



ARANCELES NOTARIALES Y REGISTRALES POR CANCELACIÓN DE HIPOTECAS

Encarna Cordero
Catedrática de Derecho Civil
Investigadora del CESCO
Universidad de Castilla-La Mancha

1. La consulta

El Servicio de Consumo de la Delegación Provincial de Salud y Bienestar Social de Ciudad Real solicita al CESCO informe sobre dos extremos relativos al arancel de los notarios y registradores en, respectivamente, el otorgamiento y calificación y registro de escrituras de cancelación de hipotecas:

1º. El primer tema se suscita en relación con una reclamación efectuada ante la OMIC de Daimiel en relación con los costes cobrados por la Registradora en su minuta en concepto de “fusión y cambio de denominación del banco”, que se suman a los costes de cancelación de una hipoteca.

2º. El segundo asunto está relacionado con la denuncia formulada por la OCU, que ha tenido una gran repercusión en la prensa, de acuerdo con la cual los notarios cobran hasta seis veces más de lo permitido por cancelar una hipoteca.

2. Legislación aplicable al arancel

Los honorarios notariales están especialmente regulados en el RD 1426/1989, de 17 de noviembre (modificado en diversas ocasiones, la última mediante el RD 1612/2011, de 14 noviembre) y los registrales en el RD 1427/1989, de 17 noviembre (también objeto de múltiples modificaciones e igualmente modificado por el RD 1612/2011). A ambos afecta la Instrucción de 22 mayo 2002, por la que se convierten a euros los aranceles de los notarios y registradores de la propiedad y mercantiles (publicada en el BOE 24 junio). La cuantía de los honorarios notariales y registrales ha sido sucesivamente reducida: entre las últimas, la operada por la disposición adicional 8ª del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 mayo, que también impone obligaciones de información relacionadas con la minuta de honorarios.

Hay referencias adicionales al arancel de los notarios en el artículo 45 de la Ley de 28 mayo 1862, del Notariado y, muy especialmente, en el artículo 63 del Decreto de 2 junio 1944, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Régimen del Notariado (que igualmente ha sido objeto de diversas redacciones).

3. Contenido formal de la minuta

De acuerdo con lo establecido en el punto dos de la disposición adicional octava del Real Decreto-ley 8/2010, de 20 de mayo, y con el fin de que los interesados sean debidamente informados, la minuta ha de contener unas indicaciones determinadas. Además de cumplir la normativa vigente, han de expresar separadamente y con la debida claridad:

- a. Cada uno de los conceptos por los que se hayan devengado derechos arancelarios, con expresión individualizada y apartado del 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.

La norma exige además que las minutas expresen la base aplicada o expresión de que es sin cuantía, los 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 hayan obtenido los valores para la aplicación del arancel y los suplidos si los hubiere.

Finalmente, las minutas habrán de contener mención expresa del recurso que contra ellas cabe y el plazo para su impugnación (regla Novena-2 del anexo II del RD 1426/1989, arancel de notarios; también la regla Quinta-2 del anexo II del RD 1427/1989, arancel de registradores).

4. Los conceptos minutables

De acuerdo con el sistema establecido en las normas reguladoras del arancel, salvo disposición especial, cada concepto minutable lo es con independencia de si es uno o son varios los documentos públicos en los que tales conceptos consten. Así, por ejemplo, la compraventa con subrogación en préstamo hipotecario contiene dos conceptos minutables, la compraventa y la subrogación en el préstamo hipotecario, con independencia de cuál sea el número de documentos públicos que se hayan otorgado al

efecto, es decir, aunque los dos actos consten en un solo documento (cfr. RDGRN 18 abril 1996, entre muchas otras). Del mismo modo, son conceptos minutables con independencia la segregación y la compraventa de una de las fincas resultantes de la segregación (RDGRN 28 octubre 1992). También son minutables separadamente el préstamo y la fianza otorgada para asegurar su devolución (RDGRN 29 septiembre 1995).

Existen, sin embargo, algunos supuestos legales en los que se establece la consideración de varios actos como un solo concepto minutable. Así sucede, precisamente, con los supuestos de subrogación y novación modificativa, donde se considerará que el instrumento notarial contiene un solo concepto [Número 2-2 letra f) del RD 1426/1989] y sin que, por tanto, puedan minutarse separadamente el nuevo préstamo y la subrogación en la hipoteca anterior.

