



Roj: **STS 1027/2020** - ECLI: **ES:TS:2020:1027**

Id Cendoj: **28079130052020100085**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **5**

Fecha: **13/05/2020**

Nº de Recurso: **1237/2018**

Nº de Resolución: **399/2020**

Procedimiento: **Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)**

Ponente: **SEGUNDO MENENDEZ PEREZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STSJ M 13361/2017,**
ATS 12834/2018,
STS 1027/2020

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Quinta

Sentencia núm. 399/2020

Fecha de sentencia: 13/05/2020

Tipo de procedimiento: R. CASACION

Número del procedimiento: 1237/2018

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/03/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Segundo Menéndez Pérez

Procedencia: T.S.J.MADRID CON/AD SEC.7

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Jesús Pera Bajo

Transcrito por:

Nota:

R. CASACION núm.: 1237/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Segundo Menéndez Pérez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Jesús Pera Bajo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Sección Quinta

Sentencia núm. 399/2020

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Segundo Menéndez Pérez, presidente

D. Rafael Fernández Valverde



D. Octavio Juan Herrero Pina
D. Wenceslao Francisco Olea Godoy
D. Francisco Javier Borrego Borrego
D^a. Ángeles Huet de Sande

En Madrid, a 13 de mayo de 2020.

Esta Sala ha visto el recurso de casación nº 1237/2018, interpuesto por Marino, representado por el procurador de los tribunales don Javier Zabala Falcó, bajo la dirección letrada de don José Manuel Villar Uríbarri, contra sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Séptima) del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 23 de noviembre de 2017, en el que se impugna la resolución dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de febrero de 2016, que, estimando el recurso deducido contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, de 16 de junio de 2015, que revoca, suprimió, de la minuta de honorarios nº 472, serie H, girada por el Registro de la Propiedad de A Coruña por importe de 468.72 euros, los conceptos "escisión banco", que no devengará honorarios, devengando sólo los de cancelación de hipoteca.

Se ha personado en este recurso como parte recurrida la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, con la representación que le es propia.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Segundo Menéndez Pérez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. En el recurso contencioso-administrativo número 1237/2018 la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Séptima) del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con fecha 23 de noviembre de 2017, dictó sentencia cuyo fallo es del siguiente tenor literal:

" **FALLAMOS:** Que debemos desestimar y desestimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D. Marino representado por el Procurador de los Tribunales D. Javier Zabala Falcó contra la actuación administrativa descrita en el fundamento de derecho primero de la presente resolución, la cual declaramos ajustada a derecho"

SEGUNDO. Contra la referida sentencia preparó la representación procesal de don Marino recurso de casación, que por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Séptima) del Tribunal Superior de Justicia de Madrid tuvo por preparado mediante auto de 24 de enero de 2018, que, al tiempo, ordenó remitir las actuaciones al Tribunal Supremo, previo emplazamiento a las partes.

TERCERO. Recibidas las actuaciones y personadas las partes, la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, con fecha 15 de noviembre de 2018, dictó Auto cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

"La Sección de Admisión acuerda:

1º) Admitir el recurso de casación preparado por la representación procesal de D. Marino contra la sentencia nº 643/17, de 23 de noviembre- de la Sección Séptima de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (P. O. 313/2016).

2º) Precisar que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consiste en determinar si la transmisión de la titularidad de hipotecas como consecuencia de escisión de bancos, por razones de conveniencia empresarial, ha de minutar por el concepto "escisión de banco" con arreglo al art. 611 del Reglamento Hipotecario (reducción del 50%) y aplicar la reducción del 5% prevista en el R.D. 1612/11, o, solo se devengarán derechos por la cancelación de hipotecas en los términos previstos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación son el referido art. 611 del Reglamento Hipotecario en relación con la Adicional Segunda de la Ley 8/12, <<sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiera el debate finalmente trabado en el recurso>> (art. 90.4 LJCA).

4º) Publicar este auto en la página web del Tribunal Supremo.

5º) Comunicar inmediatamente a la Sala de instancia la decisión adoptada en este auto.

