentación de la escritura era el aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y, en relación con los estatutos sociales, para tener derecho a él ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) ni sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014) ni alterar la redacción dada a algún artículo en la referida Orden JUS/3185/2010 (Resolución de 27 de febrero de 2015), para que no se haga necesaria una especial calificación del registrador que impediría el cumplimiento del exiguo plazo impuesto para la inscripción de la sociedad.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero de 2015, 22

de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

Tales reglas son aplicables hasta la entrada en vigor (que tuvo lugar el 13 de septiembre de 2015) del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que en desarrollo de los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en cuanto a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, regulan un nuevo procedimiento y aprueban nuevos Estatutos-tipo, a la vez que concretan la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 100 y 40 euros.

En el caso del recurso, la escritura de constitución se presentó el 20 de noviembre de 2014, por lo que son aplicables los criterios anteriormente reseñados. Aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, se han introducido variaciones, por un lado, en la determinación de las actividades que constituyen el objeto social que impiden que pueda hablarse de una adopción íntegra del modelo de Estatutos-tipo.

Por todo ello, no puede estimarse que concurre el requisito de la íntegra adopción del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 40 euros, pero sí la de 100 euros, como ha hecho la Registradora.

Es correcta también la minuta impugnada en cuanto al concepto de asiento de presentación.

Concurre, además, en este caso la circunstancia de la extemporaneidad del recurso.

Los recursos contra la minuta de honorarios expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de 15 días hábiles computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los Registradores Mercantiles (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013).

En este caso, habiéndose notificado y abonado la minuta impugnada el 16 de diciembre de 2014, el recurso tiene entrada en el Registro Mercantil de

Valencia el 25 de febrero de 2015, superado con creces el plazo de quince días antes referido, razón por la cual no puede ser admitido.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Priority Parts Europe, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Valencia, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado por ser la minuta conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de noviembre de 2015 (5.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Redecora Servicios Integrales del Hogar, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

El día 9 de abril de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Valencia por el recurso interpuesto el 25 de febrero de 2015 por don....., en nombre y representación de «Redecora Servicios Integrales del Hogar, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Valencia bajo número CIRCE/2015/43, de fecha 30 de enero de 2015, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe del Registrador de fecha 2 de marzo de 2015 y el del Colegio de Registradores de fecha 24 de marzo de 2015.

II

Habiéndose dado traslado a la recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta consta dos únicos conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; y constitución S. L. telemática (Real Decreto-ley 13/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura por considerar que debe aplicarse, exclusivamente, la cantidad arancelaria fija de 40 euros establecida para sociedades con capital menor de 3.100 euros y con estatutos-tipo.

El Registrador justifica en su informe la aplicación de la cantidad fija de 100 euros, porque los Estatutos adoptados por la sociedad no coinciden exactamente con los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, al haberse modificado la redacción del artículo 2 la fecha de comienzo de

operaciones, circunstancia no consignada en los Estatutos-tipo aprobados por la indicada Orden. El informe del Colegio de Registradores coincide con este criterio.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor el 29 de septiembre de 2013 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, incluidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles tras su modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

El citado número 5 del Arancel establece que «por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas, ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia». El único modelo de Estatutos-tipo en la fecha de presentación de la escritura era el aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y, en relación con los estatutos sociales, para tener derecho a él ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) ni sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014) ni alterar la redacción dada a algún artículo en la referida Orden JUS/3185/2010 (Resolución de 27 de febrero de 2015), para que no se haga necesaria una especial calificación del registrador que impediría el cumplimiento del exiguo plazo impuesto para la inscripción de la sociedad.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación des-

favorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

Tales reglas son aplicables hasta la entrada en vigor (que tuvo lugar el 13 de septiembre de 2015) del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que en desarrollo de los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en cuanto a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, regulan un nuevo procedimiento y aprueban nuevos Estatutos-tipo, a la vez que concretan la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 100 y 40 euros.

En el caso del recurso, la escritura de constitución se presentó el 28 de enero de 2015, por lo que son aplicables los criterios anteriormente reseñados. Aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, se han introducido variaciones en el artículo 2 que impiden que pueda hablarse de una adopción íntegra del modelo de Estatutos-tipo.

Por todo ello, no puede estimarse que concurre el requisito de la íntegra adopción del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 40 euros, pero sí la de 100 euros, como ha hecho la Registradora.

Es correcta la minuta impugnada también en el concepto de asiento de presentación.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Redecora Servicios Integrales del Hogar, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Valencia, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de noviembre de 2015 (6.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Gonzalo Sangonzalo, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

El día 16 de abril de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Valencia por el recurso interpuesto el 25 de febrero de 2015 por don....., en nombre y representación de «Gonzalo Sangonzalo, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Valencia bajo número CIRCE/2014/536, de fecha 17 de diciembre de 2014, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe del Registrador de fecha 2 de marzo de 2015 y el del Colegio de Registradores de fecha 24 de marzo de 2015.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto

757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta consta dos únicos conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; y constitución S. L. telemática (Real Decreto-ley 13/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura por considerar que debe aplicarse, exclusivamente, la cantidad arancelaria fija de «60» (sic, debe querer decir 40) euros establecida para sociedades con capital menor de 3.100 euros y con estatutos-tipo.

El Registrador justifica en su informe la aplicación de la cantidad fija de 100 euros, porque los Estatutos adoptados por la sociedad no coinciden exactamente con los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, al haberse modificado la redacción del artículo 2 del objeto social en diversos apartados, añadiendo también la fecha de comienzo de operaciones, circunstancia no prevista en el modelo de estatutos aprobado por el Ministerio de Justicia. El informe del Colegio de Registradores coincide con este criterio.

Además, el Registrador hace notar que el recurso no puede ser admitido por haber sido interpuesto fuera del plazo de 15 días previsto para ello, ya que la factura fue notificada el 17 de diciembre y abonada el día 16 de enero de 2015, y el recurso se interpuso el día 25 de febrero de 2014. También coincide en esto el informe del Colegio de Registradores.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor el 29 de septiembre de 2013 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, incluidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles tras su modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

El citado número 5 del Arancel establece que «por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas, ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomuna-

dos, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia». El único modelo de Estatutos-tipo en la fecha de presentación de la escritura era el aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y, en relación con los estatutos sociales, para tener derecho a él ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) ni sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014) ni alterar la redacción dada a algún artículo en la referida Orden JUS/3185/2010 (Resolución de 27 de febrero de 2015), para que no se haga necesaria una especial calificación del registrador que impediría el cumplimiento del exiguo plazo impuesto para la inscripción de la sociedad.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

Tales reglas son aplicables hasta la entrada en vigor (que tuvo lugar el 13 de septiembre de 2015) del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que en desarrollo de los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en cuanto a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, regulan un nuevo procedimiento y aprueban nuevos Estatutos-tipo, a la vez que concretan la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 100 y 40 euros.

En el caso del recurso, la escritura de constitución se presentó el 17 de diciembre de 2014, por lo que son aplicables los criterios anteriormente reseñados. Aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, se han introducido variaciones en la determinación de las actividades que constituyen el objeto social, añadiendo además la fecha de comienzo de operaciones, que impiden que pueda hablarse de una adopción íntegra del modelo de Estatutos-tipo.

Por todo ello, no puede estimarse que concurre el requisito de la íntegra adopción del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 40 euros, pero sí la de 100 euros, como ha hecho la Registradora.

Es correcta la minuta impugnada también en el concepto de asiento de presentación.

Concurre, además, en este caso la circunstancia de la extemporaneidad del recurso.

Los recursos contra la minuta de honorarios expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de 15 días hábiles computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (Regla sexta del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los registradores mercantiles (Resoluciones de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013).

En este caso, habiéndose notificado la minuta impugnada el 17 de diciembre de 2014 y abonado el 16 de enero de 2015, el recurso tiene entrada en el Registro Mercantil de Valencia el 25 de febrero de 2015, superado con creces el plazo de quince días antes referido, razón por la cual no puede ser admitido.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Gonzalo Sangonzalo, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Valencia, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado por ser la minuta conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de noviembre de 2015 (7.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Colossun Energy Solution, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Zaragoza.

HECHOS

I

El día 19 de mayo de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Zaragoza por el recurso interpuesto el 15 de abril de 2015 por doña....., en nombre y representación de «Colossun Energy Solution, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Zaragoza bajo número M1/2015/3118, de fecha 25 de marzo de 2015, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático.

Consta incorporado al expediente el informe del Registrador de fecha 20 de abril de 2015 y el del Colegio de Registradores de fecha 5 de mayo de 2015.

II

Habiéndose dado traslado a la recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE»

de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático.

En la minuta consta dos únicos conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; y constitución S. L. telemática (Real Decreto-ley 13/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura por considerar que debe aplicarse, exclusivamente, la cantidad arancelaria fija de 40 euros establecida para sociedades con capital menor de 3.100 euros y con estatutos-tipo.

El Registrador justifica en su informe la aplicación de la cantidad fija de 100 euros, porque los Estatutos adoptados por la sociedad no coinciden exactamente con los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, al haberse modificado la redacción del artículo 2 del modelo aprobado por la indicada Orden. El informe del Colegio de Registradores coincide con este criterio.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor el 29 de septiembre de 2013 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, incluidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles tras su modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

El citado número 5 del Arancel establece que «por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas, ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomuna-

dos, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia». El único modelo de Estatutos-tipo en la fecha de presentación de la escritura era el aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y, en relación con los estatutos sociales, para tener derecho a él ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) ni sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014) ni alterar la redacción dada a algún artículo en la referida Orden JUS/3185/2010 (Resolución de 27 de febrero de 2015), para que no se haga necesaria una especial calificación del registrador que impediría el cumplimiento del exiguo plazo impuesto para la inscripción de la sociedad.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

Tales reglas son aplicables hasta la entrada en vigor (que tuvo lugar el 13 de septiembre de 2015) del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que en desarrollo de los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en cuanto a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, regulan un nuevo procedimiento y aprueban nuevos Estatutos-tipo, a la vez que concretan la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 100 y 40 euros.

En el caso del recurso, la escritura de constitución se presentó el 23 de marzo de 2015, por lo que son aplicables los criterios anteriormente reseñados. Aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, se han introducido variaciones en el artículo 2 que impiden que pueda hablarse de una adopción íntegra del modelo de Estatutos-tipo.

Por todo ello, no puede estimarse que concurre el requisito de la íntegra adopción del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 40 euros, pero sí la de 100 euros, como ha hecho el Registrador.

Es correcta la minuta impugnada también en el concepto de asiento de presentación.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Colossun Energy Solution, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Zaragoza, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de noviembre de 2015 (8.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Lacados Esmex, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Valencia.

HECHOS

I

El día 25 de mayo de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Valencia por el recurso interpuesto el 24 de marzo de 2015 por doña....., en nombre y representación de «Lacados Esmex, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Valencia bajo número CIRCE/2015/135, de fecha 17 de marzo de 2015, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe del Registrador de fecha 2 de abril de 2015 y el del Colegio de Registradores de fecha 5 de mayo de 2015.

II

Habiéndose dado traslado a la recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta consta dos únicos conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; y constitución S. L. telemática (Real Decreto-ley 13/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura, a su juicio excesiva, por considerar que debe aplicarse, exclusivamente, la cantidad arancelaria fija de 40 euros.

El Registrador justifica en su informe la aplicación de la cantidad fija de 100 euros, y no la de 40 euros, porque los Estatutos adoptados por la sociedad no coinciden exactamente con los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, al haberse modificado la redacción del artículo 3 inclu-

yendo la fecha de comienzo de operaciones, circunstancia no consignada en los Estatutos-tipo aprobados por la indicada Orden. El informe del Colegio de Registradores coincide con este criterio.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor el 29 de septiembre de 2013 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, incluidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles tras su modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

El citado número 5 del Arancel establece que «por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas, ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia». El único modelo de Estatutos-tipo en la fecha de presentación de la escritura era el aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y, en relación con los estatutos sociales, para tener derecho a él ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) ni sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014) ni alterar la redacción dada a algún artículo en la referida Orden JUS/3185/2010 (Resolución de 27 de febrero de 2015), para que no se haga necesaria una especial calificación del registrador que impediría el cumplimiento del exiguo plazo impuesto para la inscripción de la sociedad.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación des-

favorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

Tales reglas son aplicables hasta la entrada en vigor (que tuvo lugar el 13 de septiembre de 2015) del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que en desarrollo de los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en cuanto a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, regulan un nuevo procedimiento y aprueban nuevos Estatutos-tipo, a la vez que concretan la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 100 y 40 euros.

En el caso del recurso, la escritura de constitución se presentó el 16 de marzo de 2015, por lo que son aplicables los criterios anteriormente reseñados. Aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, se han introducido circunstancias en el artículo 3 no consignadas en dicho modelo, que impiden que pueda hablarse de una adopción íntegra del modelo de Estatutos-tipo.

Por todo ello, no puede estimarse que concurre el requisito de la íntegra adopción del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 40 euros, pero sí la de 100 euros, como ha hecho el Registrador.

Es correcta la minuta impugnada también en el concepto de asiento de presentación.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Lacados Esmex, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Valencia, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 16 de noviembre de 2015 (9.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Global Dreams Coffee, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Mediante escrito fechado el 20 de mayo de 2015, remitido por procedimiento administrativo el mismo día y con entrada el día 27 de mayo de 2015 en el Registro General del Ministerio de Justicia, se interpuso recurso por don....., en nombre y representación de «Global Dreams Coffee, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid bajo número CIRCE/2015/1043, de fecha 14 de mayo de 2015, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe de la Registradora de fecha 8 de junio de 2015 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 21 de julio de 2015.

II

Habiéndose dado traslado a la recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

La minuta recoge todos los conceptos arancelarios propios de la inscripción ordinaria de una sociedad de responsabilidad limitada y no los establecidos para la constitución por vía telemática.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura, por considerar que debe aplicarse, exclusivamente, la cantidad arancelaria fija establecida por Real Decreto-ley 13/2010 al haberse acogido, con ligeras variaciones, al modelo de Estatutos-tipo aprobados por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

La Registradora justifica en su informe la no aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 40 y 100 euros, porque los Estatutos adoptados por la sociedad no coinciden exactamente con los aprobados por la Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, y porque en la estructura del órgano de administración se prevé la posibilidad de administradores mancomunados en mínimo de dos y máximo de cinco, incumpliendo el límite de dos mancomunados establecidos en el número 5 del Arancel para aplicar la cifra de 100 euros. El informe del Colegio de Registradores coincide con este criterio.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor el 29 de septiembre de 2013 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, incluidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles tras su modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

El citado número 5 del Arancel establece que «por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas, ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha

cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia». El único modelo de Estatutos-tipo en la fecha de presentación de la escritura era el aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y, en relación con los estatutos sociales, para tener derecho a él ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) ni sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014) ni alterar la redacción dada a algún artículo en la referida Orden JUS/3185/2010 (Resolución de 27 de febrero de 2015), para que no se haga necesaria una especial calificación del registrador que impediría el cumplimiento del exiguo plazo impuesto para la inscripción de la sociedad.

Este Centro Directivo ha declarado también que la cantidad fija de 40 o 100 euros se refiere a los honorarios derivados de la inscripción misma de la constitución de la sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014).

Tales reglas son aplicables hasta la entrada en vigor (que tuvo lugar el 13 de septiembre de 2015) del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que en desarrollo de los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en cuanto a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, regulan un nuevo procedimiento y aprueban nuevos Estatutos-tipo, a la vez que concretan la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 100 y 40 euros.

En el caso del recurso, la escritura de constitución se presentó el 7 de mayo de 2015, por lo que son aplicables los criterios anteriormente reseñados. Aun cuando los estatutos adoptados por la sociedad responden, en líneas generales y en muchos de sus artículos, al modelo aprobado por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre, lo cierto es que se han introducido variaciones en el artículo 2, en cuanto al objeto social, y en el artículo 3, en materia de domicilio social, que impiden que pueda hablarse de una adopción íntegra del modelo de Estatutos-tipo. Pero además, al regular el órgano de administración, se prevé la posibilidad de que adopte la forma de administradores mancomunados en número mínimo de dos y máximo de cinco, con lo que se incumple la condición impuesta para la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 40 y 100 euros de que, previéndose un sistema de administración de administradores mancomunados, éstos no excedan de dos.

Por todo ello, no puede estimarse que concurran los requisitos exigidos para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 40 euros, ni la de 100 euros, debiendo aplicarse las reglas ordinarias como ha dicho la Registradora.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Global Dreams Coffee, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 16 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra una minuta girada por el Registro de la Propiedad de Elda núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 14 de noviembre de 2014, presentado en el Consulado General de España en Washington D. C. y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 3 de diciembre de 2014, don Mario Núñez Martínez, impugna la minuta de honorarios número 1035, girada por el Registro de la Propiedad de Elda núm. 2, por importe de 43,63 euros.

En dicho escrito manifiesta que el día 16 de octubre de 2014, por medio de la página de internet del Colegio de Registradores, solicitó «certificación literal que contenga todas las inscripciones de la finca registral n.º 1874 de Elda» al Registro de la Propiedad de Elda núm. 2.

En la minuta impugnada, no se expresa el número de arancel correspondiente a uno de los derechos devengados, así bajo el epígrafe «publicidad índices», se alude únicamente a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2005, sin expresar a qué número de arancel se refiere.

El punto segundo de la norma quinta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, establece que «los derechos devengados por los registradores con arreglo a

estos aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresarse los suplidos, conceptos, bases y números de arancel».

En la minuta entregada el día 31 de octubre de 2014 no se expresa ningún número de arancel respecto del derecho «publicidad índices», lo que supone un claro incumplimiento del punto segundo de la norma quinta del anexo II del Real Decreto 1427/1989.

Por otro lado, el cobro por el concepto «publicidad índices» no se haya consignado en el Real Decreto 1427/1989. En este sentido, el apartado noveno del anexo II de dicho Real Decreto establece que «las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno».

II

Don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo, Registrador de la Propiedad de Elda núm. 2, remite informe de fecha 18 de diciembre de 2014, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 22 de diciembre de 2014.

En dicho escrito manifiesta que el artículo 222 de la Ley Hipotecaria establece como una de las formas de publicidad las certificaciones. Lo habitual es que las mismas se pidan en la propia oficina personalmente por medio de instancia firmada ante el Registrador o con firma legitimada, en este último caso también pueden remitirse por correo o por mensajería o cualquier otro medio que el interesado tenga a bien. En todos estos casos el Registrador emitirá la certificación y la remitirá al interesado, bien porque éste la recoja en la propia oficina del Registro o porque se le remita por correo, en cuyo caso a nadie escapará que los gastos que ello ocasione no los habrá de asumir el Registro, sino el propio interesado. Pero dado que el Colegio trata de facilitar la solicitud y remisión de todo tipo de publicidad registral y evitar que los ciudadanos tengan que desplazarse al Registro o tener que contratar con una gestoría o remitirlo por correo desde lugares tan lejanos, como por ejemplo Estados Unidos, con los gastos que ello conlleva, se establece la posibilidad de utilizar las nuevas tecnologías y facilitar todo este procedimiento vía internet.

Esta idea la recoge el legislador y establece en el artículo 227 de la Ley Hipotecaria que la instancia deberá hacerse por escrito y presentarse en la Oficina del Registro o remitirse vía telemática, certificación que se expedirá, a elección del solicitante, en papel o en formato electrónico. Es decir, el interesado cómodamente desde su casa puede solicitar y recibir la certificación sin tener que hacer ningún desplazamiento. Evidentemente si todo se hace personalmente en la oficina del Registro no supone ningún gasto adicional, pero es lógico que en otro caso conlleve unos gastos que no tiene por qué asumir el Registro, sino el interesado que es el que ha optado por este medio de remisión. Y es lógico también que el arancel no recoja estos gastos, primero, porque en la época de aprobación del arancel no existían estos avances tecnológicos, y segundo porque no es un concepto, es un gasto generado por la elección del propio interesado. El solicitante podría haberse ahorrado los 6 euros objeto de recurso acudiendo presencialmente a la oficina a recoger su certificación. De otro lado si la solicitud y remisión de la publicidad tuviera que hacerse obligatoriamente vía telemática, se podría discutir su gratuidad, pero como no es el caso ya que, es elección del interesado esta vía para la remisión de la publicidad no puede pretender ahora que ello sea gratuito y sea el Registro y el Colegio de Registradores el que deba soportar los citados gastos.

La propia Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 27 de julio de 2005 establece la minutación de notas simples (analógicamente a las certificaciones) a través de un sistema telemático, cuestión ya resuelta por ese Centro Directivo en la Instrucción de 29 de octubre de 1996, la Resolución de 13 de enero de 1998 en contestación a la consulta formulada por el Colegio Nacional de Registradores, así como por las resolu-

ciones de la Dirección General de 23 de junio y 24 de diciembre de 1998. Conforme a las mismas, la publicidad formal a través del servicio de índices es inimitable y minutable. Además la citada resolución añade que «el sistema es voluntario, nada impide acudir al interesado a obtener directamente del Registro en definitiva, el suministro de publicidad formal a través del sistema llamado Floti con los honorarios fijados, lejos de suponer un incremento de costes para los usuarios, implica una mejora en la prestación del servicio…».

La otra cuestión que reclama es que la minuta no se le envió con la certificación. Esta circunstancia escapa a la responsabilidad del Registrador pues es el Colegio el encargado de la gestión de todo el sistema de publicidad electrónica y la remisión de la factura al solicitante.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a los recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de enero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Con fecha 28 de enero de 2015 tiene entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España escrito de alegaciones en el que el recurrente manifiesta que ni la minuta de 31 de octubre de 2014 ni el informe de 18 de diciembre de 2014 especifican los conceptos cobrados. El informe del Registro no especifica a qué gastos adicionales se refiere. La cita que se hace en la minuta de una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no publicada, y que el propio Registrador reconoce en su informe que aplica con carácter analógico– pues se refiere a la expedición de notas simples–, no constituye justificación alguna del cobro, a la vista de lo dispuesto en la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, así como en el apartado segundo de la norma quinta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Por otro lado manifiesta que el coste de mantenimiento de los sistemas telemáticos obligatorios de la oficina de Registro y las cuotas colegiales obligatorias establecidas por el Colegio de Registradores deben ser asumidas por el Registrador.

IV

Por Resolución de 10 de febrero de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de marzo de 2015, en el que en el que reitera los argumentos ya expuestos, fundamentalmente señala que no existe concepto arancelario alguno que ampare el cobro de seis euros adicionales por las certificaciones emitidas telemáticamente, y que ni el Colegio de Registradores, ni la Dirección General de los Registros y del Notariado pueden aprobar el arancel de los funcionarios públicos. De la lectura del Real Decreto 1427/1989 se desprende que el cobro de dicha cantidad es manifiestamente ilegal, carece de base jurídica y resulta totalmente arbitrario, tal y como resulta de la Resolución ahora recurrida.

El recurrente alude a la Ley 11/2007, que establece que en ningún caso el uso de medios electrónicos puede implicar la existencia de restricciones o discriminaciones para los ciudadanos que se relacionen con las Administraciones Públicas por medios electrónicos, tanto respecto al acceso a la prestación de servicios públicos como respecto a cualquier actuación o procedimiento administrativo, sin perjuicio de las medidas dirigidas a incentivar la utilización de medios electrónicos. Añade el recurrente que en el caso de los Registradores de la Propiedad, las restricciones o discriminaciones se dan respecto de los ciudadanos que se relacionan con ellos por medios electrónicos.

Señala que no existen suplidos que justifiquen el cobro de cantidad adicional alguna por la emisión telemática de certificaciones.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Ramón Alconchel Saiz-Pardo, Registrador de la Propiedad de Elda núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 8 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

El Registrador remite informe de fecha 15 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de abril de 2015, en el que se remite y reitera los argumentos ya expuestos y confirmados por la resolución del Colegio de Registradores.

Señala el Registrador que la Ley Hipotecaria en su artículo 227 establece que el registrador debe apreciar el interés conocido y legítimo de quien solicita la información, luego los sistemas electrónicos de publicidad habrán de tener un desarrollo adecuado para dar cumplimiento a aquél requisito ya que la identificación del solicitante y la acreditación de su interés ya no se realizan en la propia oficina de registro. Además, este sistema electrónico no es obligatorio para el interesado sino que la Ley Hipotecaria habla de que «podrá». Luego si quiere ahorrarse esa cantidad puede pedir la información directamente al registro, bien presencialmente o por correo. Además, no puede alegar que no sabía lo que se le iba a cobrar por esa petición de información, ya que la página del Colegio de Registradores establece cuáles son los costes de la misma, y como el recurrente reconoce, no es el Colegio y mucho menos el Registrador el que establece la cantidad a cobrar, sino que es la propia DGRyN. Señala además que no hay que despreciar la aplicación analógica que se realiza en cuanto a la remisión de notas simples vía telemática. Primero, porque la analogía es un principio consagrado dentro del ámbito del derecho civil (art. 4 del CC), a diferencia de lo que ocurre en el ámbito fiscal y, segundo, porque las certificaciones están reguladas en el mismo Título de la Ley Hipotecaria junto con las notas simples como medios de publicidad (título VIII de la Ley Hipotecaria).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 29 de octubre de 1996, de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de octubre de 1996; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de enero de 1998, 23 de junio de 1998, 24 de diciembre de 1998, 15 y 21 de julio de 2003, 27 de julio de 2005, 19 de noviembre de 2012, 24 de enero de 2013 y Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Primero. Objeto del recurso.

El presente recurso tiene por objeto determinar los honorarios devengados por la expedición de una certificación literal telemática, en concreto, la minutación de la expedición de certificación literal a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Con carácter previo, conviene recordar como señala este Centro Directivo en Resolución de 14 de octubre de 2009, 29 de diciembre de 2011 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Del mismo modo conviene recordar al recurrente que si bien este Centro Directivo no tiene competencias para «aprobar» el Arancel de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, sí que tiene indudables competencias en materia de interpretación de los Aranceles aprobados por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, pues dada la evolución constante del Derecho Civil y Mercantil en sentido amplio y de sus instituciones, así como de las nuevas tecnologías, se crea la necesidad de adaptar e interpretar los conceptos recogidos en el Arancel para adecuarlos a la realidad actual. Así se ha establecido en diferentes Resoluciones, entre otras de 22 de mayo de 2002, 22 de mayo de 2003, 12 de enero de 2004, 17 de febrero de 2000 «... Dirección General sólo ha defendido y defenderá una aplicación justa y ponderada de los Aranceles Registrales, con una estricta observancia de las disposiciones legales que los regulan...», 21 de marzo de 2000, 24 de marzo de 1993, así como sucesivas Instrucciones de este Centro Directivo que han ido adecuando la interpretación del Arancel a la realidad de su aplicación, baste mencionar la Instrucción de 29 de octubre de 1996 sobre medios técni-

cos en materia de comunicaciones entre Registradores y ordenación de sus Archivos.

Segundo. Minutación de la expedición de la certificación literal a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Como ya ha establecido este Centro Directivo en diversas ocasiones, baste mencionar aquí la Resolución que el recurrente señala que se reseña en la minuta impugnada, Resolución de 27 de julio de 2005. El FlotiI consiste en la posibilidad de obtener publicidad formal de cualquier Registro de la Propiedad de España, a través de internet. Permite, por tanto, el acceso al usuario a través de internet a la información de los Registros de la Propiedad, gracias a que el sistema funciona con varias bases de datos centralizadas, donde una de ellas, localizadora e inteligente, redirecciona las solicitudes recibidas a cada Registro de la Propiedad donde radique la información. La eficacia como nota simple informativa o como certificación de la información obtenida a través del sistema Floti no ha sido puesta en duda por nuestro sistema judicial y así funciona en la práctica del tráfico jurídico privado. Tiene además su amparo legal en numerosos preceptos, tales como los artículos 222 y 227 de la Ley Hipotecaria y el artículo 107 y 110 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

La minutación de las notas simples a través de un sistema telemático o de publicidad instrumental, ya fue resuelta por este Centro Directivo en la Instrucción de 29 de octubre de 1996, la Resolución de 13 de enero de 1998 en contestación a la consulta formulada por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, así como por las Resoluciones de la Dirección General de 23 de junio y 24 de diciembre de 1998. Conforme a las mismas, «la publicidad formal a través del servicio de índices es inimitable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior».