5. Obligados al pago de la minuta en todos sus conceptos

De acuerdo con lo establecido en el régimen arancelario de los notarios, la retribución de los derechos que se devenguen corresponde a los que hubiesen requerido la prestación de funciones o los servicios del notario y, en su caso, a los interesados según las normas sustantivas y fiscales, y si fueren varios, a todos ellos solidariamente (así la regla Sexta del anexo II del RD 1426/1989, que amplía el elenco de obligados al pago que se contenía en el artículo 63 del Reglamento Notarial, que sólo se refería a quienes hubieran requerido los servicios del Notario).

En un sentido similar, el obligado al pago de los derechos del registrador es aquella o aquellas personas a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a quien haya presentado el documento, aunque en todo caso se abonarán por el presentante que sea transmitente del derecho o que tenga interés en asegurar el derecho que se pretende inscribir; por otra parte, los derechos correspondientes a certificaciones y manifestaciones serán de cargo de quienes la soliciten (cfr. Norma Octava del anexo II del RD 1427/1989).

De estas disposiciones resulta que para ser responsable del pago de los honorarios registrales y notariales hace falta haber requerido la prestación de los servicios notariales o registrales (en éste último caso, por haber presentado el documento para su inscripción) o, alternativamente, tener la condición de interesado o beneficiado por el documento y la inscripción, de acuerdo con las normas sustantivas y fiscales que regulen el derecho en cuestión. Estimamos que existe una diferencia sustancial entre ambos criterios de imputación de responsabilidad del pago de los aranceles, pues si bien la persona que solicitó los servicios de estos profesionales debe pagar toda la minuta por

todos los conceptos que contenga, sin embargo, si la condición de responsable deriva del hecho de ser interesado o beneficiarse con el derecho que se inscribe, entonces la responsabilidad de este último no se extiende al pago de toda la minuta, sino sólo a la del concepto que se corresponda con el derecho que le beneficia.

De este modo, *el consumidor estará obligado al pago de todos los honorarios registrales y notariales, por todos los conceptos, si fue quien requirió los servicios de estos profesionales*, lo que es muy frecuente en el caso de las cancelaciones, particularmente en las no subrogatorias, donde ciertamente es el consumidor el único que tiene interés en que se haga constar la cancelación. Sin embargo, si el consumidor no fue el solicitante de los servicios –como normalmente sucederá en las cancelaciones con subrogación de otra entidad en la hipoteca- entonces su responsabilidad para el pago de los honorarios sólo puede deberse a su condición de interesado o beneficiado por el derecho que se otorga (extingue, en el caso de la cancelación) y su inscripción. En estos casos, cuando la minuta contiene varios conceptos distintos, se plantea el problema de determinar si la minuta habrá de fragmentarse entre tantos interesados como haya o si, por el contrario, el interesado por uno de los derechos que se constituyen e inscriben habrá de pagar toda la minuta, incluidos los demás conceptos. En nuestra opinión, *la responsabilidad del pago de la minuta como interesado sólo se limita precisamente a aquellos conceptos que se correspondan con el otorgamiento e inscripción de derechos que le beneficien y no de cualquier otro que, eventualmente, pueda contener la minuta, aunque se trate de actos previos y necesarios para la inscripción del primer derecho*. Esto significará que el consumidor que no haya sido solicitante de los servicios del notario o del registrador y cuya única responsabilidad deriva del hecho de ser interesado en el derecho de hipoteca que se extingue no está obligado a pagar nada más que por este concepto (la cancelación de la hipoteca) y no por los demás que puedan haberse devengado con motivo de la inscripción de la cancelación, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad que por estos conceptos puedan tener los que de ellos se beneficien y, naturalmente, el que hubiera solicitado los servicios de notario y registrador.

En conclusión, salvo que el consumidor hubiera sido el solicitante de los servicios del notario o del registrador –lo que normalmente sucederá si se trató de una cancelación no subrogatoria- entonces sólo deberá pagar los conceptos de la minuta que se correspondan con el otorgamiento e inscripción de derechos que le beneficien, como sucede indudablemente con la cancelación de la hipoteca, pero no con otros conceptos distintos que eventualmente puedan contenerse en la minuta (así, por ejemplo, no los conceptos de fusión y cambio de denominación que se contemplan en la minuta emitida por la Registradora de la Propiedad de Daimiel).

6. Régimen arancelario aplicable a las cancelaciones de hipoteca

A) La situación anterior al nuevo RD 1612/2011, de 14 noviembre

El régimen arancelario aplicable a las cancelaciones ha sido objeto de una modificación reciente, mediante RD 1612/2011, de 14 noviembre (BOE 17 noviembre). Exponemos a continuación cuál era el estado de la cuestión antes de la entrada en vigor de este RD, que se produjo el pasado día 18 noviembre. Exponemos después cuál es el nuevo régimen legal así como el régimen transitorio que ha de aplicarse a las solicitudes de servicios de fedatarios públicos y de registradores que, solicitadas antes, se cumplan, sin embargo, después del 18 noviembre.

