

GASTOS HIPOTECARIOS

El prestatario no asume los gastos del Registro por transmisiones de hipotecas entre bancos

[STS, Sala de lo Contencioso, núm. 399/2020, de 13 de mayo, recurso: 1237/2018. Ponente: Excmo. Sr. D. Segundo Menéndez Pérez.](#)

Régimen de los honorarios arancelarios devengados por el Registro de la Propiedad en supuestos de transmisiones de hipotecas acordadas entre entidades bancarias (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Antonio Gutiérrez).

Régimen de los honorarios arancelarios devengados por el Registro de la Propiedad en supuestos de transmisiones de hipotecas acordadas entre entidades bancarias: "[...] El recurso contencioso-administrativo se interpuso por el sr. registrador de la propiedad minutante contra la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 2016, que, [...] estima el recurso de apelación deducido contra la de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 16 de junio anterior -desestimatoria de la impugnación- y acuerda que en el supuesto objeto de la minuta, " 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 **escisión de entidades financieras**-, con independencia de la fecha de su realización, debiendo procederse a la rectificación de la minuta impugnada, suprimiendo los conceptos "escisión Banco". [...] La minuta impugnada deriva de la inscripción registral de una escritura de carta de pago y cancelación de tres hipotecas [...] a favor del "Banco Popular Español S.A.", [...] El "Banco Popular Español S.A." [...] se fusionó con el "Banco Pastor S.A.U." [...] Posteriormente, [...] el "Banco Popular Español S.A." se escindió parcialmente sin extinción y con traspaso de parte de su patrimonio en bloque a favor de la sociedad "Banco Pastor S.A.U.", [...] Así, fue el "Banco Pastor S.A.U." quién compareció para otorgar aquella escritura de carta de pago y cancelación de hipotecas [...] Aquella minuta [...] incluye dos grupos de operaciones con tres apartados cada uno [...] Uno, la transmisión de la titularidad de los tres derechos reales de hipoteca derivada de la escisión citada [...] Y, otro, la operación posterior, pero con acceso simultáneo, de cancelación de las hipotecas que gravaban tales fincas [...] De ahí que la resolución impugnada acordara la rectificación de la minuta, suprimiendo de ella los conceptos por transmisión derivada de la escisión del Banco Popular Español S.A. [...] La sentencia recurrida [...] desestima el recurso contencioso-administrativo [...] interpuesto [...] por el registrador de la propiedad minutante [...] [E]n [...] [e]l escrito de interposición [...] la parte [...] entiende [e]rrónea la interpretación del art. 661 del Reglamento Hipotecario en relación con la Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, e indebida la inaplicación del primero. Expone [...] que una interpretación literal de esa Disposición muestra que regula la forma en que debe minutarse 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". En ese caso, todas las transmisiones realizadas se practicarán en un sólo asiento y sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita [...] [L]a parte recurrida [...] afirma en su escrito de oposición que la operación por la que se escindieron aquellos Bancos estuvo inmersa en las de saneamiento y

reestructuración de entidades financieras, lo cual fue negado en aquella sentencia [...] tal cuestión no puede ser traída a este grado de casación por quien únicamente ocupa la posición procesal de parte recurrida, ya que es conocido que un recurso de casación debe limitarse a enjuiciar las infracciones que la parte recurrente, no otra, impute a la sentencia que recurre. [...] Dicho lo anterior [...] adelantamos ya que el tema que debemos despejar [...] es si los honorarios por la transmisión de aquellos derechos reales de hipoteca derivada de la escisión de aquellos Bancos, deben incluirse también, [...] en la **minuta de honorarios** girada a los prestatarios por el Registro de la Propiedad. [...] [R]eafirmamos que en un supuesto como el que tiene por cierto la sentencia recurrida, que cabe denominar de operaciones ordinarias: (i) no es de aplicación la Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012; y (ii) sigue vigente el art. 2.1.g) del Anexo I del RD 1427/1989, de 17 de noviembre. [...] En la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca de fecha 16/01/2015, [...] quienes intervenían en nombre y representación del Banco Pastor manifestaron que [...] el Banco Popular Español se **escindió parcialmente**, sin extinción, transmitiendo en bloque a aquél su patrimonio [...] con subrogación del beneficiario en todos los derechos y obligaciones del transmitente, sin reserva, limitación, ni excepción alguna. [...] Hubo, pues, una **previa operación** mercantil de transmisión del préstamo y de los tres derechos reales de hipoteca constituidos en garantía del mismo. Por ende, no siendo aplicable en este caso aquella Disposición adicional segunda, debemos entender inexistente el obstáculo que la misma suponía para que el registrador de la propiedad cuyo Registro pasaba a dar fe y a publicar esa transmisión [...] pudiera minutar los honorarios correspondientes por su acceso al Registro, [...] Ahora bien, que desapareciera el obstáculo y naciera el derecho a percibir los honorarios correspondientes a la indicada transmisión, no resuelve el tema o la cuestión última que ha de decidirse en el litigio que ahora pende en grado de casación, que consiste en si tales honorarios pueden girarse o ponerse a **cargo de los prestatarios**, [...] Para decidir esa última cuestión procede acudir a las normas del Real Decreto 1427/1989, [...] Aunque esas normas, relacionándolas entre sí, pudieran suscitar algunas dudas de interpretación, no la originan en cuanto a la cuestión que nos ocupa, pues [...] termina afirmando que el arancel aplicable a la inscripción de escrituras de cancelación de préstamos hipotecarios será el contemplado en ese apartado, con independencia de que la operación se integre o no en un proceso de subrogación o novación hipotecaria; o lo que es igual, aunque a la cancelación haya precedido la subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, con la consiguiente novación modificativa del crédito y de la titularidad del derecho real constituido para su garantía. [...] [E]n principio, y nada en contrario se ha apuntado ni tan siquiera, ningún interés económico o jurídico beneficiaba o tuvieron los cónyuges prestatarios en que se llevara a cabo y perfeccionara aquel negocio jurídico. [...] Además, debemos afirmar que aquel particular de la escritura pública en que "se considera como presentante (a los cónyuges prestatarios)" carece de toda relevancia a la hora de resolver esa cuestión última. [...] Por ende, siendo esa su naturaleza, carece de todo sustento lógico [...] que el prestatario deb[a] asumir, también, los honorarios derivados del acceso al Registro por medio de un tracto abreviado de aquella transmisión previa fruto de la escisión. En conclusión, la minuta impugnada no fue conforme a derecho en cuanto puso a cargo de los cónyuges prestatarios, no sólo los honorarios derivados de la cancelación de los derechos reales de hipoteca que gravaban su vivienda, garaje y trastero, sino también, y, además, los derivados de la transmisión de tales derechos. [...] Por todo lo expuesto [...] esta Sala ha decidido [...] Estimamos el recurso de casación en el particular, [...] en que la sentencia de instancia declaró ajustada a derecho la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 2016, [...] Declaramos que esa resolución fue disconforme a derecho, por no ser la operación mercantil de escisión [...] una que estuviera inmersa, en el caso de autos, en las de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Desestimamos el recurso de casación en todo lo restante, y muy en particular en cuanto pretende que los honorarios del registrador de la propiedad devengados por la transmisión que precedió a la cancelación de las hipotecas puedan ser girados, también, a los cónyuges prestatarios. [...]” [Énfasis añadido]

Texto completo de la sentencia
