

### Nota cancelaciones de hipoteca

Los derechos arancelarios derivados de la cancelación de hipoteca se determinan en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de septiembre, en el número 2.2 del anexo I del mencionado Real Decreto, con una bonificación especial respecto del régimen general arancelario. Esta normativa ha sido reiteradamente reconocida por Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas, entre otras muchas, de 30 de julio de 2009, 20 de febrero de 2002, 24 de enero de 2001 o 28 de enero de 1999.

Por su parte, la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, denominada como ley por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que establece determinada norma fiscal, ha venido a efectuar una modificación puntual del régimen jurídico de las operaciones de subrogación y novación modificativa de préstamos hipotecarios mediante la nueva redacción de determinados preceptos de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. Esta norma jurídica, como indica expresamente su denominación y exposición de motivos, centra su contenido y tiene su exclusivo ámbito de aplicación a las operaciones de subrogación y novación modificativa de préstamos hipotecarios.

En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2009 firme a todos los efectos se pronuncia sobre esta materia y establece en su fundamento de derecho segundo que sólo las cancelaciones derivadas de un proceso de subrogación de acreedor o de novación modificativa les es aplicable la nueva redacción del artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y no lo es a las cancelaciones de préstamos hipotecarios cuya finalidad escapa al fin perseguido por la Ley 2/1994 que afirma textualmente *“es que el deudor logre mejorar esas condiciones financieras a través de alguna de las siguientes operaciones: la novación de las condiciones con la misma entidad financiera, la subrogación del acreedor o la cancelación del préstamo hipotecario y la constitución de uno nuevo (con la misma o con otra entidad financiera) con mejoras de las condiciones”*.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo mantuvo otro criterio acerca de la aplicación del artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, ampliándolo a cuestiones ajenas a operaciones derivadas de la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios que constituyen su ámbito de aplicación. Esta resolución que resuelve un caso puntual ha adquirido firmeza tras un pronunciamiento del Tribunal Superior de Justicia de Madrid pero, sin embargo, en el mismo Tribunal Superior están abiertos y en trámite de resolución otros diversos procedimientos sobre esta materia que, por parte de la Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, determinarán la correcta interpretación del artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

En este sentido, debe recordarse como tanto el Tribunal Supremo en sentencias, entre otras, de fecha 23 de julio de 1986 o 12 de diciembre de 2007, como la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones, entre otras, de 27 de marzo de 1996, 15 de enero de 2004, 22 de mayo de 2003, 6 de mayo de 2001, 8 de enero de 2009, 13 de diciembre de 1999, 28 de enero de 1999 o 24 de mayo y 29 de julio de 1996 ha venido consagrado de manera reiterada que las exenciones, reducciones y 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.

La Dirección General de los Registros y del Notariado con posterioridad a la fecha de la mencionada Resolución de marzo se ha pronunciado en Resolución de fecha 30 de julio de 2009, firme a todos los efectos, y ha vuelto a considerar correcto la aplicación del régimen bonificado establecido en el número dos del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en un supuesto de cancelación ordinaria por pago de hipoteca, no aplicando lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley 2/94 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios por ser otro su ámbito de aplicación, superando la Resolución de marzo anterior y posicionándose, en consecuencia, de nuevo con el criterio ya mantenido anteriormente en la Resolución de 8 de enero de 2009.

Con posterioridad a los últimos pronunciamientos interpretativos anteriores, la Dirección General de los Registros y del Notariado no ha vuelto a fijar expresamente en ninguna de sus Resoluciones posteriores del presente año, a diferencia de la Resolución de marzo de 2009, la cantidad de 2,4 euros como cantidad resultante del cálculo de los derechos arancelarios derivados de las escrituras de cancelación de hipoteca, lo que necesariamente debe tener un significado específico y respeta la doctrina de la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en relación a la cuantía mínima de los derechos arancelarios, recogida en Resoluciones de 6 de mayo de 2002, 20 de mayo de 2002, 17 de octubre de 2002 o 23 de julio de 2003 y que están en relación con la necesidad de la cobertura del gasto de funcionamiento y conservación de las oficinas que exige el artículo 294 de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre..