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, estableció un régimen arancelario muy beneficioso para las “escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios” (artículo 8 de la Ley, fruto de la reforma operada por la Ley 41/2007), sin que se especificase en esta norma si esta reducción arancelaria se aplicaba sólo a las operaciones reseñadas que se produjeran en el curso de una subrogación o novación de las reguladas en la Ley 2/1994 o si, por el contrario, se aplicaba a toda clase de subrogaciones, novaciones y cancelaciones de préstamos hipotecarios. De hecho, no todos los beneficios que esta Ley concedió se aplican a cualesquiera subrogaciones, novaciones y cancelaciones, significativamente no sucede así con los beneficios fiscales, que sólo se aplican a aquellas subrogaciones, novaciones y cancelaciones ajustadas al procedimiento establecido en el artículo 2 Ley 2/1994 (lo ha dicho la DGRN en numerosas resoluciones: 26 mayo, 14, 22, 26 y 27 septiembre y 30 octubre 2001; v. también la STSJ Cataluña 25 junio 2003). Es más, si la limitación de la cantidad a percibir por la entidad en caso de amortización anticipada está limitada al 1% en toda clase de amortización, aunque no sea subrogatoria, ello es así porque lo estableció expresamente el Legislador en la disposición adicional 1ª de la Ley 2/1994. Por otra parte, como argumento desfavorable a la aplicación de las reducciones arancelarias a las cancelaciones no subrogatorias también se puede añadir que al regular la hipoteca inversa –contenida también en la Ley 41/2007- el Legislador la consideró como un documento sin cuantía a efectos cancelatorios, lo que podía llevar a considerar que en los demás casos no era así¹.

En todo caso, el artículo 8 de la Ley 2/1994 no especificaba si tales limitaciones arancelarias se aplicaban sólo a las cancelaciones subrogatorias o a todas. De hecho, la falta de claridad de la norma propició un criterio discordante de la DGRN, aunque ciertamente la última interpretación de la DGRN es favorable a una aplicación

¹ Sobre este último argumento, cfr. GOMÁ LANZÓN, Ignacio: “¿LOS NOTARIOS NO COBRAN DE MÁS! A propósito de las cancelaciones”, en *Notario del Siglo XXI*, septiembre-octubre 2011, p. 204.

generalizada a toda clase de cancelación (a partir de la RDGRN 12 marzo 2009, entre las últimas, RDGRN 23 febrero y 7 abril 2011). De acuerdo con estas resoluciones, “*la Ley 41/2007 pretendió, sin lugar a dudas, rebajar con carácter general el arancel aplicable a la autorización de escrituras de cancelación de cualquier préstamo con garantía hipotecaria y a su inscripción. Su Preámbulo es de una notable nitidez cuando afirma que lo que se pretende es ‘extender dichas bonificaciones al caso de las cancelaciones que no tienen como finalidad la subrogación y a los créditos hipotecarios’. Dicho Preámbulo, carente de valor normativo, pero en modo alguno interpretativo (SSTC 36/1981 y 173/1998), encuentra su expresión normativa en el cuerpo de la Ley 2/1994, de 30 de marzo y utilizando una literalidad que no admite otra interpretación, ya que el apartado segundo de la norma no supedita la bonificación arancelaria a que la cancelación esté inmersa en un proceso de refinanciación latu sensu. Por el contrario, si se modificó el artículo 8 de dicha Ley, sin matiz alguno, era para evitar interpretaciones en sentido contrario...*”.

También es favorable a una aplicación generalizada de la reducción el TSJ Madrid, Sala Contencioso-administrativo, que en Sentencia de 24 junio 2010 se ha alineado con la DGRN considerando que el artículo 8 de la Ley 2/1994, en su actual redacción, incluye dentro del ámbito de la bonificación arancelaria la inscripción de toda clase de cancelaciones de préstamos hipotecarios.

Este criterio favorable de la DGRN está en sintonía con las interpretaciones amplias que la DGRN ha hecho de otras reducciones arancelarias: así, por ejemplo, la reducción de los derechos en un 25% para los préstamos y créditos personales o con garantía hipotecaria (que establece el Número 2-2 del arancel de los notarios) no se aplica sólo al documento que contiene la constitución del préstamo sino a todo negocio jurídico que regule el contenido o estructura de una relación jurídica de préstamo, comprendidos aquí el conjunto de derechos y obligaciones que ligen a las partes, incluida su propia extinción (RRDGRN 20 septiembre 1995, 18 abril 1996). De este modo, la mencionada reducción se aplica también a la subrogación en un préstamo ya constituido (RDGRN 18 abril 1996) y a la cancelación de un préstamo hipotecario (RRDGRN 9 octubre 1992, 20 septiembre 1995). Por otra parte, es indiferente que el crédito haya sido solicitado por un comprador o por el promotor, pues la ley no distingue (STSJ Aragón, Sala de lo Contencioso-administrativo, Secc. 1ª, de 28 marzo 2003).

