

GASTOS HIPOTECARIOS. ARANCELES REGISTRALES DEVENGADOS POR TRANSMISIONES DE HIPOTECAS ACORDADAS ENTRE ENTIDADES BANCARIAS

Introducción

En las últimas semanas la Sección Quinta de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo ha dictado cuatro sentencias (las Sentencias número 399/2020 de 13 de mayo de 2020, número 404/2020 de 14 de mayo de 2020, número 417/2020 de 14 de mayo de 2020 y número 544/2020 de 25 de mayo de 2020) en las que se establece el criterio conforme al que debe minutarse la inscripción previa de activos como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras, en el supuesto de solicitarse la novación, subrogación o cancelación de hipoteca, en relación con lo establecido en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (la “**Ley 8/2012**”).

La Ley 8/2012 fue publicada tras la crisis económica de 2007 para facilitar a las entidades financieras los traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de las mismas.

Dicha Ley 8/2012 incluye, en su disposición adicional segunda, una regulación para moderar los aranceles notariales y registrales aplicables a dichos supuestos. De este modo, la norma establece que 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, solo devengarán los honorarios registrales correspondientes a la última operación inscrita, conforme a lo previsto en el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad (el “**RD 1427/1989**”).

Asimismo, 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 registrales correspondientes a la novación, subrogación o cancelación conforme al RD 1427/1989, tomando como base el capital inscrito, reducido al 60 por ciento, con un mínimo de 24 euros.

La interpretación de este precepto fue ya objeto de análisis por parte del Tribunal Supremo en su sentencia de fecha 4 de junio de 2018, entre otras. Por ello, las sentencias a que nos referimos en el párrafo primero parten del criterio ya establecido por el Tribunal Supremo sobre el alcance de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, aclarando que dicha disposición adicional segunda no constituye una modificación de carácter general y permanente del RD 1427/1989, sino únicamente la moderación en la aplicación del arancel establecido con carácter general en dicho Real Decreto cuando responda a operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, como una medida de fomento y apoyo económico en su realización.

Alcance de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012

Siguiendo el criterio establecido por la Sala del Tribunal Supremo en el año 2018, estas sentencias tratan de dilucidar si la inscripción previa de traspasos de activos en virtud del tracto sucesivo, como consecuencia de operaciones de reestructuración de entidades financieras, en el supuesto de carta de pago y cancelación (aunque también sería aplicable a los supuestos de subrogación y novación) de hipoteca, debe minutarse conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario¹ o conforme a la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012.

Es decir, la cuestión que examinan dichas sentencias tiene su origen en escrituras de cancelación (siendo asimismo aplicable a escrituras de novación o subrogación) de préstamos hipotecarios, en los que la entidad bancaria acreedora refleja en la escritura pública el tracto sucesivo de dicho préstamo hipotecario, desde la entidad que en su día otorgó la escritura de hipoteca hasta el titular acreedor en el momento de la cancelación, como consecuencia de operaciones diversas entre entidades financieras.

De acuerdo con el criterio establecido por la Sala en el año 2018, dichas sentencias concluyen que la aplicación de la moderación de los aranceles notariales y registrales prevista en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012 se limita a los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, que se derivan de una situación de crisis o mala situación financiera conforme a lo previsto en la propia Ley 8/2012, sin que sea posible su extensión a otros supuestos ajenos a los previstos en la Ley 8/2012, como pueden ser operaciones de reestructuración llevadas a cabo por razones de estrategia comercial o mera conveniencia u otras operaciones de transmisión entre entidades financieras.

Por tanto, la inscripción previa de traspasos de activos como consecuencia de negocios acordados entre entidades financieras u operaciones de reestructuración de entidades

¹ El artículo 611 del Reglamento Hipotecario establece que “*cuando en la inscripción deban hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, por la última transmisión se devengarán los honorarios correspondientes, y por las anteriores al cincuenta por ciento, sin que en ningún caso puedan percibirse los honorarios correspondientes a más de tres transmisiones*”.

financieras llevadas a cabo al margen de las operaciones de saneamiento y reestructuración a que se refiere la Ley 8/2012, en el supuesto de carta de pago y cancelación de hipoteca debe minutarse conforme al artículo 611 del Reglamento Hipotecario.