En el caso de que el usuario opte por la solicitud por medios telemáticos, no cabe articular el derecho de acceso electrónico de los ciudadanos a la información registral por otro mecanismo que el Sistema Floti que es el aplicativo tecnológico establecido por el Colegio de Registradores (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de enero de 2013), y ello precisamente porque es necesaria la previa redirección al Registro que corresponda a través del sistema de índices, y poder así emitir la publicidad formal solicitada por el Registro competente. Por todo ello, idéntico fundamento de lo expuesto hasta ahora debe predicarse de la expedición de certificaciones por vía telemática, pues para garantizar el tratamiento profesional y

adecuado de la información, así como la imposibilidad de manipulación o televaciado, se hace imprescindible utilizar un sistema que garantice tal resultado, es decir el Floti.

La tramitación de solicitudes de publicidad formal a través del sistema Floti, exigen y así se ha configurado, que tal tramitación esté unificada y centralizada, para poder así garantizar la remisión de la solicitud al Registro competente. Es decir, desde el momento en que el solicitante de la información elige libremente utilizar el sistema Floti, debe aceptar el funcionamiento del mismo, que como se ha señalado supone un importantísimo abaratamiento de costes para el solicitante al evitarle desplazamientos innecesarios, y poder tramitar vía internet su solicitud. Una vez elegido este sistema, la centralización de la información de todos los Registros de España permite que la solicitud se reciba y se redireccione al Registro competente, el cual deberá emitir la publicidad solicitada. Una vez emitida la nota o certificación por el Registro competente, el sistema Floti se encarga de remitirla al solicitante vía web si así se solicita. Por todo ello, y dado que el sistema exige la centralización de los datos mencionada, es imprescindible que al recibir la solicitud, el Registro destinatario acepte su competencia en la emisión de la publicidad, pues de lo contrario se redirecciona al registro competente sin coste para el usuario.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario, nada impide acudir al interesado a obtener directamente la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4 f) del arancel), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices. Mediante el Servicio de índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, la publicidad formal solicitada de manera directa, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Ello implica un abaratamiento en los costes para los usuarios que unida a la analogía antes señalada determina la procedencia del cobro de 9,02 euros por el suministro de publicidad vía Internet. En definitiva, el suministro de publicidad formal a través del llamado sistema Floti, con los honorarios señalados, lejos de suponer un incremento de costes para los usuarios, implica una mejora en la prestación del servicio tanto en lo que se refiere al medio e instrumento por el que se suministra la información, como en lo referido al coste del servicio, por el abaratamiento que supone al no ser ya necesario determinar cuál es el Registro competente, para tener luego que dirigirse a aquél.

Por otro lado, el argumento del recurrente de que el apartado noveno del anexo II de dicho Real Decreto establece que «las operaciones, con independencia de su modo de tramitación, que no tengan señalados derechos en el arancel no devengarán derecho de cobro ninguno», ya ha sido resuelto tanto por este Centro Directivo como por la Jurisprudencia, en concreto en relación a la nota simple con información continuada, al establecer el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004.

Por lo tanto, se desestima el presente recurso en este punto.

Tercero. Requisitos formales de la minuta.

En cuanto a los requisitos formales de la minuta, no se consideran cumplidos los requisitos formales exigidos por el punto segundo de la norma quinta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, debiendo por tanto rectificarse y hacerse constar el apartado 4.1f, en lugar de la Resolución de 27 de julio de 2005.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 10 de febrero de 2015, en los términos expuestos en la presente Resolución.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015, por la que se estima el recurso de honorarios interpuesto por don..... contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 15 de diciembre de 2014, don..... impugna la minuta de honorarios número 3356, girada por el Registro de la Propiedad de Valladolid núm. 3, por importe de 285,89 €.

En su escrito, el recurrente manifiesta:

1.º Que se otorgó escritura de compraventa de determinada finca registral en la que se establecía un valor de compra de 146.000 euros, adjuntándose tasación de Hacienda el día 3 de septiembre de 2014 que ascendía a 145.960,94 euros.

2.º Que, sin embargo, en la minuta impugnada se calculan los honorarios en base a un importe de adjudicación de 267.695 euros, por lo que solicita la revisión de la citada minuta.

II

Doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 15 de diciembre de 2014.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa, en relación con la base aplicable:

1. Que ha aplicado el valor fiscal, según la norma primera del anexo II, que recoge las normas generales de aplicación del Arancel, aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

2. Al efecto anterior, se ha aplicado como base para el devengo de honorarios el valor fiscal que consta en la inscripción 9.ª de doscientos sesenta y mil seiscientos noventa y cinco euros con setenta y un céntimos, conforme a la norma primera antes citada, en relación con el artículo 39 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, al establecer dicho artículo, como valor fiscal y comprobado, el de las transmisiones realizadas mediante subasta pública, notarial, judicial o administrativa, sirviendo de base el valor de la adjudicación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de diciembre de 2014, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiera recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 3 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar el recurso interpuesto en cuanto a la base aplicable, considerando que, en este caso, no hay valor fiscalmente comprobado, desde el punto de vista arancelario, por lo que debe tomarse como base el valor declarado en el título presentado.

V

Contra dicha Resolución doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de marzo de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos en este punto y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación, solicitando que se revoque la Resolución que motiva este recurso y se confirme la minuta girada.

En dicho recurso viene a añadir que el artículo 39 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, recoge «como valor fiscal comprobado el valor de adquisición de las transmisiones realizadas mediante subasta pública, notarial, judicial o administrativa. Ya que dicho valor de adquisición o precio de remate de la subasta no admite la comprobación de valor».

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don..... por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de junio de 2003, 17 de noviembre de 2004, 14 de octubre de 2009, 14 de junio de 2010, 26 de agosto de 2014 y 13 de marzo de 2015.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa, en concreto, la base aplicable al mismo.

Segundo. Base aplicable.

La normativa aplicable a la valoración de la base viene regulada por la norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad:

«1. El arancel se aplicará sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos, y, a falta de aquellos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento.

2. Cuando no constaren dichos valores, por no exigirlo la naturaleza del hecho, acto o negocio jurídico celebrado, se fijarán por datos objetivos que consten documentados; o el valor registral de la finca o derecho; o el proporcional al comprobado de otras de análoga naturaleza y situación; o el precio de tasación para subasta, si estuviese hipotecada. Las mimas reglas se aplicarán cuando los valores no estén individualizados, sin que la suma de estos pueda ser superior al valor global declarado».

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 27 de octubre de 1999, 23 de junio de 1993, 14 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 11 de enero de 2011) que dicha norma primera establece un orden de prelación para la aplicación de las bases en la minutas de los Registradores de la Propiedad, de tal manera que, en primer lugar, habría que acudir al valor fiscal comprobado, en segundo lugar, el valor declarado por las partes en el título presentado, y sólo en defecto de los anteriores, podrían aplicarse otros valores objetivos.

En cuanto al valor fiscalmente comprobado, que es el que la Registradora apelante considera que ha aplicado, esta Dirección General ha mantenido el criterio de que es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los servicios fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, debe haber sido objeto de notificación individualiza al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, esto es, una base fiscal no firme no es óbice para su aplicación, siempre que se cumplan los requisitos anteriores, lo que no se da en el supuesto del presente recurso.

Como ha señalado este Centro Directivo, entre otras en la Resolución de 23 de marzo de 1993 la definición del concepto «valor fiscalmente comprobado» es algo que escapa a la esfera del Derecho Civil y Registral y que puede encontrarse únicamente en el Derecho Fiscal. Así, de las normas del Derecho Fiscal y Tributario cabe deducir que valor fiscalmente comprobado es el fijado por los Servicios Fiscales competentes para ello, aunque no sea firme. Definido de esta forma el concepto de valor fiscal comprobado, está claro que lo aplicado por la Registradora, esto es, el valor de tasación para subasta tomado de una inscripción anterior, no entra dentro de ese concepto, y no puede ser aplicado en este caso para determinar los honorarios correspondientes a la operación practicada.

La alusión de la norma primera del anexo II del Arancel a los valores fiscalmente comprobados debe entenderse referida a los valores fijados por los Servicios Fiscales competentes como base imponible del impuesto que grave

el hecho, acto o negocio inscrito, independientemente de que se haya o no interpuesto recurso alguno contra aquella valoración, lo que no tiene lugar en el supuesto de este recurso de apelación.

Por lo demás, resuelto un recurso contra la comprobación de valores de manera favorable al interesado, éste tiene derecho a solicitar reforma y el Registrador estará obligado a reformar su minuta de honorarios, confeccionando una nueva en la que se tome como base el valor fiscal firme resultante de la resolución del recurso interpuesto y devolviendo al interesado el exceso que resulte respecto de los honorarios inicialmente fijados.

Este mismo criterio ha sido mantenido por este Centro Directivo en la Resolución de 17 de noviembre de 2004, aclarando que la comprobación de valores debe haberse practicado antes de la notificación de la minuta ya que debe atenderse al valor existente en el momento de la prestación de la función, pero tomando la cautela, derivada de la misma naturaleza del expediente de comprobación de valores, que dicha comprobación tiene que haber sido notificada al interesado y en caso de ser rectificada en vía de recurso igual suerte deberá correr la base tomada a efectos del arancel.

En resumen, valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta que, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia ficticia de un acto de la Administración Tributaria.

En el caso objeto de recurso no hay valor fiscalmente comprobado, tal y como ha sido definido, y sí existe en cambio valor declarado por las partes en la escritura y es este el valor que debe tenerse en cuenta para determinar la base aplicable y no otro.

Finalmente, vista la copia de la factura impugnada que obra en el expediente, figura expresamente en el apartado dedicado al «VALOR:» la expresión «núm. 2-2.º Inc. 2.ºD AD 3.ª Ley 8/89», lo que, dada la generalidad de la expresión indicada, debe entenderse que hace referencia a la disposición adicional tercera de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, bajo la rúbrica «Aranceles de funcionarios públicos», en concreto, a su número 2, párrafo segundo –según expresión contenida en la propia minuta–, al establecer que «los Aranceles se aplicarán sobre los valores comprobados fiscalmente de los hechos, actos o negocios jurídicos y, a falta de aquéllos, sobre los consignados por las partes en el correspondiente documento, salvo en aquellos casos en que las características de las actividades de los correspondientes funcionarios no lo permitan». Referencia contenida en la factura en los términos expresados que equivale a no hacer constar de manera clara el valor tomado en consideración para el cálculo de honorarios, pues la norma citada alude a los tres posibles, al igual que la propia norma primera del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, cuando lo exigible es la constancia clara y

expresa del valor efectivamente tomado en consideración en cada minuta extendida, lo que tampoco se ha cumplido en el caso en cuestión.

A este deber de claridad y constancia expresa en la propia minuta, y con relación al extremo que nos ocupa, se refiere también el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, que en su disposición adicional octava, bajo la rúbrica «Aranceles notariales y registrales», apartado Dos.2, establece como obligación de información que debe contenerse en la minuta por parte de los registradores, que éstos «expresarán la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere»; lo que hace referencia, en definitiva, al valor fiscal comprobado, declarado u otros, tenido en cuenta para la aplicación del arancel.

En función de lo anterior, se recuerda por tanto a la Registradora que ha de hacer constar en la misma factura con la debida claridad y de forma expresa en el apartado en cuestión conforme a las normas antes citadas el valor concreto tenido en cuenta para la determinación de la base aplicable y no la expresión genérica referida, lo que, por otra parte, además de incumplir las norma expuestas, es un indicio más de la indebida aplicación del Arancel para el cálculo de los honorarios devengados por su actuación profesional, tal como se ha indicado ya, pues ni siquiera la apelante ha sido capaz en su momento de consignar en la minuta el valor concreto –fiscal comprobado, declarado u otros– por el que procede a girar la misma.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso de apelación se mantiene la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar el recurso en cuanto a la base aplicable.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad de Valladolid núm. 3, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de

Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minutas giradas por el Registro de la Propiedad de Tías.

HECHOS

I

Por escrito de 26 de enero de 2015, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 18 de febrero de 2015, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna las facturas número 79 y 81 de la Serie A, giradas por el Registro de la Propiedad de Tías, por importe de 110,49 € y 177,12 €, respectivamente.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, remitió el preceptivo informe de fecha 10 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de febrero de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 3 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 5 de marzo de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo

se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al n.º 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…». (*Vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio, de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto

en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 24 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de abril de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

VIII

Con fecha 3 de septiembre de 2015, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Tías aclaración sobre el contenido del informe emitido por el Registrador. Dicha aclaración tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de septiembre de 2015.

IX

Con fecha 13 de octubre de 2015, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Tías certificación literal del historial de una de las fincas minutada en la factura 79. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 27 de octubre de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 8, 21 y 30 de abril de 2014; 13 de mayo de 2014; 12 de junio de 2014; 2, 29 y 31 de julio de 2014; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 13 y 27 de febrero de 2015; 13 y 16 de marzo de 2015; 22 de abril de 2015; 6, 14 y 18 de mayo de 2015; 15 de junio de 2015 y 17 de julio de 2015, entre otras; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Nueve fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Caja General de Ahorros de Canarias», por título de adjudicación judicial.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 12 de enero de 2015 por la que «Banca Cívica, S. A.», entidad que absorbe a la «Caja General de Ahorros de Canarias», aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda; de fecha 12 de enero de 2015. En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Uniperso-

nal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal»

Se emiten dos facturas, la 79 y la 81 de la serie A y según señala el Registrador en el informe aclaratorio emitido el 17 de septiembre de 2015, a solicitud de este Centro Directivo, la primera de las facturas se refiere a una de las fincas transmitidas, concretamente la finca 14012, y la otra a las restantes ocho fincas. En ambos casos se ha minutado la transmisión previa al 2.1 con la reducción del 5%.

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» entidad que absorbe a la titular registral («Caja General de Ahorros de Canarias»), a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado»». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras». (Artículo 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Artículo 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudica-

dos o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios, puesto que las fincas fueron adquiridas por la «Caja General de Ahorros de Canarias» por título de adjudicación en ejecución hipotecaria.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como

segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,…».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S. A. U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes – simultáneamente- al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta Resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 24 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto por don....., doña....., don..... y doña..... contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Almonte.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 14 de enero de 2015, don....., doña....., don..... y doña....., impugnan la minuta de honorarios número de entrada 5189/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Almonte, por importe de 1.027,19 €.

En dicho escrito manifiestan que la minuta que se impugna deriva de la escritura de adjudicación de herencia de sus padres. En virtud de dicha escritura han sido adjudicatarios de una vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad de Almonte, que pertenecía con carácter ganancial a los causantes.

Se impugnan los siguientes conceptos:

Primero. Epígrafe 2.4.6 por aplicación del artículo 611 del Reglamento Hipotecario. Manifiestan los recurrentes que se trata de la adjudicación de las herencias de sus padres sin que exista ninguna transmisión intermedia, por lo que resultaría improcedente la cantidad cobrada.

Segundo. Interpretación abusiva del epígrafe 2.1 del Arancel en cuanto a la actualización de los elementos descriptivos de la finca.

Tercero. Cancelación de la condición resolutoria que figura inscrita en la finca. A su juicio, no procede su cobro.

II

Don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, remitió el preceptivo informe de fecha 4 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de febrero de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 17 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

IV

Por Resolución de 17 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al concepto actualización de descripción.

La Resolución fue notificada al recurrente con fecha 30 de marzo de 2015 según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015, en cuanto a la determinación de la base a aplicar para determinar el arancel por la actualización/alteración de la finca por la incorporación de la referencia catastral.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don....., doña....., don..... y doña....., por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1999, 14

de febrero de 2000, 21 de julio de 2000, 15 de octubre de 2001, 19 de marzo de 2004 y 20 de septiembre de 2012.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar la base a aplicar para determinar el arancel por la actualización/alteración de la finca por la incorporación de la referencia catastral.

Segundo. Plazo de interposición del recurso de apelación.

Como cuestión previa es preciso atender al plazo para la interposición del recurso de apelación.

Conforme al apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículos 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 30 de marzo de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 13 de abril de 2015, tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo e inadmitirse sin entrar a resolver el fondo del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don José Carlos Roca García-Valdecasas, Registrador de la Propiedad de Almonte, contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lucena núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 68 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Lucena núm. 2, por importe de 823,40 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «libro segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Emma Rojo Iglesias, Registradora de la Propiedad de Lucena núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 9 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Emma Rojo Iglesias, Registradora de la Propiedad de Lucena núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 18 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de junio de 2015, la Registradora manifiesta que se reitera en el informe de 9 de marzo de 2015 remitido al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla

de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código

Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código

Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 19.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta

número 7, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 19, por importe de 1.1152,50 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el Libro Cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el Libro Segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María Luisa Madejón Concejal, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 19, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 12 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Luisa Madejón Concejal, Registradora de la Propiedad de

Madrid núm. 19, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 29 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de julio de 2015, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras

acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondien-

tes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2015/D 134, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 4, por importe de 1.468,32 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a

derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don José Torres García, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 12 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Torres García, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 16 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 21 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de junio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe ya presentado al Colegio de Registradores, invocando además, respecto del motivo no invocado En el recurso de honorarios de que trae causa la presente apelación, que es de aplicación la doctrina de este Centro Directivo contenida en Resoluciones como la de 24 de abril de 2000, por lo que no procede entrar en su examen al no haberse puesto de manifiesto oportunamente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la

cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989,

de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 12 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 4.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 2015/C 245 girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 4, por importe de 2.841,87 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «libro segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Alfredo Miguel Sierra Fernández-Victorio, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 4, remitió el preceptivo informe de fecha 3 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 12 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 29 de mayo de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Alfredo Miguel Sierra Fernández-Victorio, Registrador de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 4, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de junio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe ya presentado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse

sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número 335 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Alcorcón núm. 3, por importe de 2.841,87 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en pro-

porción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «libro segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Raquel Sancho Díaz, Registradora de la Propiedad de Alcorcón núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 19 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 8 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Raquel Sancho Díaz, Registradora de la Propiedad de Alcorcón núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015, la Registradora se remite en todos sus extremos al informe ya presentado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores

hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional

segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito. (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación. (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores. (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (10.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Gourmet Sánchez García, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

El día 30 de junio de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado en el Registro Mercantil de Madrid por el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Gourmet Sánchez García, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid bajo número D/2014/118291, de fecha 11 de diciembre de 2014, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada presentada en soporte papel.

Consta incorporado al expediente el informe del Registrador de fecha 20 de abril de 2015 y el del Colegio de Registradores de fecha 16 de junio de 2015.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE»

de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada presentada en soporte papel, aunque el recurrente alega haber realizado la constitución por procedimiento telemático a través del CIRCE.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura por considerar que deben aplicarse las reglas arancelarias previstas para la constitución de sociedad responsabilidad limitada por vía telemática.

El Registrador justifica en su informe la no aplicación de las reglas especiales contenidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles para la constitución de sociedad por procedimiento telemático porque el recurrente presentó la escritura en soporte papel en la propia oficina del Registro sin utilizar el procedimiento telemático. El informe del Colegio de Registradores coincide con este criterio.

Además, el informe del Colegio de Registradores hace notar que el recurso no puede ser admitido por haber sido interpuesto fuera del plazo de 15 días previsto para ello, ya que, manifestando el recurrente que recibió la factura el día 17 de diciembre de 2014, interpuso el recurso el día 13 de abril de 2015.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor el 29 de septiembre de 2013 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 Real Decreto-ley 13/2010, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, incluidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles tras su modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero, 22 de mayo, 17 de junio, 17 de julio y 21 de septiembre de 2015).

El citado número 5 del Arancel establece que «por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas, ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos

sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia». El único modelo de Estatutos-tipo en la fecha de presentación de la escritura era el aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Tales reglas son aplicables hasta la entrada en vigor (que tuvo lugar el 13 de septiembre de 2015) del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que en desarrollo de los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en cuanto a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, regulan un nuevo procedimiento y aprueban nuevos Estatutos-tipo, a la vez que concretan la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 100 y 40 euros.

En el caso del recurso, la escritura de constitución se presentó el 11 de diciembre de 2014, por lo que son aplicables los criterios anteriormente reseñados. Como señala el Registrador, la escritura no fue presentada por el procedimiento telemático, a que hace referencia el recurrente, sino por el procedimiento ordinario, no telemático, de entregar una copia de la escritura en soporte papel en la oficina del Registro Mercantil. Con tal circunstancia, se incumple la premisa inicial de las reglas arancelarias especiales, que es la de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por procedimiento telemático (número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles) y no cabe sino aplicar, como ha hecho el registrador, las reglas arancelarias ordinarias.

Concurre, además, en este caso la circunstancia de la extemporaneidad del recurso.

Los recursos contra la minuta de honorarios expedidas por los registradores mercantiles vienen determinados y regulados por el Real Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba su Arancel, por el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, y por los artículos 589 y siguientes del Reglamento Hipotecario, dada la remisión general al Reglamento Hipotecario establecida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil en todo lo no previsto expresamente en este último (Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Por ello, el plazo de interposición del recurso de impugnación de honorarios de los registradores mercantiles es de 15 días hábiles computado a partir del primer día hábil siguiente a la notificación o entrega de la correspondiente minuta o factura (regla 6.ª del anexo II del Arancel de los Registradores de la Propiedad, aplicable supletoriamente a los registradores mercantiles, *cfr.* artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil, dada la inexistencia de norma al respecto en el Arancel de los registradores mercantiles (Resolucio-

nes de 20 de marzo de 2013, 30 de mayo de 2013, 2 de diciembre de 2013 y 26 de junio de 2013).

En este caso, habiéndose notificado la minuta impugnada, como el propio recurrente manifiesta, el 17 de diciembre de 2014, y no teniendo entrada el recurso en el Registro Mercantil de Madrid hasta el día 13 de abril de 2015, se ha superado con creces el plazo de quince días antes referido, razón por la cual no puede ser admitido.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporáneo, el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Gourmet Sánchez García, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, recurso que, en otro caso, hubiera sido desestimado por los motivos expuestos.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (11.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 2 de julio de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, el recurso interpuesto mediante escrito de 20 de marzo de 2015 por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, número D/2015/28.925, de fecha 20 de marzo de 2015, con ocasión del despacho de certificación acreditativa de la no aprobación de las cuentas anuales de la sociedad.

Constan unidos al expediente dos informes del Registrador de 31 de marzo y 22 de junio de 2015 y el del Colegio de Registradores de 2 de junio de 2015.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente ha presentado el día 18 de agosto de 2015 nuevas alegaciones en escrito de 13 de agosto de 2015, que tuvo entrada en el Ministerio de Justicia el día 25 de agosto de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una certificación acreditativa de la no aprobación de las cuentas anuales de una sociedad.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente, en el escrito inicial, muestra su disconformidad, sin alegar razón alguna, con la aplicación de los números de Arancel 21.a, 21.b, 22.2.1, 23.1 y 24.1, 24.2, 25.c y 26. En su segundo escrito de alegaciones, tras referirse a una supuesta práctica habitual de emisión de facturas erróneas, reitera su solicitud de minoración de la minuta de derechos devengados y la adopción de las medidas necesarias para evitar esta clase de abusos.

En cuanto a esta última petición, sin perjuicio de las averiguaciones necesarias, no es esta sede donde debe adoptarse decisión alguna al respecto.

En cuanto al resto de alegaciones, tal como son formuladas, sin expresión de motivo alguno de la pretendida disconformidad de la minuta con el Arancel de los registradores mercantiles, han de ser rechazadas con las excepciones que se dirán, puesto que con ocasión de la inscripción de la inscripción de la certificación acreditativa de la no aprobación de las cuentas anuales de la

sociedad son aplicables, según doctrina constante de este Centro Directivo (por todas, la Resolución de 25 de septiembre de 2014), los números de Arancel siguientes: 20.1 (constancia registral de la no aprobación de las cuentas); 21.a (notas marginales ordinarias al margen del asiento de presentación, de asientos de inscripción y al pie del título) (Resoluciones de 15 de noviembre de 2013, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014); 25.c (depósito de documentos por el archivo de la certificación y por digitalización) (Resoluciones de 31 de julio de 2014, 13 de junio de 2014 y 21 de octubre de 2014) y 26 (cotejo de copia de documento). Son aplicables también los números 23.1 (certificaciones de datos remitidos al BORM y la entrega al interesado) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012 y 21 de octubre de 2014) y 24.2 (búsqueda de datos en relación con los depósitos de cuenta anteriores) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012, 31 de julio de 2014 y 21 de octubre de 2014).

No puede entrarse en el examen del número de veces en que se ha aplicado cada concepto porque no ha sido expresamente impugnado.

Por el contrario, no resultan aplicables: el número 22.2.1, porque tanto el resguardo de presentación como la minuta son documentos que necesariamente han de ser entregados al interesado como justificantes de la presentación de un documento y de los honorarios devengados por su despacho (art. 53 de Reglamento del Registro Mercantil y disposición adicional quinta del Decreto 757/1973 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles), sin que dicha entrega esté sujeta al Arancel, ni el 24.1, porque por los conceptos a los que lo refiere el Registrador ni han sido solicitadas las certificaciones ni son preceptivas (Resolución de 8 de abril de 2014).

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada mediante la supresión de los números 22.2.1 y 24.1.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del

<<< Inicio >>>

Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/165 Serie Z2, girada por el Registro de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, por importe de 9,20 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se exclu-

<<< Inicio >>>

yen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia

inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España dio traslado del escrito del recurrente a don Diego Suárez Fernández, Registrador de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de diez días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

III

Por Resolución de 30 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción 17 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

IV

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el día 3 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

V

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 31 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VI

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Diego Suarez Fernández, Registrador de la Propiedad de Santa María la Real de Nieva por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 30 de junio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 17 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos

preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589

del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los

requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registra-

dor en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Oliva.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/235 Serie Z4, girada por el Registro de la Propiedad de Oliva, por importe de 9,20 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de

tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Don Guillermo José Dromant Jarque, Registrador de la Propiedad de Oliva, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que la minuta impugnada se refiere a una nota simple informativa solicitada a través del Fichero Localizador de Titularidades inscritas (Floti) habilitado por el Colegio Nacional de Registradores para facilitar el acceso a la publicidad registral pro medios telemáticos.

La factura impugnada fue emitida por dicho Servicio Colegial, sin que en el Registro a su cargo haya constado información acerca del carácter recaudatorio o no de la petición, criterio determinante de la gratuidad de la información solicitada según establece la normativa aplicable.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 18 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 30 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto que fue notificada al recurrente con fecha de recepción 17 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el día 3 de agosto de 2015 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Guillermo José Dromant Jarque Registrador de la Propiedad de Oliva por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 21 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31

de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 30 de junio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 17 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobra-

ble, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba

acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el

sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/246 Serie Z2, girada por el Registro de la Propiedad de Lora del Río, por importe de 9,20 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores soli-

citando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de

Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, Registradora de la Propiedad de Lora del Río, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 6 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que para gozar de gratuidad, los requerimientos de información de los entes locales han de formularse:

– Por un Órgano de Recaudación de la Entidad Local (en sentido estricto; no recaudador por delegación).
– En el seno de un Procedimiento de Recaudación ya iniciado (el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio serían modos de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria).
– Cumpliendo los requisitos formales.
– Respetando los límites materiales del deber de suministro de información.

Las notas solicitadas por órganos que no cumplieran estos requisitos no son gratuitas.

Examinados los antecedentes, no puede determinarse si se han cumplido dichos requisitos.

No obstante, dado el carácter colectivo de la reclamación, se adhiere a lo que el Colegio pueda haber resuelto respecto de las facturas de otros Registros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 18 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 30 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto que fue notificada al recurrente con fecha de recepción 17 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el día 3 de agosto de 2015 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán Registradora de la Propiedad de Lora del Río por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de

julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 30 de junio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 17 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el

artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a

su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento

y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso

de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30

de junio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tacoronte.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/203 Serie Z1, girada por el Registro de la Propiedad de Tacoronte, por importe de 7,94 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España dio traslado del escrito del recurrente a don Carlos Alfonso Tocino Flores, Registrador de la Propiedad de Tacoronte, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de diez días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

III

Por Resolución de 30 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto que

fue notificada al recurrente con fecha de recepción 17 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

IV

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el día 3 de agosto de 2015 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Carlos Alfonso Tocino Flores, Registrador de la Propiedad de Tacoronte, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 30 de junio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 17 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se

refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento

y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso

de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30

de junio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Olivenza.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/130 Serie Z5, girada por el Registro de la Propiedad de Olivenza por importe de 9,20 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde

procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Doña Cristina Martínez de Sosa, Registradora de la Propiedad de Olivenza, remitió el preceptivo informe de fecha 14 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que hace constar lo afirmado en la Resolución de 18 de noviembre de 2014 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en concreto que para gozar de gratuidad, los requerimientos de información de los entes locales han de formularse:

– Por un Órgano de Recaudación de la Entidad Local (en sentido estricto; no recaudador por delegación).
– En el seno de un Procedimiento de Recaudación ya iniciado (en cuanto que el art. 114 RGR se ubica en la sección del procedimiento de apremio).
– Cumpliendo los requisitos formales.
– Respetando los límites materiales del deber de suministro de información.