Ante esta expresa omisión, los pronunciamientos posteriores, no obstante estar a la espera de la resolución de los procedimientos abiertos ya abiertos con anterioridad en Tribunal Superior de Justicia de Madrid, han venido a dar una aplicación diferente del mismo artículo 8 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, en relación a la base de cálculo de los derechos arancelarios, en función de encontrarnos ante operaciones de novación de hipoteca, cancelación de hipoteca o subrogación de hipoteca cuando el precepto, si es aplicable, es el mismo e igual para todos los supuestos comprendidos en el mismo. Así, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 13 de octubre de 2010, 20 de octubre de 2010 o 22 de noviembre de 2010 han venido a establecer, de conformidad con lo dispuesto en el texto legal, que en los supuestos de aplicación de la bonificación establecida en el artículo 8 debe esta aplicarse sobre la base sobre la que se calculan los derechos arancelarios, que vendrá determinada por el capital pendiente de pago, según el texto del precepto. Esta manera de

proceder determina que, una vez establecida y calculada la cuantía de la base aplicable, se debe acudir a la escala recogida en el número dos del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que determinarán los derechos arancelarios resultantes por el asiento practicado bajo la responsabilidad personal del Registrador y cuya práctica determina por el artículo 1 de la Ley Hipotecaria quedar bajo la salvaguardia de los Tribunales. Esta manera de proceder al cálculo de los derechos arancelarios ha de ser necesariamente igual para todas las operaciones comprendidas en el mismo precepto el aplicado. La Dirección General aplica de manera diversa el mismo precepto y modifica el cálculo de los honorarios en función de aplicarlo a operaciones de novación, cancelación o subrogación de hipoteca, procediendo a aplicar la bonificación establecida en la cuantía de la base aplicable o acumulativamente a los derechos arancelarios junto con la cuantía de base aplicada. Esta aplicación del mismo precepto en unos casos y otros y la procedencia de la aplicación, en su caso, del precepto legal mencionado determina que esta cuestión este pendiente de resolución judicial ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo no sólo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, junto con los procedimientos ya mencionados, sino también en las Salas de lo Contencioso-Administrativo de otros Tribunales Superiores de Justicia como los de Cataluña, Andalucía o País Vasco, que determinaran, con la resolución de los procedimientos judiciales, la correcta aplicación del mencionado precepto y su relación con el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre.

Finalmente, debemos concluir destacando no sólo la existencia y vigencia del procedimiento sobre impugnación de la minuta formulada por el Registrador, recogido en la norma sexta del Anexo II del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, como mecanismo de control y vigilancia de la corrección del cálculo de los derechos arancelarios sino también la realidad de los datos derivados de la actuación profesional de los Registradores en esta materia. En este sentido, en el año 2008, según datos oficiales, se presentaron en todos los Registros de España 4.235.874 documentos y de los documentos presentados se resolvieron alrededor de 280 procedimientos de impugnación de facturas. Esto es, se manifestó desacuerdo y se impugnaron el 0,0066% de las facturas de los documentos presentados, estimándose alrededor de un 25% de los procedimientos, lo que supone un 0,0016% de facturas a corregir. En el año 2009, se presentaron 3.803.304 documentos y de los documentos presentados se resolvieron alrededor de 220 procedimientos de impugnación de facturas. Esto es, se manifestó desacuerdo y se impugnaron el 0,00578% de las facturas de los documentos presentados, estimándose alrededor de un 26% de los procedimientos, lo que supone un 0,0015% de facturas a corregir. En el año 2010, se presentaron 3.589.286 documentos y de los documentos presentados se resolvieron alrededor de 225 procedimientos de impugnación de facturas. Esto es, se manifestó desacuerdo y se impugnaron el 0,00626% de las facturas de los documentos presentados, estimándose alrededor de un 35% de los procedimientos, lo que supone un 0,0024% de facturas a corregir. Estos datos ponen de manifiesto el funcionamiento del sistema de control de las facturas emitidas así como el compromiso de todos los Registradores en el correcto ejercicio de sus obligaciones profesionales.