Imposibilidad de minutar al prestatario los honorarios del Registro generados por transmisiones de hipotecas acordadas entre entidades bancarias

Partiendo de esta premisa, la Sentencia del Tribunal Supremo número 399/2020 va más allá y analiza, una vez que se considera que el artículo 611 del Reglamento Hipotecario aplica a la operación de transmisión previa y por tanto nace el derecho a percibir honorarios por parte del Registrador, si tales honorarios pueden girarse o ponerse a cargo de la parte prestataria, junto con los devengados por la propia cancelación del préstamo hipotecario.

El análisis de dicha sentencia parte de la regulación establecida en el RD 1427/1989, que establece que:

- Los derechos del Registrador se pagarán por aquel o aquellos a cuyo favor se inscriba o se anote inmediatamente el derecho.
- Los derechos del Registrador podrán ser exigibles también a la persona que haya presentado el documento, a excepción del caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria², en cuyo caso se abonarán por el transmitente o interesado.
- El arancel aplicable a la inscripción de escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación de préstamos hipotecarios será el contemplado en el RD 1427/1989, con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria, o lo que es lo mismo, aunque a la cancelación haya precedido la subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, con la consiguiente modificación modificativa del crédito y de la titularidad del derecho real constituido para su garantía.

De acuerdo con la interpretación del Tribunal Supremo, las dos primeras normas a las que acabamos de hacer referencia no son aplicables a la figura del prestatario en un contexto de transmisión del préstamo hipotecario, al referirse a un supuesto en que lo solicitado es el acceso al Registro del título por el que se transmite el derecho o del que asegura el derecho que se inscribe. Además, continúa el Tribunal valorando la intervención del prestatario en el negocio jurídico de transmisión, la cual no es necesaria ya que la cesión de créditos puede hacerse válidamente sin el consentimiento del deudor y aún contra su voluntad, teniendo la notificación al prestatario la única finalidad de obligarle con el nuevo acreedor, no reputándose como

² El artículo 6 de la Ley Hipotecaria, letras b) y c), dispone que la inscripción de los títulos podrá pedirse indistintamente (i) por el que lo transmita; o (ii) por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.

legítimo desde aquel momento el pago hecho a favor del cedente. Por tanto, la parte prestataria no tiene, como norma general, ningún interés económico o jurídico en que se lleve a cabo dicho negocio jurídico de transmisión del préstamo hipotecario.

En definitiva, el Tribunal Supremo concluye que la transmisión de la titularidad de derechos reales de hipoteca, derivada de negocios acordados entre entidades financieras o de operaciones de reestructuración de entidades bancarias por razones de conveniencia empresarial y no de saneamiento y reestructuración de las mismas, no da lugar, al inscribir la escritura de subrogación, novación o cancelación de tales derechos, a que la minuta de honorarios del registrador de la propiedad pueda poner a cargo de la parte prestataria, los honorarios derivados de aquella transmisión previa.

Conclusión

El criterio establecido por el Tribunal Supremo es que la transmisión de la titularidad de préstamos hipotecarios como consecuencia de negocios acordados entre entidades financieras o de operaciones de reestructuración de entidades financieras, por razones distintas a las de saneamiento y reestructuración establecidas en la Ley 8/2012, que preceden a la subrogación, novación o cancelación de dicho préstamo hipotecario, se deben minutar de acuerdo con el artículo 611 del Reglamento Hipotecario (sin que aplique lo previsto en la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012) y, además, que los honorarios derivados de dicha transmisión previa no pueden ponerse a cargo de la parte prestataria, la cual únicamente deberá pagar aquellos honorarios derivados de la subrogación, novación o cancelación del préstamo.

Esta Nota ha sido elaborada por Ildfonso Arenas y Soledad Mendiola, socio y abogada de la práctica de Bancario y Financiero. La información contenida en esta Nota Jurídica es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 8 de junio de 2020 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Ildfonso Arenas
Socio de Bancario y Financiero
iarenas@perezllorca.com
T: +34 91 423 66 84