En el presente caso, no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida al no cumplirse dos de los requisitos que acaban de ser expuestos, pues la solicitud no se realiza por un Órgano de Recaudación de la Entidad Local, en sentido estricto, y no se identifica debidamente el Procedimiento de Recaudación de que trae causa la nota simple solicitada. En materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica, como ha sancionado tanto la Dirección general de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004, entre otras y el Tribunal Supremo en Sentencias de 23 de enero de 1973 y de 23 de julio de 1986.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 23 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción 13 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el día 3 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a doña Cristina Martínez de Sosa, Registradora de la Propiedad de Olivenza por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 28 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de

honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 23 de junio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 13 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que

las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley

General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el art. 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez

ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publi-

cidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de junio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marchena.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/200 Serie Z5, girada por el Registro de la Propiedad de Marchena por importe de 9,20 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de

tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

El Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España dio traslado del escrito del recurrente a doña María Marta Crespo Villegas, Registradora de la Propiedad de Marchena, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 27 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de diez días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

III

Por Resolución de 30 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto que fue notificada al recurrente con fecha de recepción 17 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

IV

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el día 3 de agosto de 2015 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

V

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a doña María Marta Crespo Villegas, Registradora de la Propiedad de Marchena, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de

honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 30 de junio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 17 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas lega-

les y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección,

recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tribu-

taria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin

contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que

reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Igualada núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/361 Serie Z2, girada por el Registro de la Propiedad de Igualada núm. 1, por importe de 9,20 €,

correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se

considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los

requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Doña Ana Elisa de Gregorio García, Registradora de la Propiedad de Igualada núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 15 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que hace constar lo afirmado en la Resolución de 18 de noviembre de 2014 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 23 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto que fue notificada al recurrente con fecha de recepción 17 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el día 3 de agosto de 2015 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Ana Elisa de Gregorio García, Registradora de la Propiedad de Igualada núm. 1 por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 26 de agosto de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de septiembre de 2015, la Registradora hace suyos los argumentos recogidos en la Resolución de 18 de noviembre de 2014, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, así como la Resolución de 23 de junio de 2015 ahora recurrida, dado que el escrito de apelación del recurrente no añade ningún argumento jurídico nuevo a tener en cuenta, pues se ha limitado a presentar el mismo escrito de recurso que presentó en su día ante el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». Como cuestión preliminar debe examinarse si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31

de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en los artículos 48 y 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 30 de junio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 17 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así

sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al

interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de junio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de noviembre de 2015 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Molina de Segura núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/360 Serie Z5, girada por el Registro de la Propiedad de Molina de Segura núm. 2, por importe de 27,6 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores soli-

citando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de

Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Don José María Ruiz Jiménez, Registrador de la Propiedad de Molina de Segura núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 21 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que para hablar de gratuidad, el requerimiento de información debe formularse por el órgano de recaudación, en el seno de un procedimiento de recaudación ejecutivo, lo cual no ocurre en el presente caso donde no se cumplen ni los requisitos de fondo ni de forma; sin que en ningún caso deba confundirse la obligación que compete a los Registradores de la Propiedad de colaborar.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 29 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 31 de julio de 2015 según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 6 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a José María Ruiz Jiménez, Registrador de la Propiedad de Molina de Segura núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 9 de septiembre de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

En el presente recurso procede determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero locali-

zador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento

administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e

investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en

ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Tercero. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y

pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (1.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Tecnimar, S. C.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Huelva.

HECHOS

I

Con fecha 27 de febrero de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso, remitido por procedimiento administrativo el día 24 de febrero de 2015, interpuesto por don....., en nombre y representación de «Tecnimar, S. C.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Huelva, número DOC/2015/416, de fecha 16 de febrero de 2015, por la expedición de una certificación de cargas y titularidad de un buque.

Constan unidos al expediente el informe de la Registradora de fecha 12 de marzo de 2015 y el del Colegio de Registradores de 2 de junio de 2015.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley de 25 de julio de 1989, de adaptación de la legislación mercantil a las Directivas Comunitarias; Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Real Decreto de 3 de diciembre de 1999, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación; Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la expedición de una certificación de dominio y cargas de un buque.

Como este Centro Directivo ha puesto de manifiesto (Resoluciones de 18 de septiembre de 2013 y 31 de julio de 2014) el régimen registral sobre la titularidad y gravámenes sobre los buques constituye en la actualidad una sección del Registro de Bienes Muebles, que presenta una estructura y una normativa heterogéneas. La Ley de 25 julio 1989, de adaptación de la legislación mercantil a las Directivas Comunitarias, que autorizó al Gobierno para la regulación de este Registro, dispuso que en él quedarían integrados los Registros de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y los de Buques y Aeronaves. El Registro de Bienes Muebles fue creado por la disposición adicional única del Real Decreto de 3 diciembre 1999, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Condiciones Generales de la Contratación, Regis-

tro que, como los dos anteriores, quedó integrado en el Registro de Bienes Muebles. En el apartado núm. 6 de la citada disposición adicional se ordena estar, en cuanto sea aplicable y no esté previsto, a la Ordenanza del Registro de Venta a plazos de bienes muebles, al Reglamento del Registro Mercantil y al Reglamento Hipotecario.

El Registro de Bienes Muebles integra, por tanto, el contenido no sólo del antiguo Registro de Venta a plazos, sino también el de los de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento, el de los de Buques y Aeronaves y el de Condiciones generales de la contratación, quedando estructurado en diversas secciones: Buques y Aeronaves, Automóviles y otros vehículos de motor, Maquinaria industrial, establecimientos mercantiles y bienes de equipo, Garantías reales, Otros bienes muebles registrables y Condiciones Generales de la Contratación.

Las diferentes secciones, y las operaciones registrales a realizar en cada una de ellas, no quedan sometidas a un mismo y único régimen jurídico, sino que, como establece la disposición adicional única del Real Decreto de 3 de diciembre de 1999, dentro de cada una de las secciones que lo integran se aplicará la normativa específica reguladora de los actos o derechos inscribibles que afecten a los bienes y en lo no previsto se estará, según los casos, a lo dispuesto en la Ordenanza del Registro de Venta a plazos de Bienes Muebles, al Reglamento del Registro Mercantil y al Reglamento Hipotecario. Es decir, que a cada acto o derecho inscribible se le aplicará la ley o norma que lo regula y se practicarán los asientos en la sección correspondiente según su objeto y con sujeción a su Arancel propio y específico.

En materia arancelaria habrá de tenerse en cuenta lo que en cada una de dichas normativas específicas se establece. Así, como se ha hecho por la registradora en este caso, se aplicará el Arancel de los Registradores Mercantiles en materia de buques y aeronaves.

Tercero. Motivos de impugnación.

La factura impugnada contiene cuatro conceptos: asiento de presentación (número 1, 6,01 euros); Certificación de un asiento (número 23.1, 9 veces, 13,522770 euros); Exceso de dos páginas (número 23.2, 15, 2,253795 euros) y Depósito de documentos (número 25.c, 3,005061 euros). Además, se añade, en concepto de suplidos, la cantidad de 4,71 euros.

El recurrente muestra su disconformidad con la aplicación del concepto de Certificación por 9 asientos, por no poder identificarlos; con el de exceso de dos páginas, por minutarse 15, cuando la certificación contiene 4 páginas; el de depósito de documentos, por entender que al tratarse de una certificación emitida por el Registro, nada hay que depositar; y con el de suplidos, por no adjuntarse justificante alguno de los pagos efectuados en nombre del interesado.

La Registradora admite en su informe el error padecido al minutar el exceso sobre dos páginas, acordando reducirlo a dos páginas, en lugar de las quince minutadas, pero mantiene la minuta en cuanto al concepto de depósito

de documentos, referido al que se ha efectuado de la solicitud de certificación, por cuanto la expedición ha servido de base para la práctica de la cancelación de dos notas de afección, que, por cierto, no se han minutado (art. 32 Reglamento Registro Mercantil y 353 Reglamento Hipotecario), y el de nueve certificaciones de un asiento relativas a la identificación del bien, datos registrales, datos inscritos de la Capitanía Marítima de Ayamonte, Nota de datos de inscripción de procedencia en el Registro Mercantil, Actualización de características principales del buque, titularidad del bien, estado de cargas, aportación del bien, venta del buque, circunstancias todas ellas que la registradora estima útiles para el solicitante pues sin ellas la información resultaría incompleta. En cuanto a los suplidos, explica que corresponden a los gastos de recepción de la solicitud y remisión de la certificación vía fax, que, según tarifas del servicio de Correos, ascienden a la cifra de 4,71 euros.

El Colegio de Registradores, partiendo de que el concepto de certificación va referido a asientos (*cfr.* número 23.1 del Arancel de los registradores mercantiles), justifica la existencia de ocho asientos a los que se aplicaría el indicado número 23.1; además, considera correcta la aplicación del número 25.c por el depósito de la solicitud de certificación y justificados los suplidos por gastos de fax, y coincide con la registradora en la necesidad de reducir a dos el exceso de páginas de la certificación.

Admitida por la Registradora la reclamación en cuanto al exceso de páginas, quedan por examinar los demás motivos de impugnación.

En cuanto al concepto de certificación por cada asiento, número 23.1 del Arancel, teniendo en cuenta que la certificación solicitada es de titularidad y cargas de un buque, a la vista de la certificación expedida y de los asientos que la integran, no resulta correcta la factura que se impugna. La titularidad del buque resulta de la inscripción 2.ª y la descripción del mismo de la inscripción 1.ª y del asiento del folio 2, en total tres asientos, que comprenden la descripción, ya actualizada, y la titularidad del dominio. No hay certificación de cargas, por no existir, debiendo estimarse respecto a las cargas que la certificación es negativa, como así se expresa. No cabe entender certificadas también dos notas de afección y sus notas de cancelación, porque las cargas extinguidas no se comprenden en la certificación. Lo procedente, por tanto, es minutar la certificación de tres asientos, y no nueve, por el número 23.1 del Arancel y una certificación negativa por el número 24.1.

Como señala el informe del Colegio de Registradores, hubiera podido minutarse también la certificación negativa respecto de la existencia de asientos de presentación si así se hubiera hecho constar en la certificación, así como por la búsqueda de datos (número 24.2 del Arancel), pero no puede añadirse ahora en perjuicio del recurrente.

Respecto del concepto depósito de documentos, por el archivo de la solicitud de certificación, tiene declarado este Centro su procedencia, máxime cuando, como en este caso, la solicitud ha determinado la práctica de dos asientos de cancelación, aplicándose correctamente el núm. 25.c del Arancel,

una vez, es decir, 3,005061 euros (art. 32.1 Reglamento Registro Mercantil, Resoluciones de 27 de marzo de 2012, 25 de septiembre de 2014, 19 de noviembre de 2014 y 31 de marzo de 2015). Se estima correcta la minuta en este extremo.

En cuanto a los suplidos, tiene declarado este Centro que el registrador tiene derecho a resarcirse de los gastos efectuados por cuenta del interesado, ya por haber encargado éste la actuación que los produjo, ya por ser necesaria y repercutir en beneficio del interesado, debiendo justificarse en todo caso su importe, que nunca tendrá el carácter de honorarios registrales (Resolución 26 de marzo de 2012). En este caso, la Registradora justifica los suplidos consignados en la minuta por razón de los gastos de recepción de la solicitud de certificación y remisión de ésta vía fax, calculados en el importe consignado según las tarifas del servicio de Correos, por lo que se estima correcta su percepción.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Tecnimar, S. C.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Huelva, que deberá ser rectificada respecto del concepto Certificación de un asiento en la forma indicada en estos Fundamentos y en cuanto al de Exceso de dos páginas, en la forma acordada por la Registradora.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Montcada i Reixac.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de diciembre de 2014, don....., impugna

la minuta de honorarios número 1500 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Montcada i Reixac, por importe de 168,99 €.

El recurrente impugna la factura de referencia en relación con la inscripción de una escritura de compraventa por mitad y proindiviso y, en concreto, según se deduce de su escrito de impugnación, ésta se refiere a los siguientes conceptos: Nota aportación referencia catastral; Comunicación artículo 254.5 Ley Hipotecaria; Presentación Fax caducado; Artículo 175 Reglamento Notarial; Inscripción vivienda y cancelación afección fiscal caducada.

Asimismo, el recurrente alude a posibles errores de forma en la minuta.

II

Doña Virginia Massana de Castro, Registradora de la Propiedad de Montcada i Reixac, remitió el preceptivo informe que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de enero de 2015.

En dicho informe manifiesta, en esencia, y en lo que a este recurso de apelación interesa lo siguiente:

1. Con relación a la nota marginal por aportación de la certificación catastral y por la que se han devengado unos honorarios de 9,015 euros, cabe recordar que el artículo 53.5 regla 1.ª de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre dispone: «si aporta certificación catastral que describa la finca en los mismos términos de denominación, situación y superficie que los que figuran en el Registro se hará constar la referencia catastral por nota al margen del asiento y al pie del título».

De la misma forma dicha constancia de la referencia catastral a través de nota marginal la encontramos en los artículos 38 y siguientes de la Ley 1/2004 del Catastro Inmobiliario, de 5 de marzo, en particular, el artículo 49.4 dispone: « El Registrador de la Propiedad, cuando le sea remitido el certificado o documento informativo, previa calificación favorable, hará constar la referencia en el asiento o por nota al margen de él, consignándolo, en su caso también por nota al pie del título».

2. Con relación a la comunicación practicada por el Registro al Ayuntamiento en orden a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria y por el que se cobró la cantidad de 9,015 euros, señala que el Registro suscribió un acuerdo con el Ayuntamiento de Montcada i Reixac con la finalidad de facilitar el cumplimiento de este requisito mediante la comunicación que el propio Registro realizaría al Ayuntamiento y el cual es indispensable para practicar la inscripción, pues de otra forma el documento habría sido calificado con defectos, no siendo suficiente la comunicación privada que por correo electrónico el recurrente afirma que llevó a cabo con el propio Ayuntamiento, tal y como ha ido afirmando la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones desde la entrada en vigor del mencionado precepto.

3. En la minuta consta una cantidad cobrada de 9,015 euros como consecuencia de la presentación del documento por fax en fecha 8 de octubre de 2014. Dicha cantidad se cobró porque a los 6,010 euros que se pueden cobrar por el asiento de presentación se le han sumado 3,005 euros por la comunicación que el Registro debe hacer al Notario acerca de la recepción del documento en cuestión. El asiento de presentación así practicado caducó por no presentarse el documento de forma física en los diez días siguientes a su recepción. Considera que los honorarios están correctamente devengados aunque es cierto que falta expresarlo más adecuadamente en la minuta, pues los 3,005 euros devengados pro la comunicación practicada por el Registrador al Notario debieron cobrarse como «suplidos».

4. Se cuestiona también por el interesado la nota simple informativa remitida al Notario autorizante al amparo del artículo 175 RN y por la cual se han abonado 9,015 euros. Los derechos arancelarios devengados de las notas del Floti han sido reiterados por la Dirección General de los Registros y del Notariado en muchas resolución como las de 23 y 26 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012.

5. Se advierte por el recurrente que con motivo de la inscripción practicada se procedió a la cancelación de una afección fiscal que fue practicada al margen de la inscripción tercera con fecha de 22 de octubre de 2002 y, por tanto, se encontraba caducada a la fecha de la inscripción por lo que procedió a su cancelación al amparo del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario.

Sin entrar en el estudio de si la afección fiscal practicada era o no procedente, puesto que el recurso que nos ocupa es sólo de honorarios, cabe recordar que el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria dispone: «los asientos practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley».

Por lo tanto, una vez practicado el asiento en el Registro de la Propiedad, en este caso una afección fiscal, su cancelación por caducidad por medio de otra nota marginal debe practicarse de oficio por el Registrador y devengan los honorarios establecidos en el número 3.3 del Arancel, estos es, 3,005 euros que en el presente caso no fueron cobrados por un error del Registro.

6. En cuanto al cobro del concepto de «certificación especial» conforme a la norma 4.1 del Arancel y cuyo cobro corresponde a los documentos presentados telemáticamente. El concepto se cobró indebidamente por ese Registro puesto que el documento se presentó de forma física por lo que procederán a ponerse en contacto con el interesado para efectuar su inmediata devolución.

7. Por último, el recurrente manifiesta un error en el cálculo de los honorarios cobrados en concepto de «inscripción de vivienda». En este punto señala la Registradora que el cálculo de estos honorarios lo lleva a cabo el programa informático del Registro, con las reducciones que corresponden en cada caso. Es por ello que, sin perjuicio de que haya sido efectivamente el programa el que haya hecho un error de cálculo, desde el Registro confían en su correcta aplicación quedando a disposición de la Dirección General para la resolución de la cuestión.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 9 de febrero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, lo que tuvo lugar mediante escrito que tuvo entrada en el Colegio de Registradores con fecha 25 de febrero de 2015.

IV

Por Resolución de 3 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto en cuanto a los conceptos «comunicación artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria » en los términos del Fundamento de Derecho Tercero e «Inscripción de vivienda».

V

Contra dicha Resolución don....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de marzo de 2015, en el que reitera los argumentos esgrimidos y que fundamentan la impugnación ahora practicada por medio del recurso de apelación.

El recurrente impugna la factura de referencia en relación con la inscripción de una escritura de compraventa por mitad y proindiviso y, en concreto, después de la estimación parcial de su recurso por la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, según se deduce de su escrito de apelación, y del resto del expediente, ésta se refiere a los siguientes conceptos:

1. Nota aportación de la referencia catastral.
2. Presentación fax caducado.
3. Artículo 175 Reglamento Notarial.
4. Cancelación afección fiscal caducada.
5. Comunicación artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, el recurrente alude a posibles errores de forma en la minuta.

Con el citado escrito de impugnación de honorarios, aporta el recurrente los documentos que estima pertinentes.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 16 de abril de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Virginia Massana de Castro, Registradora de la Propiedad de Montcada i Reixac, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a

euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 y 21 de febrero de 2003; 22 y 28 de mayo de 2003; 4 de junio de 2008, 10 de febrero de 2009, 15 de julio de 2010, 30 de octubre de 2012, 7 y 19 de noviembre de 2012; 17, 20 y 26 de diciembre de 2012; 12 de febrero de 2013 y 30 de enero de 2015, entre otras.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El objeto del presente recurso de apelación consiste en determinar los honorarios devengados por la inscripción de una escritura de compraventa por mitad y proindiviso, en concreto, y tras la estimación parcial del recurso por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, y según resulta del escrito de apelación del recurrente, la procedencia o no del cobro de los conceptos que se relacionan a continuación:

1. Nota aportación de la referencia catastral.
2. Presentación fax caducado.
3. Artículo 175 Reglamento Notarial.
4. Cancelación afección fiscal caducada.
5. Comunicación artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria.

Asimismo, el recurrente alude a posibles errores de forma en la minuta.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota aportación de la referencia catastral.

Conforme a lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, existe obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca. Dejando aparte las distintas formas de acceso posibles de esta referencia catastral tanto en la legislación anterior como en la actualmente vigente, en el caso del recurso dicho acceso se hizo constar por nota marginal.

Una vez extendida dicha nota el Registrador tiene derecho a la correspondiente minutación conforme a lo dispuesto en los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario, no entendiéndose que dichas operaciones sean en todo caso gratuitas a menos que por una disposición legal se ordene expresamente, disposición que no existe en el caso objeto de recurso.

El número de arancel aplicado en la factura impugnada ha sido el 3.2 del Arancel. En este sentido, este Centro Directivo ha establecido en Resolución de 30 de enero de 2015 la aplicación de dicho número para la minutación de la nota de no aportación de la referencia catastral, por tanto, debe entenderse correcta la minutación realizada por la registradora cuando la aportación de la referencia catastral se hace constar por nota al margen del asiento de inscripción, como ocurre en este caso.

Tercero. Presentación fax caducado.

Este Centro Directivo tiene declarada la forma de minutación de la presentación por medio de fax de los títulos en el registro de la propiedad en Resoluciones como las de 21 de febrero o 28 de mayo de 2003, entre otras.

Conforme a las citadas resoluciones, la minutación de la presentación por fax de los títulos en el Registro da lugar al cobro de 6,01 euros por la presentación de la comunicación; 6,01 euros por la presentación de la copia autorizada, ya sea por nuevo asiento de presentación en caso de caducidad o bien por la extensión de la nota marginal de consolidación del asiento; y a ello se unen los gastos que genere la confirmación de la recepción y la comunicación del Registrador de practicar el asiento, debidamente justificados.

De acuerdo con lo anterior, y en este punto, se considera correcta la actuación de la Registradora si bien, con la pertinente corrección formal en la minuta de separar la cantidad de 3,005 euros, en concepto de suplidos.

Cuarto. Artículo 175 Reglamento Notarial.

Este Centro Directivo en Resoluciones de 7 de enero de 2005 y 5 de enero de 2005,19 de agosto de 2010 o 31 de mayo de 2010, entre otras, disponía que dicha nota fue establecida por el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, sobre colaboración entre Notarías y Registros, siendo, por lo tanto, una de las formas de publicidad emitida por los Registros, y que debe ser reconducida a uno de las formas de publicidad previstas por la Ley Hipotecaria, y concretamente a través de la nota informativa, y en este sentido la Instrucción de esta Dirección General de 2 de diciembre de 1996.

Por su parte, el artículo 222 de la Ley Hipotecaria recoge las formas de publicidad del Registro, y así señala como tales manifestaciones «la nota simple informativa y la certificación», quedando encuadrado el supuesto previsto en el artículo 354 a) citado, como una nota simple.

El artículo 589 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario efectivamente señala, en consonancia con la regulación arancelaria (regla novena del Anexo II), que las operaciones que no tengan señalados honorarios no devengarán ninguno, si bien este no es el supuesto de la nota del artículo 354 a) del Reglamento Hipotecario, porque la nota simple informativa sí está prevista en el Arancel, y la nota con información continuada no es sino una variante de la misma, y cuya minutación ha sido reconocida por este Centro Directivo en diversas resoluciones señalando a tal efecto que es correcto minutarla apli-

cando el doble de la cantidad fija señalada por el número 4.1f), por lo que los honorarios ascienden a 6,01 euros, más los suplidos correspondientes. Esta postura la reiteró el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, a cuyo tenor «cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo. Por otro lado la aplicación lineal de la citada regla novena del arancel arrojaría el resultado absurdo de ser gratuita la obtención de una nota informativa continuada y onerosa la obtención de una nota informativa ordinaria», cuestión fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por otro lado, según Resoluciones de 3 de mayo de 2000 y 10 de noviembre de 2000 o 31 de mayo de 2010 los gastos derivados de la remisión por fax de una nota con información continuada, son por definición suplidos, en cuanto se trata de gastos realizados por cuenta del interesado. El interesado puede solicitar dicha nota por diversos medios, entre ellos acudir al Registro en persona, por lo que si lo solicita de alguna otra forma, los gastos que ello ocasione no serán gastos profesionales del Registrador, sino que serán imputables al interesado en cuanto realizados a cuenta de éste, y esto es lo que ocurre en el caso de remisión por fax a solicitud del Notario –que actúa por cuenta del interesado– de nota simple con información continuada al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto 2537/1994. Por ello, a la cantidad mencionada anteriormente, 6,01 euros, se han añadido los gastos ocasionados por su remisión vía fax al Notario en cumplimiento de la mencionada obligación normativa.

Sin embargo, lo procedente, al igual que en el supuesto anterior, es minutar separadamente el concepto nota simple informativa con información continuada por un importe de 6,01 euros, y como suplidos la cantidad restante, que son los gastos que le ha ocasionado la remisión del fax. Así en Resoluciones de 30 de octubre de 2012, 7 de noviembre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 17 de diciembre de 2012, 20 de diciembre de 2012, 26 de diciembre de 2012 y 12 de febrero 2013.

Por tanto, procede rectificar formalmente la factura impugnada en este punto, desglosando los conceptos «Nota fax» y «suplidos». En cuanto a la justificación de tales gastos, sería admisible la cifra minutada de 3 euros, criterio que ya sostuvo esta Dirección en Resolución de 20 de diciembre de 2012.

Quinto. Cancelación afección fiscal caducada.

Respecto a la cancelación de los asientos caducados, esta cuestión ha sido resuelta por esta Dirección General en Resoluciones de 19 de agosto de 2010 o 25 de octubre de 2002, entre otras.

En este sentido, debe recordarse el artículo 353 del Reglamento Hipotecario, que en su párrafo tercero establece que: «Las menciones, derechos perso-

nales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado».

El devengo de honorarios por estas cancelaciones resulta de los artículos 589 y 591 del Reglamento Hipotecario. Al amparo de los mismos entiende esta Dirección General, entre otras, en Resolución de 22 de enero de 2002 que el devengo de honorarios deriva precisamente de la práctica de asientos registrales, independientemente del carácter voluntario o no, constitutivo o no de la inscripción.

En cuanto a la cancelación de las notas de afección fiscal caducadas, el número 3.3 del Arancel establece que por las notas de afección en garantía de débitos fiscales, se devengarán 3,0050 euros, no distinguiendo dicho número el tipo de operación a que debe aplicarse la cantidad fija en el señalada según doctrina reiterada de este Centro Directivo, pues quiere extenderse tanto a la práctica de la nota de afección fiscal como a la cancelación de aquella cuando la misma se encuentre caducada.

No obstante, si bien es un concepto minutable, no consta en la minuta impugnada.

Sexto. Comunicación artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria.

En este punto, habiéndose admitido la alegación del recurrente en esta cuestión en la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España objeto de apelación, y dado que el interesado se refiere nuevamente a la misma en su escrito de apelación, insistir desde este Centro Directivo que en el presente caso, si bien la minutación del concepto es correcta al existir un acuerdo entre el Registro y el Ayuntamiento de Montcada i Reixac, no lo es en cambio que se haya minutado por el número 3.2 del Arancel al no constar practicada nota alguna en los folios registrales, y no existiendo asiento alguno extendido no cabe posibilidad de exigir el cobro del mismo.

Séptimo. Cuestiones formales.

Finalmente, respecto de las cuestiones formales, se recuerda en este punto a la Registradora el deber de claridad y constancia expresa en la propia minuta de las cuestiones objeto de recurso.

A ello se refiere también el Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público, que en su disposición adicional octava, bajo la rúbrica «Aranceles notariales y registrales», apartado Dos.2, señala que las minutas de los Notarios y Regis-

tradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles, además de cumplir la normativa aplicable, expresarán separadamente, y con la debida claridad:

a) Cada uno de los conceptos por los que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión individualizada del número y apartado de arancel aplicado.

b) El concepto minutable.

c) La aplicación o no, de rebajas de acuerdo con las normas aplicables al caso.

d) En el caso de los notarios la aplicación de descuentos de acuerdo con la normativa aplicable.

e) La aplicación o no, de bonificaciones o reducciones de cualquier clase.

2. Las minutas de los Notarios y Registradores también expresarán la base aplicada o expresión de que es sin cuantía, honorarios que comporta cada concepto, y total de honorarios, sin que por ninguna razón se puedan agrupar globalmente los números y cantidades correspondientes a distintos conceptos. También expresarán la forma en la que se han obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere.

Por su parte, la norma quinta, párrafo segundo, del anexo II del Arancel, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre establece que los derechos devengados por los Registradores con arreglo a estos Aranceles se consignarán en la oportuna minuta, en la que deberán expresase los suplidos, conceptos, bases y número del Arancel. La minuta que irá firmada por el Registrador, incluirá las obligaciones de información que se establecen en el apartado 2 de la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo –antes citado–, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público y deberá contener mención expresa al recurso que contra ella cabe y el plazo para su impugnación.

Y, en relación con lo anterior, cabe citar las resoluciones de este propio Centro Directivo, tales como las de 8 de enero de 1990, 6 de abril de 1990, Resolución circular de 14 de julio de 1998 sobre obligaciones formales y de información a los interesados en materia de derechos arancelarios de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles o la Resolución de 15 de julio de 2010, que establecen las circunstancias que inexcusablemente han de constar en las minutas.

