



INFORMÁTICA
NOTARIAL



GESTIÓN INTEGRADA PARA NOTARÍAS

**Instrucción de 31 de mayo de 2012,
de la Dirección General de los Registros
y del Notariado**



MINISTERIO
DE JUSTICIA

SUBSECRETARÍA DE JUSTICIA

DIRECCIÓN GENERAL DE LOS
REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Sec. 3ª R. 383/2012-15.5

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.

La Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, publicado en el Boletín Oficial del Estado el 12 de mayo de 2012, establece una modificación en el Arancel de los Registradores de la Propiedad y de los Notarios.

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.

Asimismo dicha disposición adicional 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.

A pesar de que se entiende que la dicción literal de este precepto es suficientemente clara por sí misma, para facilitar su aplicación, esta Dirección General considera conveniente aprobar una Instrucción, de aplicación inmediata para todos los Notarios y en todos los Registros de la Propiedad.

Por todo ello, y en uso de las facultades que tiene atribuidas este Centro Directivo (artículos 260 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 438 y 442 del Reglamento Hipotecario y 309 y 313 del Reglamento Notarial y 9 del Real Decreto 453/2012, de 5 de marzo, por el que se aprueba la estructura orgánica del Ministerio de Justicia), dispongo:

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 8ª.2 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).

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 8ª 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.

B. Nota Marginal haciendo constar el capital pendiente al margen de la hipoteca objeto de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.

No procede minutar, aunque se practique, una Nota Marginal en la que se hace constar el capital pendiente, extendida al tiempo de practicar una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca.

Esta Nota Marginal únicamente devengará honorarios en el supuesto concreto regulado en el artículo 240 del Reglamento Hipotecario en relación con el artículo 144 de la Ley; esto es: cuando como operación específica se solicite que se haga constar en el Registro el pago de parte de la deuda, siempre que no proceda la cancelación parcial. Si la circunstancia de dicho pago resulta de la escritura de novación o subrogación, se hará constar en el propio asiento de novación o subrogación, y en este caso, esa constancia registral del capital pendiente en la inscripción no es minutable.

Ello se deduce de la propia literalidad del artículo 240 del Reglamento, en su último inciso *“También podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial”*.

Es evidente que tal constancia no tiene virtualidad cancelatoria.

El verdadero sentido de tal apartado no es otro que el evitar pluspeticiones a la vista del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Como señalaba la Resolución de este Centro Directivo de 30 de octubre de 2011, FJ Tercero:

“En relación con la cuestión de fondo que se plantea en los otros dos defectos, señalaba la misma Resolución de 26 de mayo de 2001, y lo ratificó la de 14 de septiembre siguiente, que el



principio de indivisibilidad de la hipoteca implica su subsistencia aun en el supuesto de que se reduzca la obligación garantizada (cfr. Artículos 1860 del Código Civil y 122 y siguientes de la Ley Hipotecaria) en tanto no se cancele, cancelación que ya sea total o parcial exige en todo caso el consentimiento de su titular o sentencia firme que la ordene (cfr. Artículo 82 de la Ley Hipotecaria), sin que el simple reconocimiento de la reducción de la obligación, ni tan siquiera su constancia registral (cfr. Artículo 240 del Reglamento Hipotecario), impliquen ese consentimiento que pueda determinar la cancelación. No hay en consecuencia razón alguna que avale la exigencia del Registrador de la necesidad de una cancelación parcial de la hipoteca como consecuencia del reconocimiento de la amortización parcial del préstamo que garantizaba para poder inscribir la modificación novatoria del mismo en cuanto a intereses y plazo de amortización que, naturalmente, sólo serán aplicables de futuro y en cuanto a la cantidad pendiente de amortización, algo por otra parte habitual en las novaciones que tanto han proliferado en los últimos años al amparo de la citada Ley 2/1994.

La hipoteca seguirá garantizando las responsabilidades fijadas en su día sin perjuicio del valor que la consignación registral de ese pago parcial pueda tener, como el que resultaría de la constancia de un pago parcial por la nota marginal prevista en los artículos 144 de la Ley Hipotecaria y 240 de su Reglamento, en especial a la vista del artículo 688.1 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, a la hora de oponer al acreedor pluspetición caso de pretender ésta la ejecución por la total deuda resultante del título original de concesión del préstamo”.

Aplicando este esquema a la inscripción de una novación, una subrogación o una cancelación parcial o total de hipoteca, resulta que no cabe practicar nota marginal de constancia de un hipotético capital pendiente o capital pagado en el momento inmediatamente anterior a la novación, subrogación o cancelación parcial o total de hipoteca.

Se trataría, en definitiva, de una nota de referencia no minutable conforme al nº 3.4 del Arancel.

Esta Dirección General, en diversas Resoluciones, entre las que se pueden citar las de 30 de septiembre de 1996, 10 de febrero de 1997 o 9 de noviembre de 1999, dictadas en supuestos análogos al presente, como son las notas de cancelación en la finca segregada de la carga arrastrada de la matriz, o en las fincas liberadas en la distribución de hipoteca, o las notas de modificación de la propiedad horizontal en las fincas resultantes de la misma no afectadas por la modificación, concluye que en todos los casos, en el supuesto de practicarse se trataría de notas marginales de referencia, que conforme al nº 3.4 del Arancel no son minutables.

Tercero. Honorarios notariales aplicables a las escrituras de novación, subrogación o cancelación.

“Para determinar los honorarios notariales de las escrituras de novación, subrogación o cancelación de préstamos y créditos hipotecarios se aplicará, por todos los conceptos, el número 2.2.f. del arancel de los notarios, tomando como base el capital inscrito o garantizado, reducido en todo caso al 70 por ciento y con un mínimo de 90 euros. No obstante lo anterior, se aplicará el número 7 del arancel a partir del folio quincuagésimo primero inclusive”.

El párrafo tercero de la Disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, se aplica a todas las escrituras de novación, subrogación o cancelación de hipoteca.



El concepto es único.

La base es el 70% del capital inscrito o garantizado.

En los supuestos de novación y subrogación, por capital inscrito o garantizado debe entenderse el capital pendiente que resulte de la propia escritura.

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

Debe asimismo recordarse que procede la reducción del 5% establecida en la Disposición adicional 8ª 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 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Notarios.

El número a aplicar es el 2.2. f del Arancel de los Notarios, siendo el mínimo minutable 90 euros.

Quedan, en consecuencia, excluidos de minutación cualesquiera otros conceptos arancelarios, salvo el número 7 del arancel, a partir del folio quincuagésimo primero.

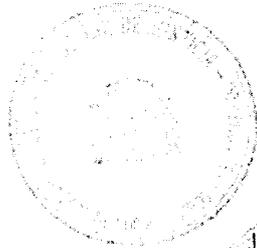
Cuarto. Entrada en vigor.

“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.

Madrid, 31 de mayo de 2012

EL DIRECTOR GENERAL,



Joaquín Rodríguez Hernández

SR. PRESIDENTE DEL CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO



INFORMÁTICA
NOTARIAL



INFORMÁTICA NOTARIAL
formacion@informatica-notarial.es
949 208 230