B) La situación tras el nuevo RD 1612/2011

Los reales decretos reguladores del arancel de notarios y registradores han sido modificados en el mismo sentido por el RD 1612/2011, de 14 noviembre, que entró en vigor el día 18 de noviembre. La modificación ha consistido en establecer que las

reducciones arancelarias aplicables a la cancelación lo son con independencia de que la misma se integre en un proceso de subrogación o novación hipotecaria. La norma reguladora del arancel notarial expresa:

“Por las escrituras de cancelación de crédito o préstamo hipotecario, y con independencia del capital pendiente de amortizar y de que la operación se integre en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, se percibirá 30,050605 euros, sin que se devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia, sea copia autorizada o copia simple” [Número 1-1 letra f) del anexo I del RD 1426/1989].

Para los registradores, el régimen arancelario es el siguiente:

“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” [Número 2-1 letra g) del anexo I del RD 1427/1989].

Está, pues, limitado en el sentido expuesto el importe del arancel para toda clase de cancelaciones de préstamos hipotecarios, sean o no subrogatorias.

En ausencia de régimen transitorio –del que carece el nuevo RD- indudablemente ha de aplicarse la nueva regulación a la solicitudes de inscripción que, causadas antes de su entrada en vigor, no sean, sin embargo, satisfechas y minutadas hasta después, todo ello con independencia de que, una vez practicada la inscripción, la fecha de inscripción se retrotraiga a la del asiento de presentación por aplicación de lo dispuesto en el artículo 24 LH, pues si bien la fecha del asiento de presentación *“tiene un indudable y único valor registral ... no puede ser tomada en consideración a los efectos de aplicación del arancel por los servicios registrales que se prestan. La seguridad jurídica obliga a que si en el momento en que se están prestando estos servicios la norma arancelaria ha cambiado, debe de aplicarse la nueva norma, por un elemental principio de igualdad, pues también se aplicarán los nuevos aranceles en aquellos Registros en los que los servicios se presten con posterioridad a la entrada en vigor de la norma y en la misma fecha en la que se prestaron los prestados al recurrente, aunque el asiento sea también posterior”* (STSJ Aragón, Sala de lo Contencioso-administrativo, Secc. 1ª, de 28 marzo 2003).

7. Conclusiones

1º. El que solicite los servicios de un notario o de presente documentos para su inscripción deberá pagar toda la minuta aunque la misma comprenda conceptos que se refieran a actos o derechos que no beneficien al presentante. De este modo, si es el consumidor quien solicita el otorgamiento de la escritura de cancelación y la presenta a su inscripción (lo que es frecuente en las cancelaciones no subrogatorias) habrá de pagar por entero los diversos conceptos que contenga la minuta, de acuerdo con lo establecido en las normas reguladoras del arancel.

2º. Si no es el consumidor quien solicita los servicios del notario o del registrador, entonces sólo estará obligado a pagar aquellos conceptos de la minuta que se refieran a derechos que le beneficien, como sucede con la cancelación de la hipoteca que recae sobre su vivienda, pero no con otros eventuales conceptos que la minuta pueda contener (fusión de entidades, cambio de denominación, etc.).

3º. Las escrituras y las inscripciones que se produzcan después del 18 de noviembre de 2011 darán lugar a minutas que contemplen la reducción arancelaria para cancelaciones de préstamos y créditos hipotecarios, con independencia de que la cancelación se integre en un proceso de subrogación o novación hipotecaria.

4º. Se aplicará la misma reducción al servicio prestado después del 18 de noviembre aunque el mismo se solicitase antes.

5º. Sobre el régimen anterior al RD 1612/2011, existe un criterio reiterado de la DGRN sobre la aplicación de los beneficios arancelarios a toda clase de cancelación, incluidas las no subrogatorias. También lo ha estimado así algún Tribunal. No obstante, no estaba claramente establecido así en la Ley y existían argumentos que podían llevar a interpretar que los beneficios arancelarios sólo se aplicaban a las cancelaciones producidas en el seno de una operación de novación o subrogación de las reguladas en la Ley 2/1994, que es la interpretación que se sostiene en relación con los beneficios fiscales.