En consonancia con las disposiciones legales y resoluciones citadas y vista la minuta objeto de recurso en cuestión, si bien los subnúmeros que aparecen en la misma corresponden al programa informático interno aplicado en el Registro, ello no supone alteración sustancial de las formalidades exigidas por la normativa citada, cumpliendo así con los requisitos formales exigidos.

Por todo lo anterior, en el caso objeto del presente recurso debe mantenerse la Resolución del Colegio de Registradores recurrida, en la que se acordaba estimar parcialmente el recurso en cuanto a los conceptos comunicación

artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria en los términos del Fundamento de Derecho Tercero e Inscripción de vivienda.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 3 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Moralzarzal.

HECHOS

I

Por escrito de 20 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día, doña..... impugna la minuta 183, girada por el Registro de la Propiedad de Moralzarzal, por importe de 873,64 €.

En dicho escrito manifiesta que el documento presentado a inscripción corresponde a una escritura de liquidación de sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de la herencia de don….. fallecido el 29 de mayo de 2013, suscrito por su viuda y heredera única doña …

En el documento presentado a inscripción se establece que, al disolverse la sociedad ganancial por fallecimiento de uno de los cónyuges, se procede a liquidar la misma pasando a formar parte del caudal relicto del causante las fincas cuya inscripción se solicita, en su totalidad cada una de ellas, las cuales se adjudica la viuda por herencia.

En la factura recurrida se minuta por adjudicación en la misma fecha, de las mismas fincas, en su totalidad cada una de ellas, tanto al causante en pago de su cuota por la liquidación de la sociedad ganancial, necesaria para la determinación del caudal relicto, como a la viuda por la herencia de dicho caudal. Todas las adjudicaciones cuya inscripción se solicita a favor de la viuda, lo son a título hereditario, ninguna en pago de haber ganancial. Al ser la sociedad de gananciales una comunidad de tipo germánico en la que ambos cónyuges son titulares indistintos de un patrimonio, ninguno de ellos tiene derecho actual a una cuota

sobre los bienes que integran tal patrimonio ganancial, sino que dicha cuota se concreta en el momento de la disolución y liquidación, sin que ello suponga transmisión patrimonial. Se establece entonces que las fincas forman parte del caudal relicto, que es lo que se transmite. No hay otra transmisión de dichas fincas previa a la hereditaria que se presenta a inscripción. Sin embargo se ha aplicado el arancel 2.1 dos veces por el total del valor de cada finca cada una.

Por otro lado se minuta por una nota de referencia catastral, por no haber admitido la certificación, que sí fue aportada, de la finca 4509, en cuya nota simple no se hace constar por tanto referencia catastral, figurando además como obra nueva en construcción. Dicha referencia catastral coincide con la reseñada en el documento presentado a inscripción, así como en el justificante aportado del pago de IIVTNU correspondiente. En la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, se le comunicó que no advertían discrepancias en dicha certificación, ni por titularidad, ni por diferencia de superficie, pues ésta no es superior al 10 por ciento que admite la Ley y que no expiden ninguna certificación que identifique una finca catastral con otra registral. La propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución de 14 de enero de 2013, afirma que la concordancia del Registro con el Catastro no impone que lo que es una finca catastral, tenga que ser igualmente una finca registral.

II

Doña Sara Isabel Jarabo Rivera, Registradora de la Propiedad de Moralzarzal, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de marzo de 2015. En dicho escrito manifiesta:

1. Respecto al concepto de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación, debe recordarse que en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación, a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado.

Por tanto, existen dos transmisiones sucesivas. En primer lugar hay una transmisión del patrimonio ganancial al patrimonio hereditario del cónyuge fallecido. En segundo lugar hay una transmisión del patrimonio hereditario al patrimonio de los herederos adjudicatarios. Así pues, hay una primera adjudicación por título de liquidación de sociedad ganancial y una segunda adjudicación por título de herencia, siendo ambas transmisiones susceptibles de minutación arancelaria, de acuerdo a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2004 o 10 de enero de 2011. La primera transmisión por título de liquidación de sociedad de gananciales debe minutarse con una base correspondiente al valor de la finca, número 2.1 del Arancel, pero aplicándose la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario– como transmisión previa–. La segunda transmisión, por título de herencia debe minutarse con una base correspondiente al valor de la finca por el número 2.1 del Arancel como una adjudicación hereditaria ordinaria.

Así, siendo cuatro las fincas que radican en ese Registro se ha minutado en primer lugar el concepto de liquidación de gananciales con la reducción del artículo 611 del Reglamento Hipotecario por ser transmisión previa, y con la bonificación del cinco por ciento según

Real Decreto-ley 8/2010, cada una por la base declarada y en segundo lugar y también por su base declarada la adjudicación hereditaria aplicando el número 2.1 del Arancel.

2. Respecto al concepto de referencia catastral, los artículos 38 y ss. del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la actual Ley de Catastro Inmobiliario, establecen la obligación de hacer constar la referencia catastral en el Registro de la Propiedad como un dato descriptivo más de la finca; admitiendo la posibilidad de hacer constar la identificación catastral de la finca inscrita como operación específica, incluso utilizando los procedimientos previstos para la inmatriculación de finca.

La falta de aportación de la referencia catastral, o la aportación no coincidente, como en el caso que nos ocupa, en el que existen dudas fundadas en la identidad de la finca registral con la finca contenida en la certificación catastral, no impide la práctica de los asientos correspondientes, pero el Registrador debe dejar constancia del incumplimiento por nota al margen del asiento y al pie del título inscrito, comunicando al catastro la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación.

En cuanto se trata de una nota de publicidad dirigida a futuros posibles adquirentes, que no afecta al derecho inscrito, ni implica afección en garantía de débitos fiscales, debe minutarse según el núm. 3.2 del Anexo I, devengando 9,01 euros por cada nota que se practique.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 23 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 28 de abril de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación que tuvo entrada por vía telemática en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 18 de mayo de 2015, completado con documentación adicional aportada el día 19 de mayo, reiterando las alegaciones de su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Sara Isabel Jarabo Rivera, Registradora de la Propiedad de Moralzarzal, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de mayo de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Con fecha 6 de junio de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el escrito de alegaciones formulado por doña Sara Isabel Jarabo Rivera el 2 de junio de 2015 en el que se ratifica en los argumentos de su informe anterior.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de enero de 1999, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo de 2008, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de enero de 2011, 2 de julio de 2012, 10 de junio de 2013 y 30 de enero de 2015.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si es correcta la minutación de la inscripción de una instancia privada de heredero único por lo que se refiere al concepto de la previa liquidación de sociedad de gananciales, así como la minutación de una nota marginal de no aportación de la referencia catastral.

En cuanto las restantes pretensiones, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Liquidación de gananciales.

Respecto a la liquidación de gananciales, debe recordarse, como ya señalara esta Dirección General entre otras, en Resoluciones de 26 de enero de 1999, 28 de mayo de 2003, 24 de marzo de 2008, 10 de enero de 2011, 2 de julio de 2012 y 10 de junio de 2013, que «en el régimen de gananciales, los cónyuges no son titulares por mitades indivisas de los bienes que integran el

patrimonio ganancial, sino que el patrimonio ganancial pertenece hasta su liquidación, a ambos cónyuges, sin distinción de cuotas. Como operación previa a la adjudicación hereditaria, ha de liquidarse la sociedad de gananciales puesto que sin tal operación no existe caudal hereditario partible; dicha operación exige sus propios requisitos de capacidad y tiene efectos especiales, diferentes a los de la herencia en sí considerados. Siendo la disolución de la sociedad de gananciales un negocio jurídico independiente, es susceptible de minutarse por separado. La adjudicación de bienes gananciales supone una transmisión del bien en cuestión desde un patrimonio, el ganancial, hasta otro, el privativo del adjudicatario, que tiene un indudable contenido económico; esta adjudicación, desde el punto de vista de mecánica registral, exige la práctica de un nuevo asiento de inscripción, que publica un nuevo título de adquisición, a favor del cónyuge adjudicatario.». Los conceptos de liquidación de gananciales y herencia, son dos conceptos distintos.

Procede también recordar el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que señala que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». En el presente caso para poder inscribir los bienes a favor de la heredera es necesario hacer constar previamente las siguientes operaciones: la primera transmisión del patrimonio ganancial al hereditario del causante, y la segunda del patrimonio hereditario del causante al de la heredera.

Hay que determinar por tanto cómo se minuta la liquidación de gananciales de los bienes que posteriormente son objeto de herencia. Respecto de estos bienes existen dos transmisiones sucesivas, primero del patrimonio ganancial al patrimonio del causante fallecido por título de liquidación de sociedad ganancial y en segundo lugar del patrimonio hereditario al de los herederos adjudicatarios de dicho bien por título de herencia, siendo ambas susceptibles de minutación como resulta de la ya mencionada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2011.

Tercero. Conceptos minutables. Liquidación previa de la sociedad de gananciales y adjudicación a los herederos.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General que, para determinar los conceptos minutables debe atenderse a las operaciones registrales practicadas (*cfr.* en este sentido Resoluciones de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1992, 14 de octubre de 1992, 12 de noviembre de 1992, 27 de octubre de 1993, 27 de junio de 2006 y 24 de marzo de 2008, entre otras).

En este caso, según resulta del expediente, en la instancia privada de herencia presentada se inventarían distintas fincas –en concreto las números 2 a 8 son las que pertenecen al Registro de Moralzarzal– como parte del activo ganancial del causante. A continuación se liquida por la viuda y única heredera la sociedad de gananciales señalando que corresponde a cada uno de los

cónyuges la mitad del caudal ganancial que asciende a seiscientos treinta y tres mil ochenta y nueve euros –633.089,00€–. En pago de su cuota en la extinta sociedad de gananciales la viuda se adjudica bienes por dicho valor, bienes entre los que no se incluyen los inventariados bajo los números 2 a 8, a los que se circunscribe el recurso. Y en consecuencia hay que entender que esas fincas 2 a 8 se adjudicaron al causante en pago de su cuota en la disuelta sociedad de gananciales, pues son dichos bienes –todas las fincas pertenecientes al Registro de Moralzarzal y otros– los que la viuda se adjudica posteriormente en pago de sus derechos en la herencia.

Es decir, que todas las fincas pertenecientes al Registro de Moralzarzal se adjudicaron primero al causante en pago de su cuota en la extinta sociedad de gananciales, y posteriormente al cónyuge supérstite en pago de sus derechos en la herencia. Así resulta del propio escrito de interposición del recurso cuando la recurrente afirma: «se procede a liquidar la misma pasando a formar parte del caudal relicto del causante las fincas cuya inscripción se solicita, en su totalidad cada una de ellas, las cuales se adjudica la viuda por herencia».

Por tanto, respecto de dichas fincas existen dos transmisiones sucesivas, una primera del patrimonio ganancial al privativo del adjudicatario, que en este caso fue el causante. Transmisión que debe minutarse aplicando el número 2.1 del arancel con la reducción prevista en el artículo 611 del Reglamento Hipotecario y la reducción adicional del 5%, sobre la base del total valor adjudicado –que es la total finca–. Y una segunda del patrimonio del causante al de la heredera, que debe minutarse aplicando el número 2.1 del arancel sobre la base del valor adjudicado, en este caso, de nuevo toda la finca. Siendo pues correcta la actuación de la registradora en este punto.

Cuarto. Nota de no aportación o falta de concordancia de la referencia catastral.

Como ya se indicó en el fundamento de derecho primero el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En el presente caso, no se cuestiona por la recurrente el correcto cobro de los 9,01 euros devengados por el concepto de no aportación de la referencia catastral, sino la práctica misma de la nota marginal –solicita concretamente en el escrito de impugnación de la factura ante el Colegio que «se acepte a efectos registrales la certificación catastral rechazada» y en el escrito de interposición del recurso de apelación «que se acepte la certificación catastral aportada en su día, cuyas causas de inadmisión no se han fundamentado», siendo esta una cuestión que no puede resolverse en el estricto ámbito del recurso de apelación de honorarios.

No obstante, examinado el folio de la finca 4.509 a la que concretamente se refiere el recurso en este punto resulta extendida la correspondiente nota marginal de conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y por tanto, es correcta su minutación en los términos que resultan de la resolución recurrida.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña..... contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 28 de abril de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (4.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Approaching Cultures, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

El día 3 de junio de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso interpuesto, en escrito de 2 de junio de 2015, por doña....., en nombre y representación de «Approaching Cultures, S. L.», contra una minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid bajo número CIRCE/2015/1.034, de fecha 13 de mayo de 2015, por la inscripción de la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático vía CIRCE.

Consta incorporado al expediente el informe del Registrador de fecha 16 de junio de 2015 y el informe del Colegio de Registradores de fecha 2 de septiembre de 2015.

II

Habiéndose dado traslado al recurrente de ambos informes, no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización; Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo («BOE» de 13 de junio); Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre («BOE» de 12 de septiembre); Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica (disposición final cuarta); Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre («BOE» de 3 de diciembre); Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre («BOE» de 17 de noviembre); Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre («BOE» de 11 de diciembre); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Instrucción de 18 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado («BOE» de 25 de mayo), rectificada por otra de 27 de mayo de 2011 («BOE» de 28 de mayo); Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios expedida por la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad de responsabilidad limitada por procedimiento telemático a través del CIRCE.

En la minuta consta dos únicos conceptos: asiento de presentación, número 1, 6,01 euros; y constitución S. L. telemática (Real Decreto-ley 13/2010), sin expresión de base, por importe de 100 euros.

Tercero. Motivos de la impugnación.

El recurrente reclama la rectificación de la factura, a su juicio excesiva, por considerar que debe aplicarse, exclusivamente, la cantidad arancelaria fija de 48,40 euros.

El Registrador justifica en su informe la aplicación de la cantidad fija de 100 euros, y no la de 40 euros, porque los Estatutos adoptados por la sociedad no coinciden exactamente con los aprobados por la Orden JUS/3185/2010,

de 9 de diciembre, al haberse modificado la redacción del artículo 2.º incluyendo una actividad no contemplada en el modelo oficialmente aprobado.

No tiene razón el recurrente.

Tras la entrada en vigor el 29 de septiembre de 2013 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, que derogó parcialmente el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, siguieron siendo aplicables en la inscripción de la constitución de una sociedad por vía telemática las normas arancelarias especiales establecidas por el Real Decreto-ley 13/2010, de 3 de diciembre, incluidas en el número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles tras su modificación por Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre (Resoluciones de 25 de septiembre de 2014, 21 de octubre de 2014, 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

El citado número 5 del Arancel establece que «por la inscripción de la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática que no tuvieren entre sus socios personas jurídicas, ni un capital social superior a 30.000 euros y cuyo órgano de administración delimitado en los estatutos sociales se estructure como un administrador único, varios administradores solidarios, cualquiera que sea su número, o dos administradores mancomunados, se percibirá, por todos los conceptos, la cantidad fija de 100 euros. Dicha cantidad será, por todos los conceptos, de 40 euros cuando, además de los requisitos anteriores, el capital social de las sociedades de responsabilidad limitada no sea superior a 3.100 euros y sus estatutos se adapten a alguno de los aprobados por el Ministerio de Justicia». El único modelo de Estatutos-tipo en la fecha de presentación de la escritura era el aprobado por el Ministerio de Justicia a estos efectos por Orden JUS/3185/2010, de 9 de diciembre.

Este Centro Directivo ha afirmado reiteradamente que, dado el carácter excepcional de ese régimen arancelario, ha de ser aplicado restrictivamente y, en relación con los estatutos sociales, para tener derecho a él ha de adoptarse íntegramente el modelo aprobado por el Ministerio de Justicia sin más especificaciones que las que el propio modelo requiere (Resolución de 5 de julio de 2012), sin que puedan añadirse artículos adicionales (Resolución de 25 de junio de 2013) ni sustituir por otros algunos de los epígrafes que el modelo contiene para definir el objeto social (Resolución de 8 de abril de 2014) o introducir dentro del objeto social actividades no contempladas en el modelo oficial (Resolución de 17 de julio de 2015), ni alterar la redacción dada a algún artículo en la referida Orden JUS/3185/2010 (Resolución de 27 de febrero de 2015), para que no se haga necesaria una especial calificación del registrador que impediría el cumplimiento del exiguo plazo impuesto para la inscripción de la sociedad.

Por otro lado, como ha tenido ocasión de declarar este Centro Directivo en varias resoluciones, la cantidad fija de 40 o 100 euros, establecida por el artículo 5 del Real Decreto-ley 13/2010, hoy por el número 5 del Arancel, se refiere a los honorarios derivados de la inscripción de la constitución de la

sociedad, y no impide la aplicación de otros conceptos que sean procedentes como es el correspondiente al asiento de presentación o a la calificación desfavorable (Resoluciones de 5 y 9 de julio de 2012; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 20 y 27 de febrero de 2015, 22 de mayo de 2015, 17 de junio de 2015, 17 de julio de 2015 y 21 de septiembre de 2015).

Tales reglas son aplicables hasta la entrada en vigor (que tuvo lugar el 13 de septiembre de 2015) del Real Decreto 421/2015, de 29 de mayo, y la Orden JUS/1840/2015, de 9 de septiembre, que en desarrollo de los artículos 15 y 16 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, en cuanto a la constitución de sociedades de responsabilidad limitada por vía telemática, regulan un nuevo procedimiento y aprueban nuevos Estatutos-tipo, a la vez que concretan la aplicación de las cantidades arancelarias fijas de 100 y 40 euros.

En el caso del recurso, la escritura de constitución se presentó el 8 de mayo de 2015, por lo que son aplicables los criterios anteriormente reseñados.

En este caso, habiéndose introducido diversas modificaciones estatutarias respecto del modelo aprobado por el Ministerio de Justicia, no puede estimarse que concurre el requisito de la íntegra adopción de dicho modelo para disfrutar de la aplicación de la cantidad arancelaria fija de 40 euros, pero sí la de 100 euros, como ha hecho el Registrador.

Es correcta la minuta impugnada también en el concepto de asiento de presentación.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Approaching Cultures, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que es conforme a Derecho.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 47.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta de 10 de febrero de 2015, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 47, por importe de 649,81 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María Dolores Esteve Portolés, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 47, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 19 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 8 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Dolores Esteve Portolés, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 47, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015, la Registradora se remite en todos sus extremos al informe ya presentado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas

cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Vigo núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta 204 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Vigo núm. 1, por importe de 3.203,30 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Myriam Jiménez Mateos, Registradora de la Propiedad de Vigo núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 16 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 19 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 8 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Myriam Jiménez Mateos, Registradora de la Propiedad de Vigo núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2015, la Registradora se remite en todos sus extremos al informe ya presentado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores

hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposi-

ción adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta 2015/A 93, girada por el Registro de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, por importe de 419,52 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Germán Rodríguez López, Registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 30 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 19 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 8 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Germán Rodríguez López, Registrador de la Propiedad de San Vicente del Raspeig, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe ya presentado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la

regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la

norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

Conviene recordar, sin embargo, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30

de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Murcia núm. 7.

HECHOS

I

Por escrito de 23 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día

27 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta 2014/C 36888, girada por el Registro de la Propiedad de Murcia núm. 7, por importe de 466,54 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho

principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, Registradora de la Propiedad de Murcia núm. 7, remitió el preceptivo informe de fecha 24 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 26 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 19 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 8 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de los Ángeles Cuevas de Aldasoro, Registradora de la Propiedad de Murcia núm. 7, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 13 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe ya presentado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel

al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación,

subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil

«Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta 314 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Córdoba núm. 1, por importe de 1.444,26 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro

Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María Elena Calvo Fernández, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 12 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 20 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 19 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 8 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Elena Calvo Fernández, Registradora de la Propiedad de Córdoba núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015, la Registradora se remite en todos sus extremos al informe ya presentado al Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado

entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del

Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la

Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 52.

HECHOS

I

Por escrito de 19 de febrero de 2015, presentado en Correos en la misma fecha y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de febrero de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta FM52C 128/2015, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 52, por importe de 1.186,22 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de

su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Se dio traslado a doña Carmen Posada de Grado, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 52, de la interposición del recurso, por correo certificado con acuse de recibo, constando recepción en fecha 6 de marzo, para que en el plazo de diez días hábiles emitiese el preceptivo informe, sin que se haya recibido informe alguno.

III

Por Resolución de 19 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

IV

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 8 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

V

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el

día 8 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VI

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Carmen Posada de Grado, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 52, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 30 de junio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 3 de julio de 2015, la Registradora argumenta defendiendo el criterio sostenido en la emisión de la minuta recurrida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas

cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 19 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Navahermosa.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/145 Serie Z1, girada por el Registro de la Propiedad de Navahermosa, por importe de 9,20 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los

dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la

Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Navahermosa remite informe de fecha 4 de mayo de 2015 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que para gozar de gratuidad, los requerimientos de información de los entes locales han de formularse:

– Por un Órgano de Recaudación de la Entidad Local (en sentido estricto; no recaudador por delegación).
– En el seno de un Procedimiento de Recaudación ya iniciado (en cuanto que el art. 114 RGR se ubica en la sección del procedimiento de apremio).
– Cumpliendo los requisitos formales.
– Respetando los límites materiales del deber de suministro de información.

En el presente caso, no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida al no cumplirse los requisitos que acaban de ser expuestos.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 18 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 30 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto que fue notificada al recurrente con fecha de recepción 17 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el día 3 de agosto de 2015 y en el Registro General del Ministerio de Justicia el 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Jesús Samuel Ciruelos Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Navahermosa, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». Como cuestión preliminar debe examinarse si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dis-

pone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 30 de junio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 17 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las

bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley

General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez

ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria).

En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/292 Serie Z3, girada por el Registro de la Propiedad de Dos Hermanas núm. 1, por importe de 9,20 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de

tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Don Víctor Daniel Rodríguez Hernández, Registrador de la Propiedad de Dos Hermanas núm. 1 remite informe de fecha 6 de mayo de 2015, con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que la cuestión de fondo alegada por el recurrente, se basa, en síntesis, en la gratuidad establecida por el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación para las informaciones que se suministren a los órganos de Recaudación.

Revisada la documentación remitida, parece que la reclamación debe ser atendida, toda vez que en la solicitud de información efectuada por el Ayuntamiento de San Javier consta literalmente que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

No obstante, y dado el carácter colectivo de la reclamación, se adhiere a lo que el Colegio pueda haber resuelto de las facturas de otros Registros.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 30 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto que fue notificada al recurrente con fecha de recepción 17 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el día 3 de agosto de 2015 y en el Registro General del

Ministerio de Justicia el 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 31 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Víctor Daniel Rodríguez Hernández, Registrador de la Propiedad de Dos Hermanas núm. 1, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya presentado escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida

a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». Como cuestión preliminar debe examinarse si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 30 de junio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 17 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos

por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás docu-

mentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los

casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el

sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/200 Serie A3, girada por el Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 1, por importe de 9,2 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores soli-

citando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de

Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Don Enrique Gonzalvo Bueno, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 1 remite informe de fecha 8 de mayo de 2015 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de mayo de 2015.

En dicho informe, el Registrador expone que el día 28 del pasado mes de abril, con el número 969/15 del Libro de Entrada de documentos número 24 del Registro de la Propiedad de Zaragoza núm. 1, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), presentó recurso de impugnación de honorarios contra la minuta de la serie A-3, número 200, expedida el 31 de marzo de 2015 a cargo del citado Ayuntamiento, por un importe de 9,20 euros, correspondiente a una nota simple informativa solicitada el día 11 de marzo del año en curso a través del Fichero Localizador de Titularidades Inscritas (Floti).

El recurrente entiende que la solicitud de la nota simple informativa obedece a estrictos motivos recaudatorios, *ex lege*, artículos 161.3 y 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria, razón por la cual el expresado Ayuntamiento debe gozar de la gratuidad prevista en el artículo 114.2 párrafo primero del Reglamento General de Recaudación.

Efectivamente, el artículo 114.2 párrafo primero del Reglamento General de Recaudación dispone que: «los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito».

En relación con dicho precepto, la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado en resolución de 18 de noviembre de 2014 que, para gozar de gratuidad, los requerimientos de información de los entes locales han de formularse:

– Por un órgano de Recaudación de la Entidad Local (en sentido estricto, no recaudador por delegación).

– En el seno de un Procedimiento de Recaudación iniciado (en cuanto que el art. 114 del reglamento general de Recaudación se ubica en la sección del procedimiento de Apremio).

– Cumpliendo los requisitos formales.
– Respetando los límites materiales del deber de suministro de información.

Como es de ver, en el presente caso no concurren esos requisitos, pues la solicitud no se realiza por un Órgano de Recaudación de la Entidad Local, en sentido estricto, y no se identifica debidamente el procedimiento de Recaudación de que trae causa la nota simple solicitada.

Por todo ello, y teniendo en cuenta la interpretación rigurosa y estricta que preside la materia de bonificaciones y reducciones arancelarias, el Registrador considera que no debe accederse a la gratuidad pretendida.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 27 de julio de 2015 según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 4 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Enrique Gonzalvo Bueno, Registrador de la Propiedad de Zaragoza núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 4 de septiembre de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de septiembre de 2015, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

En el presente recurso procede determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos

por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás docu-

mentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así

sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Tercero. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario.

Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Carballo.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/175 Serie Z4, girada por el Registro de la Propiedad de Carballo, por importe de 9,2 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores soli-

citando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de

Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Don Gabriel Alonso Landeta, Registrador de la Propiedad de Carballo, remite informe de fecha 4 de mayo de 2015 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de mayo de 2015.

En dicho informe, el Registrador señala que a efectos de determinar si está en plazo la impugnación de honorarios, se desconoce la fecha de la efectiva notificación de la minuta al interesado, ya que ésta fue hecha por los servicios colegiales centrales que gestionan la plataforma Floti a través de la cual se solicitó la información relativa a la localización de la finca radicante en el distrito hipotecario de Carballo. Ello no obstante, si se observa la fecha de emisión de la factura, 31 de marzo de 2015 y la fecha de entrada del recurso interpuesto directamente ante la Junta Directiva del Colegio de Registradores, 16 de abril de 2015, resulta que el recurso fue presentado en tiempo hábil, ya que lo fue dentro del plazo de los quince días hábiles siguientes que previene la regla sexta apartado 1. Y ello con independencia de que el recurso tuviera entrada en el Registro de Carballo el día 29 de abril de 2015, ya que con arreglo al apartado 2 párrafo 2.º de la norma sexta, el interesado podrá imponer su recurso directamente ante la Junta Directiva, tal como sucedió.

Entrando en el fondo de la reclamación, se alega por el recurrente que no procede el cobro de honorarios, ya que tal información registral se encuadra en el ámbito de la función recaudatoria de la Administración local y, por tanto, amparada por la disposición contenida en el artículo 114.2 del real decreto 939/2005 por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación «…. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito». Sostiene así mismo el recurrente, que en la solicitud de información registral se expresa claramente que la misma «se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación dirigidas a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Visto lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre que aprueba la Ley General Tributaria, así como el citado artículo 114.2 del RD 939/2005 de 29

de julio; vistas las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 2013 y 27 de febrero de 2014, así como Resolución del CORPME de 25 de febrero de 2014, resulta que siempre que en la petición de información concurran los requisitos enunciados por el propio Colegio en la última de las Resoluciones citadas, esto es, que la solicitud sea realizada directamente por un órgano de recaudación, que lo sea con motivo de un expediente de recaudación abierto con cita específica de su número o de la providencia de apremio cumpliendo los requisitos formales y dentro de los límites materiales, procedería la aplicación de los preceptos citados y, por tanto, la emisión de la información registral de localización gozaría del beneficio de la gratuidad. Para ello será preciso que tales circunstancias se pongan de manifiesto al formular la petición, lo que tratándose de consultas de localización a través de peticiones telemáticas al Servicio Central de Índices no le resulta posible detectar directamente al Registrador, quién además tampoco expide la factura.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el 18 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 27 de julio de 2015 según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 4 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Gabriel Alonso Landeta, Registrador de la Propiedad de Carballo, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, habiéndose recibido informe del Registrador de fecha 28 de agosto de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de septiembre de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

En el presente recurso procede determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos

por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás docu-

mentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebida-

mente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Tercero. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don..... Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/213 Serie Z3, girada por el Registro de la Propiedad de Toledo núm. 3, por importe de 9,2 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores soli-

citando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de

Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Doña Rosa María Montijano-Carbonell Martínez, Registradora de la Propiedad de Toledo núm. 3, remite informe de fecha 7 de mayo de 2015 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que para gozar de gratuidad, el requerimiento ha de formularse por el órgano de recaudación, en el seno de un procedimiento de recaudación en período ejecutivo, que, como dispone el artículo 69 del Reglamento General de Recaudación, supone la recaudación por el Procedimiento de Apremio iniciado mediante la notificación de la Providencia de Apremio.

Consecuencia de lo anterior, es que la atención gratuita al requerimiento de información suponga la incorporación a dicho requerimiento de al menos el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria.

En el presente caso, no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida al no cumplirse los requisitos que acaban de ser expuestos, pues la solicitud no se realiza por un Órgano de Recaudación de la entidad Local, en sentido estricto, y no se identifica debidamente el Procedimiento de Recaudación de que trae causa la nota simple solicitada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el 25 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 27 de julio de 2015 según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don..... Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 4 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Rosa María Montijano-Carbonell Martínez, Registradora de la Propiedad de Toledo núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, habiéndose recibido informe de la Registradora de fecha 2 de septiembre de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de septiembre de 2015. En dicho informe la registradora hace suyos los argumentos de la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014, quedando excluida la gratuidad en el presente supuesto al no constar referencia alguna a que la petición de la nota sea realizada en el seno de un procedimiento de apremio ya iniciado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22

de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

En el presente recurso procede determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actua-

ción profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los

honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Tercero. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los

requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registra-

dor en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Baena.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, doña....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/114 Serie Z3, girada por el Registro de la Propiedad de Baena, por importe de 9,2 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Nota-

riado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Se dio traslado del escrito del recurrente a don Alfredo López-Frías López-Jurado, Registrador de la Propiedad de Baena en el momento de emisión de la factura impugnada, por correo certificado con acuse de recibo para que en el plazo de diez días hábiles emitiese el correspondiente informe, constando su recepción con fecha 4 de mayo de 2015, alegando en conversación telefónica su imposibilidad de emitir dicho informe al encontrarse en situación de ausencia reglamentaria por paternidad.

III

Por Resolución de 7 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 27 de julio de 2015 según consta en el acuse de recibo.

IV

Contra dicha Resolución doña....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 4 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

V

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da tras-

lado del recurso a don Alfredo López-Frías López-Jurado, Registrador de la Propiedad de Baena por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

En el presente recurso procede determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos

por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás docu-

mentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así

sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Tercero. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema

Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 30 de noviembre de 2015 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Illescas núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/429 Serie Z1, girada por el Registro de la Propiedad de Illescas núm. 1, por importe de 9,2 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores soli-

citando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de

Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Don José Ernesto García-Trevijano Nestares, Registrador de la Propiedad de Illescas núm. 1 remite informe de fecha 4 de mayo de 2015 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que para gozar de gratuidad, el requerimiento ha de formularse por el órgano de recaudación, en el seno de un procedimiento de recaudación en período ejecutivo, que, como dispone el artículo 69 del Reglamento General de Recaudación, supone la recaudación por el Procedimiento de Apremio iniciado mediante la notificación de la Providencia de Apremio.

Consecuencia de lo anterior, es que la atención gratuita al requerimiento de información suponga la incorporación a dicho requerimiento de al menos el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria.

En el presente caso, no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida al no cumplirse los requisitos que acaban de ser expuestos, pues la solicitud no se realiza por un Órgano de Recaudación de la entidad Local, en sentido estricto, y no se identifica debidamente el Procedimiento de Recaudación de que trae causa la nota simple solicitada.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el 25 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 27 de julio de 2015 según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 4 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Ernesto García-Trevijano Nestares, Registrador de la Propiedad de Illescas núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, habiéndose recibido informe del Registrador de fecha 7 de septiembre de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015.

En dicho informe que consta en el expediente, el registrador alega varios aspectos. En primer lugar señala que el recurrente recibe la información solicitada en menos de 24 horas y por un importe de 9,02 euros. En lugar de reconocer la excelencia del servicio– por organización, eficacia y economía– se empeña en una «peculiar batalla jurídica» contra la organización registral. En segundo lugar señala que ni en la solicitud remitida al servicio Floti ni en ninguna otra comunicación recibida a este Registro se da cuenta del procedimiento recaudatorio en el que se solicita la información. No se cita ninguna deuda tributaria cuyo procedimiento de gestión haya finalizado por transcurso del período voluntario de pago. En tercer lugar alega que el sistema de Fichero Localizador de Titularidades Inscritas tiene unos costes de implantación y mantenimiento enormes tanto para el Colegio como para el Registro. Además el Registrador hace suyos los argumentos de la Resolución del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 18 de noviembre de 2014, quedando excluida la gratuidad en el presente supuesto al no constar referencia alguna a que la petición de la nota sea realizada en el seno de un procedimiento de apremio ya iniciado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

En el presente recurso procede determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el

que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Tercero. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras,

en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia, que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 30 de noviembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de

España de 17 de marzo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Xirivella.

HECHOS

I

Por escrito de 22 de diciembre de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 7 de enero de 2015, doña....., impugna la minuta de honorarios número de entrada 1378, girada por el Registro de la Propiedad de Xirivella, por importe de 152,71 €.

En dicho escrito manifiesta que en la citada factura correspondiente a las anotaciones ordenadas por el Registro Mercantil núm. 3 de Valencia figuran los siguientes conceptos: inform. regis. continuada; inscripción concurso de acreedores e inscripción concurso de acreedores.

En cuanto al primer concepto mencionado, no se ha solicitado por el presentador del mandamiento judicial ni el mandamiento judicial exige en ningún momento ningún tipo de seguimiento continuado.

En cuanto a los otros dos conceptos no se ha aplicado correctamente el Arancel en su apartado 6.c).

II

Doña María de los Ángeles Pineda Lázaro, Registradora de la Propiedad de Xirivella, remitió el preceptivo informe de fecha 7 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el mismo día y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe a la recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 19 de enero de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de 3 de febrero de 2015, que tiene entrada en el Colegio de Registradores el día 5 de febrero de 2015, la recurrente efectúa alegaciones.

IV

Por Resolución de 17 de marzo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

La Resolución fue notificada al recurrente con fecha 30 de marzo de 2015 según consta en el acuse de recibo que obra en el expediente.

V

Contra dicha Resolución doña....., interpuso recurso de apelación con fecha 15 de abril de 2015 y tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de abril de 2015.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María de los Ángeles Pineda Lázaro, Registradora de la Propiedad de Xirivella, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de abril de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 28 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 5 de mayo de 2015, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, por el que se adoptan medidas extraordinarias para la reducción del déficit público; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; los artículo 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000, 21 de julio de 2000, 15 de octubre de 2001, 19 de marzo de 2004 y 20 de septiembre de 2012.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devenga-

dos por la constancia registral de varias anotaciones de concurso. Asimismo, se impugna el concepto de nota de información continuada.

Segundo. Plazo de interposición del recurso de apelación.

Como cuestión previa es preciso atender al plazo para la interposición del recurso de apelación.

Conforme al apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en el artículos 48 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 30 de marzo de 2015. El plazo de diez días del recurso de apelación comienza a contarse a partir del día siguiente, es decir 31 de marzo de 2015, y finaliza el día 14 de abril de 2015, una vez descontados del plazo los días 3, 5, 6, 12 y 13 de marzo de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, en el escrito consta la fecha de 15 de abril de 2015, Oficina de Correos de Torrent. Dicho escrito tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de abril de 2015. La fecha a tener en cuenta, a efectos de plazo, es la de 15 de abril de 2015.

Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo e inadmitirse sin entrar a resolver el fondo del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por doña....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 17 de marzo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (2.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Urbanismo y Gestión Inmobiliaria, S. A. U.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 29 de mayo de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el expediente formado por el recurso interpuesto el 30 de diciembre de 2013, en el Registro Mercantil de Madrid, por don....., en nombre y representación de «Urbanismo y Gestión Inmobiliaria, S. A. U.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, bajo número D/2013/121.212, de fecha 20 de diciembre de 2013 con ocasión del despacho de una escritura de escisión parcial de dicha sociedad anónima con reducción de capital en la sociedad escindida, modificación de estatutos y posterior fusión por absorción de diversas sociedades.

Constan unidos al expediente un informe del Registrador de fecha 8 de enero de 2014 y otro de fecha 8 de mayo de 2014, así como el del Colegio de Registradores de fecha 22 de abril de 2014.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, el recurrente ha presentado nuevas alegaciones en escrito de fecha 26 de junio de 2014, con entrada el 27 en el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del

Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de la escisión parcial de una sociedad anónima, que reduce su capital, y de la posterior fusión por absorción de otras sociedades, si bien la impugnación ha de entenderse referida, como indica el registrador en su informe, a la factura correspondiente a la inscripción de la escisión con reducción de capital, pues los restantes actos han sido objeto de inscripción en otros Registros Mercantiles.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente parte de que la escisión es una operación compleja, que comprende la reducción de capital y la consiguiente modificación de estatutos, por lo cual minutada la escisión, no pueden además minutarse otros conceptos ya comprendidos en ella. En concreto, la factura es impugnada en cuanto a los conceptos y números de arancel siguientes:

1. Número 2.1. Calificación: por cuanto no se ha extendido nota de denegación o suspensión al pie del título.
2. Número 6.1. Acuerdo de reducción de capital. El número 6.1 se refiere a la facultad concedida a los administradores de ampliar el capital …, circunstancia que no se da en este caso y que, en todo caso, tiene un máximo de 12,020242 euros que no se ha respetado. Además, la escisión es un acto complejo que comprende la reducción de capital y, por tanto, no cabe minutar la escisión y, separadamente, la reducción de capital.
3. Número 7 a. Modificación estatutaria y 19.7.a. Cancelación. Artículo de estatutos: no cabe cobrar por la modificación estatutaria del artículo del capital, que ya está comprendida en la escisión; tampoco, por igual motivo, la cancelación del antiguo artículo de los estatutos y porque no figura el número 19.7.a en el arancel.
4. Número 20.1. Actos de cuantía indeterminada. No cabe cobrar por este concepto porque el derecho objeto de inscripción es a todas luces «de cuantía» y lo inscrito ya se halla comprendido en otros números del arancel. Y además se establece un máximo de 3,005061 euros, habiéndose consignado 6,010122 euros.
5. Número 23.1 y 24.1. Certificación de asientos. No se ha emitido ningún certificado de asiento y, además, el arancel establece un máximo de 1,502530 (23) y 0,601012 (24.1) que distan de los 7,512650 euros cobrados.
6. Número 24.2. Búsqueda de datos. No se ha solicitado manifestación, nota simple o certificación alguna, por lo que no procede este concepto, que tiene también un máximo arancelario (1,502530) no respetado (9,015180).

7. Número 25.c. Depósito de documentos. Este número sólo está previsto en aplicación del artículo 168 LSA, que no corresponde al caso, y con un máximo de 3,005061 euros, que no ha sido respetado (6,010122 euros).

8. Número 26. Diligencia de ratificación. No se ha efectuado diligencia de ratificación alguna.

9. Suplidos. El Registro no ha realizado ningún gasto por cuenta de la sociedad.

Por todo ello solicita que se anule la factura impugnada, se emita otra ajustada a Derecho y se devuelva el exceso satisfecho.

El Registrador, a la vista de tales alegaciones, admite haberse producido un error material al elaborar la factura y acuerda suprimir la aplicación del número 2.1 (calificación); 26 (ratificación) y suplidos, así como reducir el número de veces que se aplican los número 24.1 (certificación), para reducirlo a 2, y el número 24.2 (búsqueda), para reducirlo a 4, manteniendo en lo demás la factura impugnada.

En su escrito final de alegaciones, el recurrente, a la vista del informe del Colegio de Registradores, insiste en que el objeto de la inscripción es un acto único de reestructuración empresarial, por lo que no cabe desglosar la aplicación del Arancel en diferentes actos comprendidos dentro de aquél.

Aceptadas por el Registrador las alegaciones relativas a los números 2.1 y 26, así como al concepto de suplidos, el recurso queda limitado a los demás motivos de impugnación.

Ante todo, como premisa, frente a lo alegado por el recurrente, es doctrina reiterada por este Centro Directivo que los honorarios de los registradores mercantiles se determinan aplicando el Arancel vigente, aprobado por Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE», 18 abril), a los diferentes asientos practicados, teniendo en cuenta de forma separada los actos que son objeto de inscripción o anotación en cada asiento, así como a las certificaciones emitidas y a las demás operaciones registrales realizadas con ocasión del despacho del documento presentado (por todas, Resolución de 28 de octubre de 2015).

En este caso, con ocasión de la operación global de reestructuración empresarial a que hace referencia el recurrente, se ha inscrito una escisión parcial de una sociedad y la reducción de capital acordada por la misma, con la consiguiente modificación del artículo correspondiente de los Estatutos sociales. La reducción de capital es un concepto distinto del de escisión y no es imprescindible para que pueda darse la figura de la escisión. Por tanto, siendo fruto de la autonomía de la voluntad de los otorgantes, procede minutar tanto la escisión, por el número 5 del Arancel, como la reducción de capital, por el número 6 del Arancel (Resoluciones de 19 de diciembre de 2012 y 19 de noviembre de 2014). Tales actos, así como la modificación estatutaria consiguiente, han de ser minutados separadamente a efectos arancelarios como se ha hecho en la minuta impugnada, que es correcta en cuanto a ese proceder, aplicando los números 5 (escisión), 6.1 (reducción de capital) y 7 (modifica-

ción estatutaria). Hay que hacer notar que el número 6.1 del Arancel no contiene el máximo invocado por el recurrente, que hace referencia incorrecta al contenido de dicho apartado arancelario.

Sin embargo, no es procedente la aplicación del número 19 por la cancelación de la redacción anterior del artículo modificado, ya que no se ha practicado asiento de cancelación alguna, sino una nota ordinaria al margen de la inscripción del artículo modificado, de referencia a la inscripción en que consta su modificación. Debe suprimirse, por tanto, la aplicación del número 19, sin que proceda aplicar en su lugar el núm. 21.a. por constituir una *reformatio in peius* no permitida en nuestro ordenamiento (Resolución de 19 de diciembre de 2012).

Respecto de la aplicación del número 20.1, actos de cuantía indeterminada, este Centro Directivo tiene declarado que procede por la constancia registral de actos o acuerdos societarios de trascendencia jurídica, de cuantía indeterminada, cuya adopción es fruto de la autonomía de la voluntad de la sociedad, susceptibles de inscripción y no contemplado en otro número del Arancel (Resoluciones de 26 de marzo de 2012, 31 de marzo de 2015; 31 de julio de 2015).

En este caso, se ha aplicado dos veces: una, por la modificación del valor nominal de las acciones, y otra, por la constancia de la existencia o no del titular real.

Respecto de la modificación del valor nominal de las acciones no puede ser configurado como un acto distinto de la reducción de capital, sino como expresión de la modalidad en que ésta se ha llevado a cabo, y, por tanto, no cabe una minutación separada de la de la reducción del capital, ni siquiera en cuanto a la nueva redacción del artículo estatutario correspondiente, que comprenderá ya la nueva cifra de capital y el nuevo valor nominal de las acciones. Cuestión distinta es que se tratara de un acuerdo autónomo de modificación del valor nominal de las acciones o participaciones sin alteración de la cifra de capital, que, en cuanto supone la sustitución de unas participaciones por otras, devengaría honorarios por el número 5 del Arancel sobre la base de la cifra del capital.

En cuanto a la constancia en la inscripción de la declaración sobre la titularidad real prevista en L. 10/2010, es correcta su aplicación, por cuanto se trata de un acto independiente, de relevancia societaria, sin cuantía determinada, que se inscribe en la hoja de la sociedad, debiendo sujetarse también al núm. 20.1 del Arancel como un acto de cuantía indeterminada, salvo que se hubiera hecho constar mediante nota al margen, en cuyo caso se aplicaría el núm. 21.b del Arancel.

Número 23.1 y 24.1. Certificaciones. Es correcta la minutación, por el número 23.1, de dos certificaciones: la que se expide para remitir los datos que han de publicarse en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y la que se entrega al interesado haciendo constar los datos publicados (Resolución de 26 de marzo de 2012). Por el contrario, no es correcta la minutación por el

número 24.1 de las certificaciones negativas, puestas al pie del título, acreditativas de que la sociedad no se encuentra disuelta ni en situación de concurso, puesto que ni son ordenadas reglamentariamente ni han sido solicitadas.

Número 24.2. Búsqueda. El Registrador reduce su aplicación a cuatro veces en referencia a la realizada en el libro de depósito de cuentas anuales, del Índice de entidades del Ministerio de Hacienda, del Índice de sociedades con declaración de fallido y del Índice de sociedades con declaración de insolvencia. Ninguna de ellas está justificada. Es procedente su aplicación por la búsqueda realizada para consultar el Registro de Resoluciones Concursales, cuando se trata de inscribir el nombramiento de un cargo, y, en general, la que hay que realizar para practicar el asiento solicitado cuando no se faciliten los datos registrales de la sociedad, pero no procede, en contra de lo resuelto por este Centro en otras ocasiones, por la búsqueda en el libro de depósito de cuentas (para comprobar que la hoja registral no está cerrada por falta de depósito), circunstancia que, como la baja en el Índice de entidades del Ministerio de Hacienda o las declaraciones de insolvencia o declaración de fallido, deben constar en la propia hoja registral (Resoluciones de 26 de marzo de 2012 (2); 21 de octubre de 2014). Debe suprimirse la aplicación del número 24.2 del arancel por el concepto de búsqueda de datos tal como ha sido aplicado.

Número 25.c. Depósito de documentos. Diversas Resoluciones de este Centro Directivo han admitido la aplicación del número 25 del Arancel, bajo el epígrafe Depósito de documentos, por el archivo del original de una certificación en cuya virtud se practica el asiento, *cfr.* artículo 32.1 Reglamento Registro Mercantil (Resolución de 27 de marzo de 2012), por el archivo de la carta de pago del Impuesto correspondiente (Resoluciones de 13 de junio, 31 de julio, 25 de septiembre, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014) y por el traslado a soporte digital de las inscripciones practicadas (Resoluciones de 13 de junio, 31 de julio, 25 de septiembre, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014). En este caso, la minuta es correcta por razón del archivo del documento complementario del título para la inscripción y por el traslado de la inscripción practicada a soporte digital.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Urbanismo y Gestión Inmobiliaria, S. A. U.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada en los términos resultantes de los fundamentos expresados, por un lado, suprimiendo la aplicación del número 2.1 (calificación); 26 (ratificación) y suplidos, tal como había acordado el registrador, y, por otro, suprimiendo la aplicación del número 19. 7. a, la del número 24.1 y la del número 24.2., y reduciendo a una la aplicación del número 20.1.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (3.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... y don....., como apoderados mancomunados de la sociedad «Llanos de Valdemorillo Sociedad Limitada», contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Albacete núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 30 de enero de 2015, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Albacete núm. 3 el 2 de febrero de 2015, como señala la Registradora en su Informe, y en el Colegio de Registradores el día 16 de febrero de 2015, don..... y don....., en representación de la sociedad «Llanos de Valdemorillo Sociedad Limitada», impugnan propuesta de minuta núm. A63 girada por el Registro de la Propiedad de Albacete núm. 3, por un importe de 14.562,40 €euros.

En dicho escrito manifiestan los recurrentes que esta minuta de honorarios no se corresponde con los honorarios devengados en aplicación del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y demás normativa de aplicación.

La escritura que motivó la inscripción, tiene por objeto la cancelación de una única hipoteca, por lo que en ningún caso cabe entender el hecho de que exista distribución de responsabilidad hipotecaria entre trescientas sesenta y cinco fincas registrales dé lugar a unos honorarios a su favor basados en la cancelación de tantas hipotecas como fincas registrales se hallan gravadas, esto es, como si se tratase de trescientas sesenta y cinco hipotecas independientes.

Como contraposición a la propuesta de factura que se discute, se aporta como anexo II a la presente factura (2010/A 1174) correspondiente al asiento bajo número de entrada 00943/2010 Libro 42 emitida por este mismo Registro el 21 de junio de 2010, debidamente abonada. En virtud de ésta se liquidó la escritura en la que se procedió a la distribución de la responsabilidad hipotecaria del mismo préstamo hipotecario que ahora se ha cancelado el 14 de octubre de 2014, entre las trescientas sesenta y cinco fincas. En este caso, el Registro consideró que, pese a la referida distribución, se trató como una única hipoteca, con lo que los honorarios devengados entonces fueron significativamente inferiores (463,28 €) a los de la propuesta de factura a la que esta parte se opone (14.562,40 €).

II

Doña Josefa Adoración Madrid García, Registradora de la Propiedad de Albacete núm. 3 remite informe de fecha 12 de febrero de 2015, que tuvo entrada en el Colegio el 16 de febrero de 2015. En dicho informe manifiesta que en primer lugar debe señalarse que la impugnación de la minuta se ha planteado dentro del plazo de quince días hábiles al de su notificación que fija la norma sexta del Real Decreto 1427/1989 a la vista de los datos suministrados. En cuanto al objeto del recurso propiamente dicho, examinado el contenido del Registro, resulta que la finca 21.312 (finca matriz):

– Según la inscripción 7.ª de 22 de octubre de 2009, fue objeto de división horizontal en virtud de escritura de 30 de julio de 2009 del Notario don Enrique Rafael García Romero dando lugar a las fincas 25002 a 25366.

– Según la inscripción 8.ª de 18 de junio de 2010, fue gravada con hipoteca en virtud de escritura del Notario don Francisco Aguilar González de 10 de septiembre de 2009 a favor de la entidad «Banco Español de Crédito S. A.». Esta inscripción es la que motivó la factura que se acompaña como núm. 2.

– Al margen de la inscripción 8.ª, aparecen extendidas cuatro notas marginales, en la primera de las cuales consta que el préstamo hipotecario de la adjunta inscripción se ha dividido según consta en las inscripciones segundas de las fincas 25002 a 25366, en las dos notas siguientes que el mismo préstamo hipotecario ha sido modificado según las inscripciones terceras y cuartas de la misma finca y en la última que el préstamo hipotecario ha sido cancelado.

– La inscripción extensa de la distribución del préstamo hipotecario se realizó en la inscripción 2.ª de la finca 25002 en virtud de instancia suscrita en Madrid el 28 de abril de 2010 y que fue presentada el 17 de mayo del mismo año bajo el asiento 965 del Diario 42.

– Posteriormente, dicho préstamo hipotecario fue modificado en dos ocasiones dando lugar a las inscripciones 3 y 4 de las fincas 25002 a 25366.

De lo expuesto, resulta que, en el presente caso, se ha constituido hipoteca sobre todas y cada una de las fincas independientes en que se dividió la finca matriz, y aunque el préstamo haya sido único, por aplicación de los artículos 119 de la ley Hipotecaria y 216 de su Reglamento, la total responsabilidad hipotecaria se distribuyó entre todas las fincas considerándose como hipotecas distintas, pues cada una de las fincas responde de una cantidad diferente y determinada por principal, intereses y costas, debiendo practicarse tal número de inscripciones en los folios abiertos a cada finca. Así lo reconoció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 13 de julio de 1999, la cual añade que «esta actuación múltiple y la correlativa responsabilidad asumida por el Registrador por todas las operaciones realizadas (y no sólo por una, como pretende el recurrente) confirma el carácter remunerativo y proporcional del arancel aplicado». Consiguientemente, sí se han constituido tantas hipotecas como fincas especiales existen, a la cancelación hay que darle el mismo tratamiento, practicándose tantas cancelaciones como hipotecas se hayan constituido.

En el mismo sentido la Dirección General de los Registros y del Notariado tiene declarado en Resolución de 12 de noviembre de 1992 que a la hora de determinar cuáles son los conceptos minutables en cada operación registral practicada debe atenderse, precisamente, a lo que se inscribe y, en el caso presente, se han practicado trescientas sesenta y cinco cancelaciones.

Finalmente, en cuanto al número de Arancel aplicable, de conformidad con el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo y la ley 8/2012, de 30 de octubre «se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas (novación, subrogación o cancelación),

por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del arancel de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%. Y siempre con un mínimo de 24 euros» En la factura impugnada se ha aplicado el mínimo arancelario a todas las cancelaciones practicadas. Y así lo ha confirmado Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de febrero de 2015 reiterando otras de anterior fecha.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a la sociedad recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 27 de febrero de 2015, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente, sin que se haya recibido alegación alguna.

IV

Por Resolución de 5 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución que le fue notificada con fecha 19 de mayo de 2015 según consta en el acuse de recibo que obra en el expediente, don..... y don....., como apoderados mancomunados de la sociedad «Llanos de Valdemorillo Sociedad Limitada», interpusieron recurso de apelación que fue presentado en la oficina de correos el día 30 de mayo de 2015 y que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 2 de junio de 2015, reiterando las alegaciones de su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 30 de junio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución recurrida.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Josefa Adoración Madrid García, Registradora de la Propiedad de Albacete núm. 3, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 15 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Con fecha 22 de junio de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el escrito de alegaciones formulado por la Registradora el 19 de junio de 2015 en el que se ratifica en los argumentos de su informe anterior.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registros de la Propiedad («BOE» de 28 de noviembre de 1989), la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre y disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio de 1999, 15 de febrero de 2002, 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002, 13 de enero de 2003, 23 de julio de 2003, 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 14 de junio de 2012, 5 de julio de 2012, 10 de julio de 2012, 3 de octubre de 2012, 19 de noviembre de 2012, 26 de diciembre de 2012, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2013, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013, 13 de junio de 2013, 10 y 15 de julio de 2013, 18 de julio 2013 y 19 de agosto de 2013, 27 de enero de 2014, 26 de febrero de 2014; 10, 17 y 24 de marzo de 2014 y 1 de abril de 2014.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto determinar si una vez distribuida una hipoteca entre varias fincas, procede su cancelación como única hipoteca o deben cancelarse tantas hipotecas como fincas entre las que se distribuyó la responsabilidad hipotecaria.

Conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Hipoteca: distribución de responsabilidad hipotecaria.

En el caso que nos ocupa la entidad recurrente, titular registral de la finca matriz 21.312, la dividió horizontalmente en 365 elementos independientes, fincas 25.002 a 25.366. A continuación constituyó hipoteca sobre dicha finca matriz como resulta de su inscripción 8.ª y después mediante instancia privada –suscrita por los hoy recurrentes en representación de la titular registral y por la entidad acreedora– se distribuyó la responsabilidad hipotecaria del citado préstamo entre los 365 elementos independientes citados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 216 del Reglamento Hipotecario, como resulta de la nota extendida al margen de la inscripción 8.ª y en las inscripciones 2.ªs de los

folios abiertos a los elementos independientes, considerándose por tanto hipotecas distintas, aunque en garantía de un préstamo único.

El artículo 119 de la Ley Hipotecaria establece el principio de distribución de responsabilidad hipotecaria, cuando la hipoteca queda constituida sobre varias fincas, debiendo determinarse «la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder». Y el artículo 216 del Reglamento Hipotecario dispone que «no se inscribirá ninguna hipoteca sobre varias fincas, derechos reales o porciones ideales de unas y otros, afectos a una misma obligación, sin que por convenio entre las partes, o por mandato judicial, en su caso, se determine previamente la cantidad de que cada finca, porción o derecho debe responder».

El hecho de que exista un único crédito –una sola acción real o una misma obligación como resulta del propio texto reglamentario–, es perfectamente compatible con la existencia de una pluralidad de fincas dadas en garantía, pues lo que se divide es la garantía y no el crédito – que sigue siendo indiviso, artículo 1169 Código Civil– y así lo ha entendido este Centro Directivo en su Resolución de 13 de enero de 2003.

Por tanto una vez distribuida la responsabilidad hipotecaria entre varias fincas, en los folios de cada una de estas ha de practicarse el correspondiente asiento de cancelación de hipoteca, pues se trata de hipotecas distintas, prueba de ello es que pudiera haberse cancelado sobre unas y no sobre otras en caso de pago parcial del crédito, pues las mismas gozan de independencia y autonomía (art. 124 de la Ley Hipotecaria).

Esta argumentación de que estamos ante hipotecas distintas se encuentra ya en la Resolución de 13 de julio de 1999 al señalar: «En el presente caso se ha constituido hipoteca sobre 85 fincas independientes, y aunque el préstamo haya sido único, por aplicación de los artículos 119 de la Ley Hipotecaria y 216 de su Reglamento, la total responsabilidad hipotecaria ha de distribuirse entre todas las fincas, considerándose como 85 hipotecas distintas, y debiendo practicarse tal número de inscripciones en los folios abiertos a cada finca. Esta actuación múltiple y la correlativa responsabilidad asumida por el registrador por todas las operaciones realizadas (y no sólo por una como pretende el recurrente) confirma el carácter remunerativo y proporcional del arancel aplicado».

Por tanto ha sido correcta la actuación de la Registradora al minutar 365 cancelaciones de hipoteca.

No cuestiona el recurrente en el escrito de interposición del recurso el arancel aplicado o su base ni el mínimo arancelario por lo que no procede añadir más a lo señalado en la resolución colegial apelada sobre estos extremos, «que no han sido puestos en duda» y sobre los que a su juicio «se extiende» la misma.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... y don....., como apoderados mancomunados de la sociedad «Llanos de Valdemorillo Sociedad Limitada», contra la Resolución

de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 5 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (4.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Mijas núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 18 de marzo de 2015, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de marzo de 2015, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura número 1013 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Mijas núm. 2, por importe de 648,73 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Javier Aznar Rivero, Registrador de la Propiedad de Mijas núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de marzo de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 31 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de abril de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» y «Buildingcenter S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/

financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 16 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Javier Aznar Rivero, Registrador de la Propiedad de Mijas núm. 2,

por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 15 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 22 de julio de 2015, el Registrador manifiesta que ratifica en todo su contenido el informe emitido con fecha 20 de marzo de 2015, con motivo de la impugnación de la minuta.

VIII

Con fecha 14 de octubre de 2015, este Centro Directivo solicitó al Registro de la Propiedad de Mijas núm. 2 certificación literal de las inscripciones cuarta y siguientes practicadas de cada una de las fincas a las que se refiere el expediente. Dicha certificación tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de octubre de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 8, 21 y 30 de abril de 2014; 13 de mayo de 2014; 12 de junio de 2014; 2, 29 y 31 de julio de 2014; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 13 y 27 de febrero de 2015; 13 y 16 de marzo de 2015; 22 de abril de 2015; 6, 14 y 18 de mayo de 2015; 15 de junio de 2015 y 17 de julio de 2015, entre otras; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Seis fincas constan inscritas a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L.» por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones en el folio de cada finca, con fecha 24 y 25 de febrero de 2015, respectivamente, que reflejan estas dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

El Registrador minuta la primera fusión por el número 2 del Arancel de los Registradores con la reducción del 5% y del 50% del artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L.», entre otras razones, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que con-

tienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las exposiciones de motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales. Así:

1. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S. L.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S. A.».

2. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S. L.», los adquirió por título de compra.

En consecuencia, la primera transmisión inscrita debería haberse minutado al 2.1 (será necesario corregir la factura formalmente y hacer constar el número correcto del arancel, que es el 2.1 y no el 2) con la reducción del 5%, pero el resultado no puede ser más perjudicial para el interesado por la no admisibilidad de la *reformatio in peius*.

Décimo. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas seis fincas a favor de una sociedad que no es entidad financiera, por título de compra, no se cumplen en este supuesto los requisitos analizados para que la bonificación arancelaria sea aplicable, y por ello, la transmisión analizada no puede reputarse como una

previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de junio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (5.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Lerma.

HECHOS

I

Por escrito de 27 de marzo de 2015, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de abril de 2015, don….., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura número 336 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Lerma, por importe de 456,60 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Doña Esther Sánchez Velilla, Registradora de la Propiedad de Lerma, remitió el preceptivo informe de fecha 20 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 23 de abril de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 6 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de mayo de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades

instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcente,r S. A. U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 23 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 24 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Esther Sánchez Velilla, Registradora de la Propiedad de Lerma, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 14 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 23 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 29 de julio de 2015, la Registradora manifiesta que ratifica en todo su contenido el informe emitido con fecha 20 de abril de 2015, con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 8, 21 y 30 de abril de 2014; 13 de mayo de 2014; 12 de junio de 2014; 2, 29 y 31 de julio de 2014; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 13 y 27 de febrero de 2015; 13 y 16 de marzo de 2015; 22 de abril de 2015; 6, 14 y 18 de mayo de 2015; 15 de junio de 2015 y 17 de julio de 2015, entre otras; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Cuatro fincas constan inscritas a favor de la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L.», por título de compra.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones en el folio de cada finca, con la misma fecha, que reflejan estas dos operaciones:

1.ª Fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L.».

2.ª Fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

Este expediente tiene por objeto determinar si la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L.», puede considerarse como operación previa a otra de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

Tercero. Forma en que ha sido minutado.

La Registradora minuta la primera fusión por el número 2.1 del Arancel de los Registradores con la reducción del 5%.

Cuarto. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Quinto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la fusión en la que la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», absorbe a la entidad «Caja de Burgos Habitarte, S. L.», entre otras razones, porque: «… este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores desestimó el recurso en Resolución de 23 de junio de 2015.

Sexto. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores o, en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…

Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de

traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adjudicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011, que dice "en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros". La expresión "en todo caso" debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil).»

Séptimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen

genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las exposiciones de motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o reci-

bidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Octavo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto presente resulta un hecho objetivo que no concurren los requisitos establecidos en la Ley para que la primera fusión, como transmisión previa, quede exenta de honorarios registrales. Así:

1. Requisitos relativos a los sujetos.

No interviene ninguna entidad de crédito. No son entidades de crédito ni «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.», ni «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», ni «Buildingcenter, S.A.».

2. Requisitos relativos a la operación.

Como consecuencia de lo que se acaba de decir, al no intervenir ninguna entidad financiera, es patente que no se trata de «operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».

3. Requisitos relativos al objeto.

Los bienes no son «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas». Por el contrario, la entidad «Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S. L.», los adquirió por título de compra.

Décimo. Conclusión.

En conclusión, apareciendo inscritas cuatro fincas a favor de una sociedad que no es entidad financiera, por título de compra, no se cumplen en este supuesto los requisitos analizados para que la bonificación arancelaria sea aplicable, y por ello, la transmisión analizada no puede reputarse como una previa operación de saneamiento o reestructuración financiera, no siendo aplicable la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de junio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (6.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Tías.

HECHOS

I

Por escrito de 13 de abril de 2015, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 11 de mayo de 2015, don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», impugna la factura número 714 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Tías, por importe de 60,30 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita…».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

II

Don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, remitió el preceptivo informe de fecha 5 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 11 de mayo de 2015, el cual obra en el expediente.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 1 de junio de 2015, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que «en los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al núm. 2.1 del Arancel de los Registradores, o en su caso, el número 2.2 si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro». En opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: «En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente, ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita….», así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título «sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero» se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» y «Buildingcenter, S. A. U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank, S. A.» al tratarse de «sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales…» *(vide* art. 3 del Real

Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/1992, de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», y «Buildingcenter, S. A. U.», ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank, S. A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank, S. A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Banca Cívica» con «Buildingcenter, S. A. U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank, S. A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente, cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

IV

Por Resolución de 30 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de julio de 2015. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe deses-

timarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad de Tías, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 31 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que hasta la fecha se haya recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 8, 21 y 30 de abril de 2014; 13 de mayo de 2014; 12 de junio de 2014; 2, 29 y 31 de julio de 2014; 26 de agosto de 2014; 25 de septiembre de 2014; 21 de octubre de 2014; 13 y 27 de febrero de 2015; 13 y 16 de marzo de 2015; 22 de abril de 2015; 6, 14 y 18 de mayo de 2015; 15 de junio de 2015 y 17 de julio de 2015, entre otras; Sentencias de 12 y 26 de septiembre de 2014, 7 de noviembre de 2014, 30 de enero de 2015, 13 de febrero de 2015 y 6 de marzo de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León; Sentencias de 25 y 30 de septiembre de 2104, 2 de octubre de 2014, 27 de noviembre de 2014, 8 de enero de 2015, 29 de enero de 2015 y 19 de febrero 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía; Sentencias de 29 de enero de 2015 y 9 de febrero de 2015, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Primero. Supuesto de hecho.

Una finca aparece inscrita a favor de la entidad «Caixabank, S. A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad dos inscripciones:

– Una primera: de fecha 2 de marzo de 2015 por la que «Banca Cívica, S. A.», con anterioridad a la fusión con «Caixabank, S. A.», aporta la finca a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. Unipersonal».

– Una segunda; de fecha 2 de marzo de 2015. En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal».

Segundo. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1.ª Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2.ª Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

Tercero. Posición del Recurrente.

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

Cuarto. Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica, S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.», porque: «…este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».

Quinto. Operación previa.

La operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica S. A.», entidad que se fusiona con la titular registral («Caixabank, S. A.»), a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.».

Sexto. Inscripción a favor del adquirente final.

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter, Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

Séptimo. Análisis conjunto de la operación.

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

Octavo. Normas aplicables.

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

– Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.
– Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

«En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro…
Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley.»

– Disposición final octava. Entrada en vigor.

«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Siendo su publicación en el «BOE» el 12 de mayo de 2012.

– Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.
– «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico.

1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.

2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.

3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»

– Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.

– Disposición final séptima. «Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado"». Fue publicado en el «BOE» el 31 de octubre de 2012.

– Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro…

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.

Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»

– Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

«La finalidad de esta norma es clara: establecer un régimen arancelario especial para las inscripciones en que se reflejen operaciones previas de saneamiento y reestructuración de las entidades financieras, de forma que la inscripción de dichas operaciones previas no devengue honorarios.»

«Primero. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

En los supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de sanea-

miento y reestructuración de entidades financieras, todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 del arancel de los registradores, o en su caso, el número 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

El párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, antes transcrito, contempla todos los supuestos de inscripciones que se practican en el Registro de la Propiedad –incluidas las adjudicaciones, daciones en pago, etc.– que requieren la previa inscripción de traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En el concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» deben, incluirse todos los procesos de integración y consolidación del sistema financiero. Dentro de esta expresión están incluidos los previstos en el Real Decreto-ley 11/2010, de 9 de julio, de órganos de gobierno y otros aspectos del régimen jurídico de las Cajas de Ahorros, el Real Decreto-ley 2/2011, de 18 de febrero, los establecidos para el reforzamiento del sistema financiero, o como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración del propio Real Decreto-ley 18/2012, así como, igualmente, cualquier otra operación que pueda tener la consideración legal de operación de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. Dentro del concepto de reestructuración quedan incluidas las modificaciones estructurales realizadas a través de fusiones, escisiones o segregaciones.

El tenor literal del precepto implica una interpretación extensiva de tales operaciones siempre que puedan tener la consideración legal de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras. La razón es evidente: el Real Decreto-ley no restringe el concepto a determinadas operaciones acogidas a determinadas normas; sino que se refiere, con carácter general, a todas las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Esta disposición es siempre aplicable con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En cuanto a los honorarios devengados por dichas operaciones registrales, se percibirá únicamente el importe que resulte de aplicar el número 2.1 o el número 2.2 del Arancel de los Registradores (Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre) a la operación que se inscribe a favor del adquirente final.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la inscripción a favor del adquirente final, y no devengarán honorarios. En definitiva, únicamente devenga honorarios la inscripción que se practica a favor del último adquirente –ya sea una entidad financiera o un tercero al que éste transmita o que adquiera en virtud de dación en pago, adju-

dicación, etc..; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de las operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5%, tanto al número 2.1 como al número 2.2 del Arancel de los Registradores, conforme a la disposición adicional 8.ª2 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre (así las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de junio, 17, 18 y 19 de octubre de 2011).

Y siempre con un mínimo de 24,040484 euros conforme al apartado 1 del número 2 del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, y el Real Decreto 1612/2011, que dice «en todo caso, el arancel global aplicable regulado en el número 2 del arancel no podrá superar los 2.181,673939 euros ni ser inferior a 24,040484 euros». La expresión «en todo caso» debe interpretarse según el sentido literal de las palabras (art. 3.1 del Código Civil)».

Noveno. Análisis de las normas expuestas.

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica, S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, establece el aportar los activos adjudicados o recibidos como en pago de deudas, como un deber legal.

Décimo. Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:

1. Requisitos relativos a la operación.

«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras» (art. 3.1).

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y

venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse –con lógica– que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

2. Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima (art. 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas –frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo– con relación a estas últimas entidades.

3. Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

– Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas. Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las exposiciones de motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:

«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudica-

dos o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»

Y en el de la Ley 8/2012:

«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural…

Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»

4. Requisitos relativos al tiempo.

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

Undécimo. Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios, puesto que la finca fue adquirida por «Caixabank, S. A.», por título de adjudicación en ejecución hipotecaria.

Duodécimo. Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el fundamento de derecho segundo se planteaba como

segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

«… todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,… ».

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron el mismo día, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado necesariamente en un solo asiento, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter, S. A. U.».

Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes – simultáneamente– al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

Decimotercero. Conclusión.

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica, S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios, S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter, S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre, debiendo proceder a la rectificación de la factura impugnada en el sentido indicado en esta resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso interpuesto por don....., en nombre y representación de «Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, S. L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 30 de junio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (7.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 6.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/333 Serie Z2, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 6, por importe de 9,2 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores soli-

citando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Se dio traslado del escrito del recurrente a don Rafael Blay Biosca, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 6 en el momento de emisión de la factura impugnada, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de mayo de 2015, para que en el plazo de diez días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de 31 de agosto de 2015 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el 10 de Septiembre de 2015, se acompaña informe del Registrador de 8 de Mayo de 2015 que consta en el expediente.

III

Por Resolución de 7 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 27 de julio de 2015 según consta en el acuse de recibo.

IV

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 4 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

V

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Rafael Blay Biosca, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 6 por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 24 de agosto de 2015, habiéndose recibido informe del Registrador de fecha 27 de agosto de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 1 de septiembre de 2015. En dicho informe, el Registrador deja constancia del informe que remitió al Colegio de fecha 8 de mayo de 2015, y se reitera en sus alegaciones, que constan en el expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

En el presente recurso procede determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en

la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que,

si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Tercero. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suminis-

trara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (8.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Cieza núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/156 Serie Z1, girada por el Registro de la Propiedad de Cieza núm. 1, por importe de 27,6 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito

de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de

la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Don Jesús Díaz Martínez, Registrador de la Propiedad de Cieza núm. 1 remite informe de fecha 13 de mayo de 2015 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 18 de mayo de 2015.

En dicho informe manifiesta que para gozar de gratuidad, los requerimientos de información de los entes locales han de formularse:

– Por un Órgano de Recaudación de la Entidad Local (en sentido estricto; no recaudador por delegación).
– En el seno de un Procedimiento de Recaudación ya iniciado (en cuanto que el art. 114 RGR se ubica en la sección del procedimiento de apremio).
– Cumpliendo los requisitos formales.
– Respetando los límites materiales del deber de suministro de información.

En el caso que nos ocupa no procede aplicar la regla de la gratuidad al no cumplirse uno de los requisitos que acaban de ser expuestos, pues no se identifica debidamente el Procedimiento de Recaudación del que traen causa las notas simples solicitadas, dada la generalidad del interés legítimo alegado, y no poder apreciarse si el solicitante tiene la condición de órgano de recaudación de Entidad Local en sentido estricto o, por el contrario, se trata de un recaudador por delegación.

En materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica, como ha sancionado tanto la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004, entre otras y el Tribunal Supremo en Sentencias de 23 de enero de 1973 y de 23 de julio de 1986.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el 29 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 27 de julio de 2015 según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 4 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Jesús Díaz Martínez, Registrador de la Propiedad de Cieza núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de septiembre de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, habiéndose recibido informe del Registrador de fecha 4 de septiembre de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015, que consta en el expediente y en el que se reitera en las alegaciones formuladas en su escrito de 13 de mayo de 2015.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

En el presente recurso procede determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en

la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que,

si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Tercero. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suminis-

trara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (9.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por doña Paloma Parra Martínez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 32.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/223 Serie Z4, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 32, por importe de 9,2 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito

de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de

la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Doña Paloma Parra Martínez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 32 remite informe de fecha 11 de mayo de 2015 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 13 de mayo de 2015.

En dicho informe la Registradora reproduce el criterio recogido en la Resolución del Colegio de Registradores de fecha 8 de octubre de 2013 y 18 de noviembre de 2014, que señalan que para gozar de gratuidad, los requerimientos de información de los entes locales han de formularse:

– Por un Órgano de Recaudación de la Entidad Local (en sentido estricto; no recaudador por delegación).
– En el seno de un Procedimiento de Recaudación ya iniciado (en cuanto que el art. 114 RGR se ubica en la sección del procedimiento de apremio).
– Cumpliendo los requisitos formales.
– Respetando los límites materiales del deber de suministro de información.

En el caso que nos ocupa no procede aplicar la regla de la gratuidad al no cumplirse uno de los requisitos que acaban de ser expuestos, pues no se identifica debidamente el Procedimiento de Recaudación del que traen causa las notas simples solicitadas, dada la generalidad del interés legítimo alegado, y no poder apreciarse si el solicitante tiene la condición de órgano de recaudación de Entidad Local en sentido estricto o, por el contrario, se trata de un recaudador por delegación.

En materia arancelaria se impone una interpretación rigurosa y restrictiva de las bonificaciones y reducciones que, por su carácter excepcional sólo pueden admitirse cuando estén clara y expresamente contempladas, sin que en ningún caso puedan ser objeto de interpretación o aplicación extensiva o analógica, como ha sancionado tanto la Dirección general de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 22 de mayo de 2003 o 15 de enero de 2004, entre otras y el Tribunal Supremo en Sentencias de 23 de enero de 1973 y de 23 de julio de 1986.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el 25 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 7 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 27 de julio de 2015 según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 4 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Paloma Parra Martínez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 32, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 25 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, habiéndose recibido informe de la Registradora de fecha 2 de septiembre de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 4 de septiembre de 2015, que consta en el expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

En el presente recurso procede determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias».

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589 del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003 General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán

adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Tercero. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía Floti sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suminis-

trara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 7 de julio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (10.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Salamanca núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 8 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de abril 2015, don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), impugna la minuta de honorarios número 2015/219 Serie Z2, girada por el Registro de la Propiedad de Salamanca núm. 2, por importe de 9,2 €, correspondiente a la solicitud de una nota simple a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

En dicho escrito, el recurrente manifiesta que en el modelo de solicitud consta de manera clara y taxativa que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». En la expedición de la minuta se ha incurrido en un error de hecho, ya que en el escrito de solicitud de información al Registro de la Propiedad, origen de la factura impugnada, se aprecia que reúne los requisitos de un acto del Recaudador Municipal, dictado en el ámbito

de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, requerida al amparo de los dispuesto en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria, como facultades reconocidas a la Administración Tributaria en los artículos 142 y 146 de esa misma ley. Al hilo de lo expuesto, resultan también de aplicación los artículos 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, 221 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria y 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

Por tanto, señala el recurrente que la presente impugnación tiene por objeto determinar si es minutable o no la expedición de la precitada nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), en un procedimiento administrativo de apremio.

El recurrente plantea que si los órganos de recaudación no conocen los bienes de los sujetos tributarios obligados, difícilmente podrán solicitar el embargo cautelar de los mismos; en dicho sentido, la recaudación ejecutiva comprende dos fases en el procedimiento recaudatorio claramente diferenciadas: de un lado, la solicitud de información de bienes y derechos embargables, y de otro, el embargo y ejecución de dichos bienes embargables conocidos por la administración actuante.

En base al artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación, aprobado por Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, queda perfectamente regulada la determinación y el momento del pago de los honorarios de los Registros Públicos por los servicios prestados y las actuaciones realizadas, en colaboración con los órganos de recaudación de las distintas administraciones públicas. Esto es, el carácter de las actuaciones de los recaudadores solicitando información de inspección o averiguación, lo establece el propio artículo 114.2, que establece que la información otorgada será gratuita.

Continúa argumentando el recurrente que la normativa antes indicada condiciona el pago de los honorarios a la conformidad del órgano de recaudación competente, y se excluyen las tasas por actuaciones de los Registros Públicos que consistan en facilitar información para asegurar el ejercicio de la acción recaudatoria. Resultan de aplicación al caso que nos ocupa, esto es, la gratuidad de la información registral pública en beneficio de la eficacia y legalidad de obrar de los procedimientos de apremio administrativo dentro de las funciones públicas de interés general que conlleva la gestión, inspección, recaudación de tributos con carácter previo a la materialización de los embargos, las STS de 23-12-97 y 19-03-2001, entre otras.

En la minuta impugnada se expide nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento dentro de un procedimiento recaudatorio. Se trata de actuaciones que se incluyen dentro de la búsqueda por esta Administración Local, de la información requerida en el ámbito de inspección o investigación de bienes y su estado de cargas, para determinar la procedencia u oportunidad de actuación dentro de un procedimiento recaudador general, que se indica por imperativo legal y se concreta mediante actuaciones de inspección como las aludidas. Sin embargo, a la hora de expedir la minuta impugnada, discrecionalmente se considera a esta Administración Pública, *sensu contrario*, como cualquier sujeto de derecho y sometida a las reglas generales, siendo procedente el devengo de honorarios en concepto de publicidad registral formal, imputándose tales honorarios a las costas del procedimiento. Por consiguiente se está infringiendo el principio de legalidad que actúa como límite de la libre actuación profesional en la discrecionalidad administrativa, tal y como se recoge en los artículos 9 y 103 de la Constitución.

En su escrito de recurso señala que conforme a lo dispuesto en los artículos 93.4 y 94.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dentro de los obligados a facilitar la información de trascendencia tributaria se incluyen, claramente, los Registradores de

la Propiedad. Sobre la actuación de profesional de los Registradores con relación a la Administración Tributaria se ha pronunciado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución-Circular de 19 de octubre de 2004, aplicable según se hace constar en la misma a la Administración, sea Tributaria o de la Seguridad Social.

Por ello, y conforme a las citadas Resoluciones-Circulares dentro de la actuación del Registrador con relación a la Administración Tributaria se hace necesario distinguir dos tipos de actuaciones:

1) Actuación profesional ordinaria, en la que la Administración Tributaria actúa como cualquier otro sujeto de derecho y, por tanto, está sometida a las reglas generales, donde procede la minutación arancelaria (caso de publicidad formal integrada en procedimientos recaudatorios, presentación de mandamientos de embargo, inscripción de adjudicaciones derivadas de procedimientos de apremio, etc.) y

2) Actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora, impuesta por una norma de carácter general (deber de remisión de datos a efectos tributarios, catastrales, etc.) o a través de requerimientos concretos (solicitud de información de alcance tributario en expedientes tramitados por la Administración Tributaria pidiendo información previa a posibles actuaciones posteriores de exigencia de responsabilidad), en que bastará que la Administración manifieste que actúa conforme a los artículos 93 y 94 de la citada Ley 58/2003. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

En el caso objeto de la presente impugnación, se expide una nota simple informativa como consecuencia del requerimiento de información efectuado por el Departamento de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier en sede de diferentes procedimientos administrativos de apremio, actuación que debe ser incluida según lo expuesto en los fundamentos anteriores dentro de una actuación profesional obligada de colaboración en materia inspectora. En este caso, el Registrador no devengará honorarios por tratarse del cumplimiento de una obligación legal.

Resulta aquí de aplicación lo dispuesto en la Sentencia de fecha 13 de septiembre de 2012, dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 2.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla. La Resolución confirmatoria a la que se refiere la Sentencia, lo fue por silencio.

El recurrente afirma que en el presente caso, y como así ha sido aceptado en la Resolución de fecha 12 de febrero de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la sentencia anterior resulta procedente declarar la improcedencia del cobro de honorarios en la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración Tributaria, en el presente caso, el Servicio de Recaudación del Ayuntamiento de San Javier, ya que lo contrario supondría realizar una interpretación extensiva y discrecional de la norma de honorarios de sus actuaciones por parte de los Registradores para girar unas minutas por unos hechos de carácter gratuito según lo dispuesto en el artículo 114.2 del citado Reglamento General de Recaudación, que representa además, un agravio comparativo con los requerimientos de información en procedimientos análogos o similares de la Agencia Tributaria y otras Administraciones Públicas.

II

Don Valentín Barriga Rincón, Registrador de la Propiedad de Salamanca núm. 2 remite informe de fecha 5 de mayo de 2015 con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 8 de mayo de 2015.

En su escrito el Registrador manifiesta que no se dan los requisitos que se exigen para la aplicación de la gratuidad de la nota simple informativa expedida, pues de la petición de la misma no resultan los dos presupuestos fundamentales que son estar formulada por un órgano de recaudación del Ayuntamiento– en sentido estricto– y dentro de un procedimiento de recaudación ya iniciado debidamente identificado, con el número de procedimiento, y acreditado, con la fecha y transcripción de la providencia de apremio.

No se puede presumir, per se, que la finalidad de la petición de la nota simple sea la investigación e inspección en un procedimiento de recaudación pues los Ayuntamientos no tienen esta competencia como exclusiva o determinante de todas sus actuaciones, sino que hubiera sido necesario que la misma se hubiera especificado en la petición de nota simple en los términos expresados en el punto anterior y como se establece en las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por todo lo expuesto, no procede entrar a discutir las argumentaciones que hace el Alcalde del Ayuntamiento de San Javier en el recurso sobre el alcance del deber de colaboración de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles con la Administración Tributaria y la gratuidad que se deriva del mismo, toda vez que de la solicitud realizada a través del sistema Floti al Registrador que expide la nota simple informativa no resulta ningún dato que le lleve a entender que dicha información se solicita con fines tributarios.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción el 18 de mayo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

IV

Por Resolución de 1 de julio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto, que fue notificada al recurrente con fecha de recepción el 17 de julio de 2015, según consta en el acuse de recibo.

V

Contra dicha Resolución don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 3 de agosto de 2015, y en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de agosto de 2015, en el que reitera la gratuidad en la expedición de la nota simple solicitada con arreglo a los mismos argumentos que recogía en su escrito inicial.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 10 de septiembre de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse de acuerdo con los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Valentín Barriga Rincón, Registrador de la Propiedad de Salamanca núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 26 de agosto de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, habiéndose recibido informe del Registrador de fecha 3 de septiembre de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de septiembre de 2015, que consta en el expediente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación; Sentencia de 19 de enero de 2001 del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco; Resoluciones de 23, 26 y 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005, 31 de mayo de 2010, 27 de julio de 2010, 12 de julio de 2012, 17 y 20 de diciembre de 2012, 12 de febrero de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 2 de agosto de 2012, de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Objeto del recurso de apelación.

El presente recurso tiene por objeto determinar si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo y, en su caso, determinar los honorarios devengados por la expedición de nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, por un Ayuntamiento, señalando en la petición que «la solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación, dirigida a comprobar la existencia y situación de los bienes del obligado tributario con el fin de garantizar el cobro de las deudas tributarias». Como cuestión preliminar debe examinarse si el recurso de apelación de honorarios ha sido interpuesto en plazo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 y 31 de mayo de 2010 «que el recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Interposición del recurso de apelación.

Debe establecerse que en cuanto al plazo de interposición del recurso de apelación, el apartado tercero de la norma sexta del anexo II del Arancel, dispone que las Resoluciones de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, en materia de impugnación de honorarios, podrán apelarse en el plazo de diez días hábiles ante la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Este plazo, según lo dispuesto en los artículos 48 y 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se contará desde el día siguiente a la notificación del acto de que se trate. Este criterio es seguido en Resoluciones anteriores, destacando entre otras, la de 8 de abril de 1999, 14 de febrero de 2000 y 21 de julio de 2000.

En el presente caso, la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 1 de julio de 2015, se notificó al recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando en el mismo que fue entregada el día 17 de julio de 2015.

En cuanto a la fecha de presentación del recurso de apelación, el escrito de fecha 30 de julio de 2015, fue presentado en el Registro de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con fecha 3 de agosto de 2015. Esta fecha excede el plazo legal de interposición del recurso, por lo que debe entenderse que el recurso de apelación fue interpuesto fuera de plazo.

No obstante, por razones de economía procesal, este Centro Directivo ha acordado resolver sobre el fondo del asunto planteado en el presente recurso.

Tercero. Nota simple informativa solicitada a través del fichero localizador de titularidades inscritas (Floti).

Conviene poner de manifiesto para mayor claridad, la imprecisión terminológica que utiliza el recurrente en su escrito, puesto que los honorarios de los Registradores de la Propiedad no están condicionados a la conformidad de Órganos ulteriores, ni se trata de tasas, sino que son funcionarios retribuidos por Arancel tal y como dispone el artículo 294 de la Ley Hipotecaria, así como el vigente Arancel aprobado por Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en cumplimiento de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos, en cuya disposición adicional tercera se refiere a los aranceles de funcionarios públicos.

En el presente recurso, el argumento del recurrente se basa en la gratuidad recogida en el artículo 114.2 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación. La citada gratuidad ha sido refrendada por la Sentencia de 13 de septiembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de Andalucía, que establece que «estos

preceptos no establecen distinción similar a la que proclama el Colegio (actuación profesional ordinaria-actuación profesional obligada), entendiendo la sala que tratándose de la expedición de notas simples a requerimiento de la Administración tributaria, no se devengan honorarios (…) El matiz de que la solicitud se refiera a actos de inspección o mera información no encuentra apoyo normativo alguno. La exigencia de una interpretación estricta de las bonificaciones y exenciones arancelarias, según doctrina del TS y del TC en nada resulta aplicable al supuesto aquí contemplado, ya que las normas legales y reglamentarias lo regulan con absoluta claridad y no requieren interpretación alguna más allá de la claridad literal (*in claris non fit interpretatio*)».

De acuerdo con ello, este Centro Directivo en Resolución de 12 de febrero de 2013 declara, la gratuidad de las notas simples informativas «expedidas como consecuencia de requerimientos de información efectuados por el Departamento de Recaudación de un Ayuntamiento en un procedimiento administrativo de apremio». Y añade que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio».

En el presente recurso se solicita a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, una nota simple por el Ayuntamiento de San Javier, en la que se señala como interés legítimo que «La solicitud se incluye dentro de las funciones de investigación reconocidas a los órganos de recaudación...».

En este punto conviene matizar la interpretación de los criterios fijados por la citada Resolución de 12 de febrero de 2013, pues la gratuidad de la información debe cumplir los requisitos que se infieren de la propia regulación del artículo 114 citado. En el Reglamento General de Recaudación aparece el artículo 114 ubicado dentro del capítulo relativo al Procedimiento de Apremio, en la Subsección 8.ª, al tratar de las costas del Procedimiento de Apremio.

Así el artículo 114.2 del Reglamento General de Recaudación establece lo siguiente:

«2. Los gastos que se ocasionen por actuaciones de los registros públicos serán los establecidos en la normativa vigente. Las actuaciones que consistan en facilitar información a los órganos de recaudación tendrán carácter gratuito.

Los registradores o encargados de los registros expedirán factura de los gastos que procedan y los consignarán en los mandamientos o demás documentos que les sean presentados o que expidan relacionados con los bienes embargables.

El pago de dichos honorarios se efectuará una vez realizada la enajenación de los bienes o cobrado el débito perseguido. Si el crédito resultara incobrable, el pago se efectuará una vez practicada la liquidación de costas con cargo a los fondos habilitados para este fin.»

La gratuidad de la información prestada por los Registros es una excepción a la regla general, como demuestra el propio artículo 114 RGR al tratar de los honorarios registrales para el resto de los casos, así como el propio artículo 589

del Reglamento Hipotecario al establecer que «los Registradores cobrarán los honorarios por los asientos que hagan en los libros, las certificaciones que expidan y las demás operaciones con sujeción estricta a su Arancel».

La delimitación del alcance del artículo 114 del RGR obliga a reflexionar sobre qué se entiende por órganos de recaudación, dado que la Ley General Tributaria de 17 de diciembre de 2003 diferencia claramente los distintos procedimientos que antes se agrupaban bajo el denominador común de la gestión tributaria y ahora se distinguen en procedimientos de gestión, inspección, recaudación y sancionador. Centrando la cuestión en los argumentos del recurrente, es cierto que a los órganos de recaudación se les atribuyen funciones de inspección en los artículos 161.3, 162.1 de la Ley 58/2003, General Tributaria y su remisión al artículo 142 y 146 de la misma Ley General Tributaria, al establecer que «Para asegurar o efectuar el cobro de la deuda tributaria, los funcionarios que desarrollen funciones de recaudación podrán comprobar e investigar la existencia y situación de los bienes o derechos de los obligados tributarios, tendrán las facultades que se reconocen a la Administración tributaria en el artículo 142 de esta ley, con los requisitos allí establecidos, y podrán adoptar medidas cautelares en los términos previstos en el artículo 146 de esta ley»; pero no es menos cierto que, si bien el Órgano de recaudación tiene funciones de inspección, ello se encuadra en el cobro de la deuda tributaria dentro de un procedimiento de recaudación, y por tanto se ha iniciado el procedimiento de apremio (como establece el artículo 69 y 70 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que establecen que «Iniciado el periodo ejecutivo, la recaudación se efectuará por el procedimiento de apremio, que se iniciará, a su vez, mediante la notificación de la providencia de apremio a la que se refiere el artículo 70» y «La providencia de apremio es el acto de la Administración que ordena la ejecución contra el patrimonio del obligado al pago»).

Por tanto, aun tratándose de solicitudes que se realizan al amparo de las funciones de inspección del Órgano de recaudación, aquéllas deben cumplir los requisitos del artículo 114 del Reglamento General de Recaudación citado para poder apreciar y aplicar la gratuidad. De otro modo, toda solicitud de nota simple que provenga de un Ayuntamiento podría encuadrarse indebidamente en un procedimiento de recaudación, y es el solicitante el que debe proporcionar todos los datos para apreciar tal excepción de gratuidad. Así sucede igualmente en los casos de aplicación del principio de Justicia Gratuita, en los que también este Centro Directivo ha establecido que no se puede apreciar de oficio, y por tanto será el solicitante o presentante el que deba acreditar encontrarse en el supuesto de hecho que determina esa gratuidad o beneficio (Resolución de 10 de noviembre de 1998, 19 de julio de 2000 y 24 de mayo de 1996, entre otras).

Por tanto no se pone en duda la literalidad del artículo 114.2 RGR, pero es necesario acreditar por el solicitante los requisitos de su aplicación y poder así

apreciar la gratuidad de la solicitud de información amparada en dicho artículo.

El citado Reglamento General de Recaudación es claro y no extiende la gratuidad a otros supuestos, sin que pueda inferirse que la obligatoriedad, entendida como deber general de colaboración, implique gratuidad. Una vez ello hay que determinar la manera en que se ha de acreditar la concesión de dicho derecho ante el Registrador de la Propiedad, de otro modo, tal y como se ha expuesto, se podría aplicar indebidamente el beneficio de gratuidad alegado. Pensemos en el supuesto del artículo 162.1 2.º de la Ley General Tributaria, que señala «Todo obligado tributario deberá poner en conocimiento de la Administración, cuando ésta así lo requiera, una relación de bienes y derechos integrantes de su patrimonio en cuantía suficiente para cubrir el importe de la deuda tributaria...», en el que es el administrado deudor u obligado tributario el que pone en conocimiento de la Administración Tributaria la relación de bienes y derechos. La publicidad formal expedida en ese caso no sería gratuita, porque no se cumple el requisito de solicitud por un Órgano de Recaudación aunque se haya iniciado el procedimiento de recaudación.

Por todo lo expuesto, para gozar de gratuidad, el requerimiento o solicitud de información ha de formularse por el Órgano de Recaudación, en el seno de un Procedimiento de Recaudación en periodo ejecutivo, y para ello será necesario que se incorpore en la solicitud el número de expediente y la transcripción de la Providencia de Apremio como modo de acreditar que se requiere la información para la actividad recaudatoria. En cuanto al carácter de órgano de recaudación, el concepto civil y mercantil de órgano implica que éste forma parte del ente a quien representa y sirve. Si el recaudador lo es por delegación de funciones y actúa como recaudador privado, no es órgano del Ayuntamiento y, además, si cobra por su función delegada, pierde sentido la gratuidad a favor de la Administración.

Acreditando los extremos expuestos la expedición de la nota simple a solicitud del Órgano de Recaudación es gratuita, entendiendo tal gratuidad como la ausencia de cobro de los tres euros que fija el Arancel de los Registradores en su número 4.1.f).

En el presente caso, ni se acredita que la solicitud proviene del Órgano de Recaudación, ni se identifica la Providencia de Apremio, y por tanto no procede aplicar la regla de gratuidad de la publicidad formal expedida.

Cuarto. Supuesto de hecho.

En el supuesto de hecho del presente recurso la solicitud se efectúa vía Floti. La gratuidad no puede extenderse a la solicitud de notas simples a través del fichero localizador de titularidades inscritas, Floti, cuyo coste es superior y al que libremente se puede acudir, pero sin aplicar la gratuidad alegada.

Utilizar el sistema Floti y pretender que sea gratuito en su totalidad supondría un enriquecimiento injusto dado que supone la elección alternativa por el sistema que conlleva costes añadidos de mantenimiento, cuando ya existe un

sistema gratuito que es la solicitud de la nota simple, cumpliendo todos los requisitos que se exigen para que sea gratuita ya expuestos. De ese modo la expedición de la información y su gratuidad está garantizada.

Así lo estableció el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Sentencia de 19 de enero de 2001, que cabe sostener que el arancel a satisfacer por una nota simple informativa continuada deberá ser el doble que el fijado para la nota simple informativa –4.1f)– sin que sea admisible la aplicación de la regla novena del citado arancel pues de la misma se derivaría a favor de los terceros un enriquecimiento injusto al obtener la prestación del servicio sin contraprestación a cambio del mismo, cuestión que fue reiterada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 15 de marzo de 2004. Por ello, existiendo la posibilidad de solicitar la nota simple gratuita al amparo del artículo 114.2 RGR, en los términos expuestos, extender dicha gratuidad a la solicitud vía sería tanto como solicitar la información por correo y pretender que el Registrador de la Propiedad asumiera el coste del reenvío por correo de la información al solicitante.

Por ello la Resolución de 12 de febrero de 2013 declara que «no debe afectar a los convenios que pueda haber llevado a cabo el Colegio de Registradores con las distintas Administraciones Tributarias, en orden a cubrir el coste del servicio», precisamente para excluir la publicidad vía Floti.

En este punto, baste recordar la existencia del Convenio de Colaboración entre la Agencia Estatal de Administración Tributaria y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España para el acceso a través de Internet a la Información de los Registros de la Propiedad de 22 de julio de 2008, los Registros de la Propiedad ponen a disposición de la Agencia Tributaria su servidor web. Por este Convenio, la Agencia tiene derecho al acceso de la totalidad de las informaciones o servicios que ofrece el servidor web, con la obligación de sufragar el coste de conexión telefónica, estimándose un coste de referencia de 1 € por cada acceso con resultado positivo. El coste de referencia, siempre según el precitado Convenio, será actualizado a partir de enero de 2009 con carácter anual en función del Índice de Precios de Consumo Anual publicado por el Instituto Nacional de Estadística.

Que el solicitante pueda elegir entre los distintos procedimientos de solicitud, no significa que sean homogéneos o iguales, más bien al contrario. Debe tenerse en cuenta que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro. Mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro. Los derechos arancelarios devengados de las notas de Floti, es una cuestión ya resulta de forma reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, en Resoluciones de 23 de julio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 5 de octubre de 2005 o 2 de agosto de 2012 de la Subsecretaría de Justicia que dispone: «La publicidad formal a través del Servicio de índices es

minutable, al tratarse de una actividad prestada directamente por el Registrador en el ejercicio de sus funciones (art. 294 de la Ley Hipotecaria). En concreto devenga la cantidad total de 9,02 euros. Se incluye aquí la publicidad instrumental expedida por el Servicio de Índices, la solicitud y remisión de dicha publicidad así como los gastos de remisión debidamente justificados. La cuota que se fije de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74.9 de los Estatutos Generales del Colegio se detraerá del importe anterior.

Debe tenerse en cuenta, además, que el sistema Floti es voluntario y nada impide al interesado acudir a obtener la nota directamente del Registro (lo que reduciría la minuta al estricto concepto de nota simple previsto en el número 4.1.f) del Arancel más los suplidos que hubiere), y además supone un abaratamiento respecto del antiguo sistema de índices.

Mediante el Servicio de Índices, el interesado consultaba las titularidades que una persona tenga o haya tenido en cualquier Registro de España; sólo obtenía una mera información del Registro donde está inscrita la finca y posteriormente tenía que dirigirse al Registro competente para que se le suministrara la información solicitada, esto es, para que se expidiera una nota simple informativa completa. Sin embargo, mediante el sistema Floti la información registral se obtiene vía Internet, a través del sistema articulado y financiado por los propios Registradores, sin necesidad de dirigirse o determinar previamente la competencia del Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto inadmitir, por extemporaneidad, el recurso interpuesto por don....., Letrado Municipal del Ayuntamiento de San Javier (Murcia), contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 1 de julio de 2015, recurso que en otro caso hubiera sido desestimado de acuerdo con los Fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (11.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de marzo de 2015, presentado en Correos el 3 de marzo de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», impugna la minuta 2015/A 367, girada por el Registro de la Propiedad de Marbella núm. 3, por importe de 665,17 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «título III. De la comunidad de bienes» del «libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en

sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 25 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y

Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ramón Orozco Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Marbella núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 6 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de julio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas

cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (12.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Fuengirola núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de marzo de 2015, presentado en Correos el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», impugna la minuta 5017/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Fuengirola núm. 1, por importe de 729,51 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Pedro José Morilla Pérez, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Fuengirola núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 27 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 2 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso al Registrador de la Propiedad de Fuengirola núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 8 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de julio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores

hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposi-

ción adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de junio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (13.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2015, presentado en Correos el 26 de febrero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta 230183/8, girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 2, por importe de 2.067,19 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María Eugenia Díaz Taboada, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 11 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 16 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 24 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 8 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Eugenia Díaz Taboada, Registradora de la Propiedad de Barcelona núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2015, la Registradora se remite en todos sus extremos al informe presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II

del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código

Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil

de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (14.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Algeciras núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de marzo de 2015, presentado en Correos el 3 de marzo de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», impugna la minuta

199 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Algeciras núm. 1, por importe de 1.747,45 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Fernando Martínez Martínez, Registrador de la Propiedad de Algeciras núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 19 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Fernando Martínez Martínez, Registrador de la Propiedad de Algeci-

ras núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 17 de julio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél

como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios

establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (15.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 43.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2015, presentado en Correos el 26 de febrero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta 2015/A 168, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 43, por importe de 2.206,99 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña Irene Montolio Juárez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 43, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña Irene Montolio Juárez, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 43, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de julio de 2015, la Registradora se remite en todos sus extremos al informe presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores

de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado

entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del

Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (16.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la

Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 12.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de marzo de 2015, presentado en Correos el 3 de marzo de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta 2015/A 233, girada por el Registro de la Propiedad de Málaga núm. 12, por importe de 790,79 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don José Ignacio Marquina Sánchez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 12, remitió el preceptivo informe de fecha 27 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José Ignacio Marquina Sánchez, Registrador de la Propiedad de Málaga núm. 12, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 21 de julio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su

único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014,

10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (17.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Irún.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de marzo de 2015, presentado en Correos el 3 de marzo de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta 136 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Irún, por importe de 1.661,39 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del

anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Alberto Juan Montes O'Connor, Registrador de la Propiedad de Irún, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Alberto Juan Montes O'Connor, Registrador de la Propiedad de Irún,

por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 10 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015, el Registrador se remite en todos sus extremos al informe presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél

como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios

establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (18.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1.

HECHOS

I

Por escrito de 2 de marzo de 2015, presentado en Correos el 3 de marzo de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», impugna la minuta 2015/A 7, girada por el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1, por importe de 342,87 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María Isabel Bañón Serrano, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 25 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2005 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Isabel Bañón Serrano, Registradora de la Propiedad de Alcalá de Henares núm. 1, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 1 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 3 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de julio de 2015, la Registradora se remite en todos sus extremos al informe presentado en el Colegio de Registradores con motivo de la impugnación de la minuta.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción

de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas

respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14

de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (19.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mer-

cantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3.

HECHOS

I

Por escrito de 25 de febrero de 2015, presentado en correos el 26 de febrero de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 2 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», impugna la minuta 2946/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 3, por importe de 1670,52 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Galo Rodríguez Tejada, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 3, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de abril de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 10 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2015 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Galo Rodríguez Tejada, Registrador de la Propiedad de Madrid núm. 3, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse

sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010 de 20 de mayo y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (20.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 25.

HECHOS

I

Por escrito de 12 de marzo de 2015, presentado en Correos el 13 de marzo de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 17 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta con número de entrada 224293/8, girada por el Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 25, por importe de 1.221,05 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989 de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en pro-

porción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Doña María Eugenia Díaz Taboada, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 25, remitió el preceptivo informe de fecha 31 de marzo de 2015, que

tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 6 de abril de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 10 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 2 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2015 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Eugenia Díaz Taboada, Registradora interina del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 25, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 3 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores

hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposi-

ción adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de junio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (21.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Barbate.

HECHOS

I

Por escrito de 5 de marzo de 2015, presentado en Correos el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 9 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», impugna la minuta 270, girada por el Registro de la Propiedad de Barbate, por importe de 343,30 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera

ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don Ignacio Rodríguez Morazo, Registrador de la Propiedad de Barbate, remitió el preceptivo informe de fecha 23 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 2 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2015 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación

contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Ignacio Rodríguez Morazo, Registrador de la Propiedad de Barbate, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 6 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente, sin que se hubiese recibido escrito alguno.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su

interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no

puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de junio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (22.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015, por la que se estima parcialmente el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16.

HECHOS

I

Por escrito de 3 de marzo de 2015, presentado en Correos el 13 de marzo de 2015 y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 4 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», impugna la minuta 4, girada por el Registro de la Propiedad de Madrid núm. 16, por importe de 1.945,54 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que

correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

La parte recurrente no está tampoco de acuerdo con la minutación del ajuste de participaciones efectuado.

II

Doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 16, remitió el preceptivo informe de fecha 17 de marzo de 2015, que tuvo entrada en

el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 23 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 26 de marzo de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 26 de mayo de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó estimar parcialmente el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en el Ministerio de Defensa el día 19 de junio de 2015 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 23 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 15 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a doña María Esperanza García-Reyes Cuevas, Registradora de la Propiedad de Madrid núm. 16, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 29 de junio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 16 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de julio de 2015, la Registradora efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la Resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia

inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación de la Registradora en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 26 de mayo de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de

Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 18 de diciembre de 2015 (23.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet núm. 2.

HECHOS

I

Por escrito de 11 de marzo de 2015, presentado en Correos el mismo día y que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 13 de marzo de 2015, «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.» impugna la minuta número de entrada 3923/2014, girada por el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet núm. 2, por importe de 656,36 €.

En dicho escrito, la parte recurrente señala que el Registrador ha consignado como concepto minutable por el Arancel 2.2 tantas novaciones como acreedores hay en el préstamo hipotecario que se nova. Parece ser que el Registrador ha aplicado la norma segunda. 1 del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de la adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1 por 100 del valor de la finca o derecho».

Es decir, está aplicando al préstamo hipotecario el artículo 392 del Código Civil «Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título». No se debe perder de vista que dicho precepto y los que le siguen, que son los que configuran jurídicamente el régimen de proindivisión en el sistema jurídico español está incardinado en el «Título III. De la comunidad de bienes» del «Libro Segundo. De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones» del Código Civil. Esto es, en sede regulatoria del derecho de propiedad y no en el libro cuarto del Código Civil, que es el que regula las obligaciones.

En el presente caso, la novación modificativa recae sobre una obligación, la que surge del contrato de préstamo, de la cual, el derecho real de hipoteca es accesorio. Por dicha razón, la parte recurrente no considera aplicable la norma segunda.1 del Arancel más que a derechos contemplados en el libro segundo del Código Civil: Propiedad o nuda propiedad, usufructo uso, habitación y servidumbres.

Si bien nos encontramos con un préstamo en cotitularidad mancomunada o parciaria, el derecho real de garantía, que es la hipoteca, se rige por el principio de indivisibilidad como por el de accesoriedad. La parte recurrente no cree que puedan ser aplicables las normas sobre las comunidades de bienes, los proindivisos, a los derechos de crédito y a sus derechos accesorios. Buena prueba de todo esto es la existencia de una *actio communi dividundo* sobre derechos de crédito y derechos reales de garantía en el Ordenamiento Jurídico español.

Por otra parte, el artículo 122 de la Ley Hipotecaria establece el principio de indivisibilidad de la hipoteca por el que, aunque se reduzca la obligación garantizada, la hipoteca subsistirá íntegra mientras no se cancele. Es decir, aunque uno de los acreedores pudiera ver satisfecho su derecho de crédito, la hipoteca se mantendrá en las mismas condiciones de su constitución mientras no sea cancelada, para lo cual habrá de contarse con el acuerdo de todos los acreedores.

Nada importa en este caso que el Reglamento Hipotecario permita la ejecución separada a cada uno de los acreedores hipotecarios, ya que en la propia escritura de constitución de hipoteca se pacta que dicha ejecución deberá ser acometida por la totalidad del crédito previo acuerdo de los acreedores que representan las 2/3 partes del crédito. Llegado a dicho acuerdo, se ejecutará la hipoteca incluso en la parte de los acreedores que han votado en sentido negativo a la ejecución. Aunque no se hubiera pactado dicho requisito para la ejecución y ésta se pudiera realizar individualmente por cada uno de los acreedores, la ejecución recaería sobre la totalidad del inmueble, persistiendo los derechos del resto de los acreedores no ejecutantes.

Por último y al tratarse de un préstamo único, la novación modificativa pactada afecta a las condiciones para todos los acreedores por igual. Y siendo el derecho real de garantía en que consiste la hipoteca un derecho accesorio, y por tal dependiente del devenir del derecho principal del que sirve como garantía, sólo se ve modificado en único sentido para todos los acreedores por igual.

II

Don José María Pérez Visus, Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet núm. 2, remitió el preceptivo informe de fecha 25 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 30 de marzo de 2015 y que ha sido recogido en la Resolución ahora objeto de apelación.

III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha de 7 de abril de 2015, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles, sin que se hubiese presentado escrito alguno.

IV

Por Resolución de 2 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», interpuso recurso de apelación en la Oficina de Correos el día 23 de junio de 2015 que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 25 de junio de 2015.

En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la Resolución mencionada, no está conforme con la misma, reiterando los argumentos anteriormente esgrimidos, y añadiendo un tercer motivo no incluido en los motivos de recurso ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 13 de julio de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse con arreglo a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don José María Pérez Visus, Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Gramanet núm. 2, por correo certificado, con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 7 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 17 de julio de 2015, que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de julio de 2015, el Registrador efectúa alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; Instrucción

de 31 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 10 de mayo de 2013, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

En el presente recurso de apelación se discute, con ocasión de la presentación de una escritura de cesión y novación de hipoteca, la aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», así como la correcta minutación del mismo.

Con carácter previo, conviene recordar como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 14 de octubre de 2009 o 31 de mayo de 2010 que: «El recurso de honorarios está dirigido y constituye su único objeto, analizar si el Registrador en la elaboración y expedición de la minuta ha procedido correctamente conforme a la normativa arancelaria y su interpretación por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Cualquier otra cuestión debe resolverse por otros cauces ajenos al ámbito propio del recurso de honorarios».

Segundo. Aplicación de la regla de proindiviso en la forma señalada por la norma segunda del anexo II del Arancel.

Por lo que se refiere a la cuestión sobre la admisibilidad de aplicación de la regla de proindiviso enunciada en la norma segunda del anexo II del Arancel al concepto «Mod. Préstamo», relativo a la novación de hipoteca, hay que afirmar, siguiendo el criterio expuesto en la resolución de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de mayo de 2013, que estamos ante un solo préstamo garantizado por una misma hipoteca, si bien tanto aquél como ésta están distribuidos por cuotas entre las doce entidades financieras acreedoras. El préstamo garantizado lo es mancomunadamente como resulta no sólo del propio texto del recurso interpuesto, sino también de la propia inscripción de la hipoteca que se nova, lo cual es más significativo y da lugar a que por aplicación del artículo 54 del Reglamento Hipotecario se determine la participación de cada acreedor en el derecho real de hipoteca que lo garantiza. Asimismo, de la propia inscripción de hipoteca novada no se infiere que las diversas cuotas hipotecarias correspondientes a los distintos acreedores hipotecarios no puedan ser susceptibles de ejecución hipotecaria independiente. Ello lleva aparejada la existencia de igualdad de rango hipotecario de modo inherente, lo cual no es sino un efecto derivado de lo dispuesto en el artículo 227 del Reglamento Hipotecario.

Lo anteriormente expuesto determina que la hipoteca inscrita a favor de diferentes acreedores hipotecarios, con distribución de préstamo garantizado entre ellos y con posibilidad de ejecución separada en proporción a sus cuotas

respectivas deba minutarse, con relación a cada acreedor, en proporción a la cuota asignada al mismo aplicando la regla de proindiviso establecida por el párrafo primero de la norma segunda del anexo II del Arancel: «Para la regulación de los derechos en las inscripciones y anotaciones en los casos de proindiviso, se distribuirá el valor total de las fincas o derechos objeto de adquisición entre los distintos partícipes en proporción a su respectivo haber, aplicando a cada una de las participaciones los derechos que correspondan y sin que en ningún caso pueda exceder el total de los derechos el 1% del valor de la finca o derecho». Llevando a cabo una interpretación teleológica de la norma transcrita conforme al criterio establecido en el artículo 3.1 del Código Civil, la finalidad del precepto es distribuir entre todos los partícipes y en proporción a sus cuotas el valor o base minutable correspondiente al derecho que se ostenta y que es objeto de inscripción.

Tercero. Minutación del concepto de novación de hipoteca.

El motivo tercero del recurso de apelación no fue invocado en la impugnación de honorarios de que trae causa la presente apelación, por lo que no puede ser objeto de recurso. Este Centro Directivo no puede pronunciarse sobre la interpretación de las reducciones y bonificaciones arancelarias a las que hace referencia.

En todo caso, conviene recordar, por razones de economía procesal, que en cuanto a la minutación del concepto «Mod. Préstamo» la normativa aplicable es la contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, la cual, en su párrafo segundo dispone lo siguiente: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60%, con un mínimo de 24 euros».

Este Centro Directivo dictó Instrucción de 31 de mayo de 2012 para la adecuada interpretación y aplicación de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, derogado por la Ley 8/2012, aunque recoge el contenido literal de la disposición adicional segunda de aquél. En lo referente a la novación dicha Instrucción dice: «El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las operaciones registrales de novación de hipoteca. La base es el 60% del capital inscrito (...) En los supuestos de novación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación (...) El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores (...) Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8 del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14

de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad y siempre con un mínimo de 24 euros».

Respecto a la pretensión del recurrente sobre la vigencia de los criterios arancelarios contenidos sobre novación de hipoteca en el 2.1.g) del anexo I del Real Decreto 1427/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad, en redacción dada por el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre, hay que entender que se encuentran derogados por identidad por lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, conforme al principio contenido en el artículo 2.2 del Código Civil de acuerdo con el cual las leyes se derogan por otras posteriores, extendiéndose siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia, sea incompatible con la anterior. Así lo ha reconocido también la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015. De igual manera, hay que entender superado lo dispuesto en el número 2.4.c) del anexo I del Real Decreto 1427/1989.

Del examen de los folios registrales aportados al expediente y teniendo en cuenta, además de la normativa expuesta, la existencia de doce acreedores hipotecarios que participan en el préstamo garantizado y la hipoteca con unas cuotas determinadas y el capital de que la finca responde, hay que concluir que ha sido correcta la actuación del Registrador en la aplicación de la regla de proindiviso.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de la entidad mercantil «Gestores Administrativos Reunidos, S. A.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 2 de junio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 18 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de diciembre de 2015 (1.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don..... y don....., en nombre y representación de «Elmet, S. L.», contra la Resolución de 9 de junio de 2015, de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por la que

se desestimó el recurso de reforma contra una minuta de honorarios emitida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Bizkaia.

HECHOS

I

Con fecha 2 de julio de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el recurso de apelación, presentado por procedimiento administrativo el 30 de junio de 2015, interpuesto por don..... y don....., en nombre y representación de «Elmet, S. L.», contra Resolución de 9 de junio de 2015 de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, por la que se desestimó el recurso de reforma interpuesto por los mismos interesados contra una minuta de honorarios emitida por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Bizkaia bajo número 20150001564, Serie BM, de fecha 6 de marzo de 2015, con ocasión de la inscripción de la cesión parcial de determinados créditos pignoraticios inscritos en dicho Registro.

II

Constan incorporados al expediente un informe del Registrador Mercantil y de Bienes Muebles de Bizkaia de fecha 1 de abril de 2015, la factura impugnada y copia del documento en virtud del cual se practicó la inscripción que motivó dicha factura.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de condiciones generales de la contratación; Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento; Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifica el Real Decreto 1427/1989; Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a plazos de bienes muebles; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 2002; Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 23 y 27 de febrero de 2012; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo de 2000, 20 de marzo de 2002, 21 de octubre de 2002, 1 de octubre de 2008, 18 de septiembre de 2013, 27 de enero y 26 de agosto de 2014 y 22 de abril de 2015; Resolución de 21 de mayo de 2014 de la Subsecretaría de Justicia.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la norma general sexta del anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, dada la remisión establecida en el apartado 6 de la disposición adicional única del Real Decreto 1828/1999, de 3 de diciembre, y en el artículo 58 del Reglamento de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin desplazamiento.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios girada por la inscripción de una póliza por la que se elevan a públicos varios documentos privados de cesión parcial de cuatro créditos garantizados con sendas prendas sin desplazamiento inscritas a favor de la entidad cedente.

La minuta de honorarios impugnada, emitida conforme al Arancel de los Registradores de la Propiedad, comprende el número 1, asiento de presentación; el número 2.1, 13 veces, una por cada una de las entidades cesionarias, y, respecto de cada una, cuatro veces por la inscripción de la parte del crédito cedida a cada uno de las entidades cesionarias en cada uno de los créditos pignoraticios inscritos; y el núm. 3.3, nota de afección, en número de cuatro, una por cada una de las prendas objeto de cesión. Se observa que los epígrafes correspondientes al número 2.1 tienen en nueve casos el máximo establecido en el número 2.1 del Arancel y en los restantes se indica la aplicación de un descuento del 5% dando lugar a una cifra inferior a aquél máximo arancelario.

El recurso interpuesto ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores fue desestimado por Resolución de 9 de junio de 2015, contra la cual se interpone el presente recurso.

Tercero. Motivos de la impugnación y su valoración.

El recurrente basa su disconformidad con la minuta formulada por el registrador en el hecho de que, siendo el objeto del documento y de la inscripción un único negocio jurídico de cesión, con independencia del número de intervinientes, debe aplicarse una sola vez el número 2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad, con el máximo arancelario de 2.181,67 euros.

Se opone, por otra parte, a una hipotética aplicación de la regla de proindiviso, porque estando establecida en el norma general segunda del anexo II del Arancel, su aplicación nunca puede dar un resultado contrario a lo que resulte de la aplicación de los números del propio Arancel, sin que quepa, por tanto, superar por esta vía el límite marcado como arancel máximo global aplicable en el número 2 del Arancel.

Más adelante denuncia que se haya tenido en cuenta sólo en algunos de los epígrafes de la minuta las bonificaciones o rebajas arancelarias, sin aplicarlas en otros.

Por último, alude a la naturaleza del Arancel en relación con la jurisprudencia comunitaria, para referirse a su carácter remunerativo, que quebraría si fuera objeto de aplicación en la forma en que lo ha hecho el Registrador.

La Resolución de la Junta de Gobierno objeto de apelación desestima todos los motivos de impugnación alegados por el recurrente acogiendo la doctrina de este Centro Directivo dada en Resolución de 22 de abril de 2015, que resolvió un recurso similar, interpuesto por los mismos interesados y cuyos fundamentos de Derecho son igualmente aplicables a este recurso.

En relación con la jurisprudencia comunitaria invocada por el recurrente, Resoluciones de 9, 10, 11 y 12 de mayo de 2000 dejaron claro que el Arancel de los Registradores no tiene naturaleza tributaria y no entra, por tanto, en el ámbito de aplicación de la Directiva 69/335/CEE, que, además, se respeta en cuanto a que los derechos no pueden aumentar directamente y sin límite, por la existencia de un máximo arancelario en el número 2 del Arancel de los registradores de la propiedad y número 5 del Arancel de los Registradores Mercantiles.

En cuanto a los motivos alegados por el recurrente, debe decirse:

Primero. Aplicación del número 2.1 del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Dicho número 2.1 se aplica por razón de cada finca o derecho inscritos. En este caso debe aplicarse, separadamente, por la inscripción a favor de cada uno de los trece cesionarios de la parte adquirida de cada uno de los créditos pignoraticios objeto de cesión parcial.

Frente a lo alegado por el recurrente, la póliza presentada es suficientemente expresiva de que lo que se eleva a público son trece documentos privados de cesión parcial de un crédito, garantizado con cuatro prendas distintas, documentos que fueron objeto de «suscripción durante el mes de septiembre de 2013 con cada uno de los cesionarios, individualmente, cada uno de ellos individual e indistintamente considerado un contrato de cesión, y todos ellos, conjuntamente, los contratos de cesión» (Apartado D del Exponen de la póliza). Y se añade más adelante, que el cedente y cada uno de los cesionarios, en cuanto a su contrato de cesión correspondiente, ratifican y elevan a público los contratos de cesión.

Lo anterior no queda contradicho por el hecho de que la elevación a públicos de los trece contratos se haya realizado en una única póliza, ni hubiera sido distinto el tratamiento, si, en lugar de varios contratos privados, se hubiera formalizado un único contrato de cesión: si la cesión se hubiera efectuado parcialmente a favor de diferentes cesionarios, la inscripción practicada recogería también el derecho de cada uno de los cesionarios separadamente y el Arancel se aplicaría a cada uno de los cesionarios en atención a la parte del crédito asumida por cada uno.

Ello es así por aplicación directa del número 2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad, que ha de aplicarse a la inscripción de «cada finca o

derecho», siendo derechos distintos los inscritos a favor de cada uno de los cesionarios.

La referencia que los recurrentes hacen a la norma general segunda del anexo II del Arancel, relativa a los supuestos de proindivisión, es improcedente, porque no se da aquí una situación de proindivisión (adquisición de cuotas indivisas), sino de comunidad «pro diviso» (adquisición de partes distintas de un derecho), y, en todo caso, la minutación se realizaría de la misma manera, si bien con el límite conjunto del 1% de valor del derecho trasmitido, límite que en este caso no se alcanza.

Segundo. Descuento del 5% y máximo arancelario.

Frente a lo alegado por los recurrentes, la minuta, como explica el Registrador, tiene en cuenta en todos los casos el descuento del 5% impuesto por el número 2.1 del Arancel, si bien sólo se refleja expresamente en aquellos casos en que su aplicación determina una cifra inferior al máximo arancelario (2.181, 673939 euros). En los demás casos, habiendo resultado tras su aplicación una cifra superior a dicho máximo, sólo puede percibirse el máximo establecido, que no sufre la reducción del 5%. Ello es así porque es al aplicar el número 2 del Arancel a la inscripción de cada derecho, teniendo en cuenta su valor (en este caso, la parte de crédito adquirida por cada cesionario), cuando han de tenerse en cuenta, en primer término, las bonificaciones o rebajas legalmente establecidas (5% en este caso), y, en segundo término, el máximo arancelario establecido, cuando el resultado de esa aplicación con sus rebajas lo exija. Las rebajas o bonificaciones no se aplican al máximo ni al mínimo arancelarios, sino al resultado de aplicar el número 2 del Arancel. En último término, la cantidad a percibir, tras la aplicación de dichas bonificaciones, no puede ser superior a 2.181,673939 euros ni inferior a 24,040484 euros, como claramente establece el núm. 2 del Arancel de los Registradores de la Propiedad tras su modificación por Real Decreto 1612/2011.

Por ese motivo es por lo que en la minuta impugnada sólo se consigna expresamente la bonificación o rebaja en aquellos epígrafes en que la aplicación del número 2 del arancel no da, tras la bonificación aplicada, un resultado superior al máximo arancelario expresado. En los demás, habiendo resultado una cifra superior al máximo tras la aplicación del 5% de descuento, se consigna solamente el tope máximo permitido.

En conclusión, teniendo en cuenta que el registrador ha practicado respecto de cada una de las cuatro prendas inscritas un asiento recogiendo el derecho de cada uno de los trece cesionarios parciales del crédito garantizado por cada una de la prendas, es correcta la aplicación del número 2.1 del Arancel de los registradores de la propiedad a la inscripción de cada uno de los derechos inscritos por título de cesión, con las bonificaciones legalmente establecidas y con el tope arancelario, cuando ha resultado procedente, tal como se ha realizado por el registrador.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don..... y don....., en nombre y representación de «Elmet, S. L.»,

contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de fecha 9 de junio de 2015, por la que se desestimó el recurso de reforma contra la reseñada minuta de honorarios emitida por el Registro de Bienes Muebles de Bizkaia.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de diciembre de 2015 (2.ª)

En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por don....., contra Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de junio de 2015, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de Elche/Elx núm. 5.

HECHOS

I

Por escrito de 24 de marzo de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el día 25 de marzo de 2015, don....., impugna la minuta núm. 461 de la Serie A, girada por el Registro de la Propiedad de Elche/Elx núm. 5, por un importe de 213,00 €.

En su escrito, el recurrente señala, en cuanto a los conceptos «nota afección fiscal» y «cancelación afección», en base a la regulación contenida en los artículos 5-2 y 45-I-B-18 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la exención de las cancelaciones no depende para su definitiva efectividad de ningún ulterior requisito que justifique tal nota registral de afección. En consecuencia, la nota ha sido practicada indebida e innecesariamente y el coste de asientos innecesarios y no rogados no puede repercutirse en el usuario. En opinión del recurrente, procede la eliminación de las 13 exacciones arancelarias giradas indebidamente por «notas de afección» y por «cancelación de afección urbanística».

Por lo que se refiere al concepto «cancelación hipoteca», el artículo 10 de la Ley 41/2007, modificó el artículo 8 de la Ley 2/1994, en cuya virtud únicamente puede girarse un importe de 2,40 euros por cada cancelación de hipoteca ya que se impuso una reducción del 90% al importe del arancel del número 2, apartado g. Asimismo determinó como base arancelaria el capital pendiente de amortizar al tiempo de la cancelación. Y ese capital es de cero euros. Como la base aplicable es 0 euros, el arancel sin reducción es de 24 euros y el arancel con reducción del 90 por ciento es de 2,40 euros.

Este es el criterio impuesto por la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones vinculantes para los Registradores. En el mismo sentido se pronunció la STSJ de Madrid de 24 de junio de 2010.

Si además tenemos en cuenta la naturaleza tributaria del Arancel y el hecho de que su interpretación sólo corresponde al Ministerio de Economía y Hacienda, los Registradores no pueden prestar un servicio en régimen de monopolio, interpretar el importe a su interés y desatender las instrucciones para la correcta exacción arancelaria determinadas judicial y administrativamente. Pese a ello, el registro gira el arancel sin tener en cuenta: 1) Que la Ley 41/2007 se aplica a todas las cancelaciones de hipotecas bancarias. 2) Que la base del arancel es el capital pendiente de amortizar cuando se otorga la cancelación. Y este capital, salvo excepciones, suele ser cero, como en el presente caso. 3) Que la reducción que se aplica es al «arancel correspondiente al número 2», que prevé una exacción de 24 euros para la base inferior a 6.000 euros; los 24 euros han de reducirse en un 90 por ciento.

Procede en consecuencia rectificar la factura y girar únicamente el importe de 2,40 euros en concepto de cancelación de hipoteca.

II

Don Miguel Román Sevilla, Registrador de la Propiedad de Elche/Elx núm. 5 remite informe de fecha 10 de abril de 2015, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores el 15 de abril de 2015.

En su informe, el Registrador señala, por lo que respecta a las afecciones fiscales y la cancelación de afección urbanística que por el concepto «3.3 notas de afección», se facturaron 11 operaciones, que corresponden a las notas de afección fiscal propiamente dichas por la operación de cancelación de hipoteca (dos) y a la cancelación de las notas de afección caducadas (nueve) por haber transcurrido el plazo de cinco años desde su fecha.

Extender la correspondiente nota de afección fiscal no es un acto discrecional del registrador, sino un acto debido, de acuerdo con el artículo 79 de la Ley General Tributaria, artículo 5 de la Ley de 24 de septiembre de 1993 sobre el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, artículos 5 y 122 de su Reglamento de 29 de mayo de 1995.

Además, tales preceptos no distinguen según se trate de un documento cuyo hecho imponible esté exento o no, procediendo en todo caso extender nota marginal de afección fiscal sin mayor averiguación por parte del Registrador. El precepto citado por el recurrente en defensa de su argumento (art. 5-2 Ley 24 septiembre de 1993) explica el modo en que deben practicarse ciertas notas de afección fiscal, pero no excluye que se practiquen notas de afección en los demás supuestos.

Cancelar las notas de afección caducadas tampoco es un acto discrecional del Registrador, de acuerdo con el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario y artículo 122-4 del Reglamento de 29 de mayo de 1995.

Por tanto, por el concepto 3.3, se consideran justificados todos los importes facturados de acuerdo, además, con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de agosto de 2014 y Resolución CORPME de 25 de febrero de 2014.

En cuanto a la cancelación de la afección urbanística, ningún argumento se esgrime por el recurrente. Baste señalar que tampoco es un acto discrecional, de acuerdo con el artículo 353-3 del Reglamento Hipotecario y artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, y que se ha minutado al 3.1 del arancel, sin base, de acuerdo con el criterio sostenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 24 de junio de 2013.

Por lo que respecta a las cancelaciones de hipoteca, efectivamente no se ha seguido el criterio de las citadas Resoluciones de 2009, debido a que tras la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo (posterior Ley 8/2012), su disposición adicional

segunda prevé para la cancelación de hipoteca la aplicación del número 2.2 del Arancel, con la reducción del 5% del Real Decreto-ley 8/2010 tomando como base el 60% del capital inscrito. En estos términos se han facturado dos conceptos por «2.2 cancelación de hipoteca», por lo que se considera ajustado a Derecho.

El Registrador admite que es más discutible la facturación de la cancelación de la modificación de hipoteca. En defensa de su minutación al 2.2 sin base podrían citarse los artículos 78 y siguientes de la Ley Hipotecaria pues, pretendida una cancelación total del derecho real de hipoteca, procede cancelar no sólo la inscripción de la hipoteca propiamente dicha, sino la de todos los asientos que la modifican. Por analogía, podría aplicarse además la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución 8 de enero de 2014) y del CORPME (Resolución 7 de mayo de 2013) para la cancelación de anotaciones de prórroga de embargo.

No obstante, dado que la más reciente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de cancelación de hipoteca sostiene que las inscripciones de novación de hipoteca, a pesar de cancelarse, no deben cobrarse, el Registrador opta por rectificar la factura en tal sentido eliminando únicamente los conceptos «2.2 cancelación m. hipoteca» satisfaciendo así las pretensiones del recurrente.

III

Se dio traslado del informe del Registrador a la sociedad recurrente por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 2 de mayo de 2015, para que en el plazo de quince días hábiles alegase cuanto estimara conveniente.

Mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2015 que tuvo entrada en este Colegio el 13 de mayo de 2015, el recurrente expresa, a la vista de los fundamentos de Derecho esgrimidos por el Registrador de la Propiedad en su Informe, su conformidad en lo que respecta a los conceptos facturados como afecciones fiscales y la cancelación de la afección urbanística.

Por ser conforme a las alegaciones expuestas en su escrito de interposición del recurso, el recurrente expresa también su conformidad con el reconocimiento por el Registrador de la supresión de la factura del concepto «2.2 cancelación m. hipoteca»,

Sin embargo, el recurrente no considera que sea ajustado a Derecho los dos conceptos facturados como Cancelación de Hipoteca, por no ser el criterio impuesto por el superior jerárquico de los Registradores en numerosas Resoluciones vinculantes para los Registradores. Por citar sólo las del año 2009, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 12 de marzo, 29 y 30 de abril; 6,7,8 y 19 de mayo, 12 y 25 de noviembre y 30 de diciembre y por ser el criterio seguido por la Sentencia del TSJ de Madrid de fecha 24 de junio de 2010, y por la más reciente sentencia del TSJ de la Comunidad Valenciana de fecha 22 de octubre de 2014, en la cual se reiteran argumentos sostenidos en esta cuestión por anteriores sentencias emanadas de diversos TSJ, desestimando los recursos interpuestos contra Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado dictadas de acuerdo con lo expuesto anteriormente. Por la razón que acaba de ser expuesta, el recurrente mantiene en este punto su solicitud de que se rectifique la factura y se gire únicamente el importe de 2,40 euros en concepto de cancelación de hipoteca.

IV

Por Resolución de 16 de junio de 2015, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

V

Contra dicha Resolución don..... interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 20 de julio de 2015, en el que reitera los argumentos anteriormente esgrimidos y que fundamentaron la impugnación realizada, solicitando que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tienen entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 6 de agosto de 2015. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución recurrida.

VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a don Miguel Román Sevilla, Registrador de la Propiedad de Elche/Elx núm. 5, por correo certificado con acuse de recibo, constando su recepción con fecha 30 de julio de 2015, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 7 de agosto de 2015, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 12 de agosto de 2015, el Registrador reitera los mismos argumentos del informe que en su día presentó ante el recurso que se interpuso en el Colegio de Registradores.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registros de la Propiedad («BOE» 28-11-1989), la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre; disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de octubre de 2009, 31 de mayo de 2010, 1, 4 y 15 de marzo de 2013, 4 de abril de 2013, 17 de abril de 2013, 18 de abril de 2013, 19 de abril de 2013, 10 de mayo de 2013, 13 de mayo de 2013, 14 de mayo de 2013, 16 de mayo de 2013, 30 de mayo de 2013, 13 de junio de 2013, 15 de julio de 2013, 18 de julio 2013, 19 de agosto de 2013, 27 de febrero de 2014, 21 de abril de 2014, 25 de septiembre 2014, 21 de octubre de 2014, 10 de diciembre de 2014 y 6 de febrero de 2015.

Primero. Objeto.

El presente recurso tiene por objeto fijar los honorarios devengados como consecuencia del reflejo registral de una escritura de cancelación de un préstamo hipotecario. En concreto se discute la normativa aplicable a la minutación del concepto «cancelación hipoteca».

Al tiempo de la resolución del presente Recurso de Honorarios se ha dictado el Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero que ha dado lugar a la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Por ello, en el recurso presente deben considerarse dos cuestiones:

1.ª La aplicación temporal de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

2.ª El alcance objetivo de la disposición adicional segunda, del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, recogida igualmente en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. En concreto y en el caso presente, si es aplicable únicamente a los supuestos de traspasos de activos financieros o, por el contrario a todas las cancelaciones de hipoteca inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de tal Real Decreto-ley.

Segundo. Aplicación temporal del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Respecto de la cuestión enunciada en el título de este Fundamento de Derecho Segundo, esta Dirección General ya se pronunció en su Instrucción de fecha 31 de mayo de 2012. De ella resulta:

«Cuarto. Entrada en vigor.

«Esta disposición se aplicará respecto de todas las inscripciones practicadas y escrituras autorizadas a partir de la entrada en vigor de este real Decreto-ley».

El Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, fue publicado en el Boletín Oficial del Estado de 12 de mayo de 2012, por lo que esta disposición se aplica a todas las inscripciones practicadas y a todas las escrituras autorizadas a partir de dicha fecha».

En realidad la claridad del Real Decreto-ley no plantea duda alguna. En el caso presente la inscripción tuvo lugar estando ya en vigor la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero. Alcance objetivo del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo y la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

También esta cuestión era abordada en la citada Instrucción de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2012. En cualquier caso bastaría la lectura «ad literam» del Real Decreto-ley.

«Segundo. Honorarios registrales aplicables en todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación, requieran o no la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración.

«En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, las inscripciones que se practiquen solo devengarán los honorarios establecidos en el número 2.2 del arancel de los registradores, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros».

A. Operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

El párrafo segundo de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, antes transcrito, se aplica a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

La base es el 60% del capital inscrito.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia inscripción de novación o subrogación.

En los supuestos de cancelación, por capital inscrito debe entenderse el capital garantizado por la hipoteca, en el momento de la cancelación.

En todos los supuestos, quedan excluidos, por tanto, los importes garantizados por intereses ordinarios, intereses de demora, costas, gastos u otros conceptos distintos del principal.

El número a aplicar es el 2.2 del Arancel de los Registradores.

Estas reglas son aplicables a todas las operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

En cuanto al concepto «operaciones de saneamiento o reestructuración» debe reiterarse todo lo dicho en esta Instrucción para el párrafo primero de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.

Esta disposición es aplicable a todas las entidades financieras, con independencia de la fecha de las operaciones de reestructuración y saneamiento.

En las operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando existan previas transmisiones de bienes o derechos (traspasos de activos financieros o inmobiliarios dice el Real Decreto-ley) como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se devengarán únicamente los honorarios correspondientes a aquéllas, por el importe que resulte de aplicar el número 2.2 del Arancel

de los Registradores, tomando como base el capital inscrito reducido al 60%.

Todas las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, se practicarán necesariamente en el mismo asiento que produce la novación, subrogación o cancelación de hipoteca y no devengarán honorarios.

En definitiva, únicamente devenga honorarios la operación registral –generalmente inscripción– de novación, subrogación o cancelación de hipoteca; y no devengarán honorarios las operaciones previas de transmisión de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la disposición adicional 8.ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, que modifica en su artículo segundo el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad.

Y siempre con un mínimo de 24 euros».

El texto del Real Decreto-ley, en la cuestión a la que se refiere el presente recurso, deja poco margen a la interpretación: «En los supuestos de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, incluso cuando previamente deba hacerse constar el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras...». La utilización de la preposición «incluso», implica «aún», «hasta»; y, por lo tanto, aunque no deba hacerse constar previamente el referido traspaso de activos financieros o inmobiliarios, será aplicable la norma arancelaria en lo que a las cancelaciones se refiere. Así resulta *de lege ferenda.*

En el caso presente, como señala la resolución colegial objeto de apelación, debe considerarse correcta la actuación del Registrador en cuanto a la elección de la legislación a aplicar en la minutación del concepto recurrido en la minuta impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto desestimar el recurso interpuesto por don....., contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de junio de 2015.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.

Resolución de 23 de diciembre de 2015 (3.ª)

En el recurso de impugnación de honorarios interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil y de Bienes Muebles de Madrid.

HECHOS

I

Con fecha 2 de julio de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia, el expediente formado por el recurso interpuesto mediante escrito de 20 de marzo de 2015, con entrada el 30 del mismo mes y año, por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra una minuta de honorarios formulada por el Registro Mercantil de Madrid, número D/2015/28.922, de fecha 20 de marzo de 2015, con ocasión del despacho de una escritura de apoderamiento a favor de una sola persona.

Constan unidos al expediente dos informes del Registrador de 31 de marzo y 22 de junio de 2015 y el del Colegio de Registradores de 2 de junio de 2015.

II

Tras habérsele dado traslado de dichos informes, la recurrente no ha presentado nuevas alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles, y su modificación, entre otras, por Real Decreto 388/1996, de 1 de marzo, en su disposición adicional tercera («BOE» de 28 de marzo); Instrucción de 22 de mayo de 2002 («BOE» de 24 de junio), de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantiles; Resolución-circular de 14 de julio de 1998 («BOE» de 28 de julio); Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado citadas en estos Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia.

Esta Dirección General es competente para la resolución del recurso de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Decreto 757/1973, de 29 de marzo («BOE» de 18 de abril), por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles.

Segundo. Objeto del recurso.

El recurso recae sobre una minuta de honorarios formulada por la inscripción de una escritura de apoderamiento de una sola persona.

Tercero. Motivos de impugnación.

El recurrente, en el escrito inicial, muestra su disconformidad, sin alegar razón alguna, con la aplicación de los números de Arancel 13 b 1, 20.1, 21.a, 21.b, 22.2.1, 23.1 y 24.1, 24.2 y 25.c; además, no reconoce cobertura legal para la provisión de fondos que le fue exigida; y solicita se aplique la reducción de honorarios prevista para el caso de calificación y despacho del documento fuera de plazo.

Comenzando por la provisión de fondos, en el ámbito del Registro Mercantil la provisión de fondos está expresamente contemplada en el artículo 426 del Reglamento del Registro Mercantil con referencia al pago de la tasa por la publicación obligatoria en el Boletín Oficial del Registro Mercantil («BORME») de determinados datos de los asientos practicados. La falta de pago de la provisión es considerada defecto subsanable, impidiendo, por ello, el despacho del documento presentado.

En cuanto a su importe, como ya se indicó en Resolución de 6 febrero de 2014, debería ser igual al importe de la tasa a satisfacer al BORME, pero, dado que en el momento de la presentación no es conveniente detener la actividad de la oficina para averiguar el coste exacto de publicación a la vista del contenido del documento, cabe que el registrador establezca con carácter general un importe aproximado y proporcionado (en la citada resolución se estimó proporcionada una provisión de 100 euros, teniendo en cuenta la tasa entonces vigente de 27,06 euros para actos simples, 55,68 euros para actos complejos y 9,36 euros para otro tipo de actos).

En cuanto al resto de alegaciones, tal como son formuladas, sin expresión de motivo alguno de la pretendida disconformidad de la minuta con el Arancel de los registradores mercantiles, han de ser rechazadas con las excepciones que se dirán, puesto que con ocasión de la inscripción de una escritura de apoderamiento son aplicables, según doctrina constante de este Centro Directivo, los números 13.b.1 (inscripción de poder); 20.1 (constancia registral de la no inclusión del apoderado en el Registro Público Concursal) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012, 6 febrero y 31 de marzo de 2015); 21.a (notas marginales ordinarias al margen del asiento de presentación, de asientos de inscripción y al pie del título) (Resoluciones de 15 de noviembre de 2013, 21 de octubre y 19 de noviembre de 2014); 23.1 (certificaciones de datos remitidos al «BORME» y la entregada al interesado) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012 y 21 de octubre de 2014); 24.1 (certificación al pie del título de referencia al Registro Público Concursal); 24.2 (búsqueda de datos en el libro de inscripciones y en el Registro Público Concursal) (Resoluciones de 26 de marzo de 2012; 31 de julio de 2014; 21 de octubre de 2014) y 25.c (depósito de documentos archivados y por digitalización) (Resoluciones de 31 de julio

de 2014, 13 de junio de 2014 y 21 de octubre de 2014). No puede entrarse en el examen del número de veces en que se ha aplicado cada número porque no ha sido expresamente impugnado.

Por el contrario, no resultan aplicables el número 21.b, ya que la nota acreditativa de la publicación de datos en el «BORME» es una nota ordinaria sujeta al número 21.a, porque los efectos de la publicidad en el «BORME» no derivan de la nota marginal sino de la publicación misma del anuncio (Resolución de 15 de noviembre de 2013), ni el número 22.2.1, porque tanto el resguardo de presentación como la minuta son documentos que necesariamente han de ser entregados al interesado como justificantes de la presentación de un documento y de los honorarios devengados por su despacho (art. 53 Reglamento Registro Mercantil y disposición adicional quinta del Decreto 757/1973 por el que se aprueba el Arancel de los Registradores Mercantiles), sin que dicha entrega esté sujeta al Arancel.

Respecto a la reducción por calificación y despacho fuera de plazo, a la que el recurrente hace alusión, no resulta procedente, pues como claramente resulta del artículo 18 del Código de Comercio, cuando la calificación resulta desfavorable por falta de inscripción previa de un título anterior, el plazo ha de computarse, no desde la fecha del asiento de presentación, sino desde la inscripción de dicho título previo. Así ocurre en este caso en que la inscripción del apoderamiento dependía de la previa extensión del asiento relativo a la no aprobación de cuentas anuales, con el cual se producía la reapertura de la hoja registral de la sociedad, cuyo cierre provisional impedía la inscripción de la escritura de apoderamiento a que se refiere la minuta impugnada. En este caso, la inscripción se ha practicado el séptimo día siguiente al en que se ha practicado la reapertura de la hoja registral, por lo que no procede la reducción que el recurrente reclama.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha resuelto estimar parcialmente el recurso interpuesto por doña....., en nombre y representación de «Camáquez, S. L.», contra la reseñada minuta de honorarios expedida por el Registro Mercantil de Madrid, que deberá ser rectificada mediante la supresión de los números 21.b y 22.2.1, sin perjuicio, además, de las rectificaciones aceptadas por el Registrador.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 23 de diciembre de 2015.–Firmado: El Director general de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.