6º) Para la sustanciación del recurso, remítanse las actuaciones a la Sección Quinta de esta Sala Tercera, a la que corresponde el enjuiciamiento del recurso con arreglo a las normas sobre reparto de asuntos".



CUARTO. La representación procesal de don Marino interpuso recurso de casación mediante escrito de 17 de diciembre de 2018, y termina suplicando a la Sala que "...dicte sentencia por la que, casando y anulando la sentencia recurrida, se estime plenamente el recurso en los términos interesados en el apartado II de este escrito".

QUINTO. La representación procesal de la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, se opuso al recurso de casación interpuesto de contrario y suplica en su escrito a la Sala que "...dicte sentencia desestimatoria del mismo con los demás pronunciamientos legales expuestos en el último apartado de este escrito".

SEXTO. Por providencia de fecha 21 de enero de 2020, no considerándose necesaria la celebración de vista, se señaló el presente recurso para votación y fallo el día 17 de marzo del mismo año, en cuya fecha no pudo llevarse a cabo como consecuencia de la declaración del estado de alarma por Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por lo que ha tenido lugar con fecha 7 de mayo de 2020.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *La resolución administrativa impugnada en la instancia*

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, en el procedimiento de impugnación de la minuta de honorarios núm. 472, Serie H, girada por el Registro de la Propiedad de A Coruña N.º 2 por importe de 468,72 €, 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"*".

Del tenor de aquella resolución y de los datos que obran en el expediente administrativo, cabe deducir que el supuesto controvertido fue el siguiente:

-La minuta impugnada deriva de la inscripción registral de una escritura de carta de pago y cancelación de tres hipotecas, de fecha 16 de enero de 2015, que en octubre de 2005 fueron constituidas sobre tres fincas (vivienda, garaje y trastero) a favor del "Banco Popular Español S.A.", titular inicial, por tanto, de esos derechos reales de hipoteca.

-El "Banco Popular Español S.A." (sociedad absorbente) se fusionó con el "Banco Pastor S.A.U." (sociedad absorbida) en virtud de escritura otorgada el 25 de junio de 2012, sin que esta operación afectara a la titularidad de tales derechos.

-Posteriormente, mediante escritura de 3 de diciembre de 2013, 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.", figurando aquellos derechos reales entre los elementos transmitidos.

-Así, fue el "Banco Pastor S.A.U." quién compareció para otorgar aquella escritura de carta de pago y cancelación de hipotecas, haciéndolo a través de dos de sus apoderados. Se lee en la escritura que la entidad bancaria tenía ya recibida de la parte deudora una cantidad equivalente al principal y que el resto de lo adeudado lo recibe en ese mismo acto mediante la entrega de un cheque bancario, razón por la que libera a la parte deudora de toda responsabilidad por capital, intereses, comisión, costas, gastos y demás conceptos derivados del préstamo, liberando asimismo de responsabilidad en cuanto a lo antedicho a las fincas descritas, por lo que solicita la cancelación de las hipotecas que las gravaban. Y se lee también que los comparecientes, que lo eran en la escritura sólo aquellos dos apoderados, requirieron al sr. notario autorizante para que remitiera copia autorizada electrónica de la escritura a los efectos de obtener su inscripción en el Registro Mercantil. Requerimiento al que sigue, tras punto y seguido, esta frase: "A dichos efectos, se considera como presentante [los cónyuges prestatarios]".

-Aquella minuta, que se giró como única a los citados cónyuges (folio 16 del EA), incluye dos grupos de operaciones con tres apartados cada uno, al ser los dos que acceden al Registro a raíz de la repetida escritura mediante la vía de un tracto abreviado, a saber: Uno, la transmisión de la titularidad de los tres derechos reales de hipoteca derivada de la escisión citada ("escisión banco vivienda", 89,590€; "escisión banco garaje", 24,040€; y "escisión banco trastero", 24,040€). Y, otro, la operación posterior, pero con acceso simultáneo, de cancelación de las hipotecas que gravaban tales fincas (por importes, respectivos, de 108,44€, 24,04€ y



24,04€). Incluye también otros conceptos no aludidos en la controversia (presentación, nota de afección fiscal, nota cancelación afección fiscal, nota información continuada, certificación presentación telemática, y nota simple).

Dicho en síntesis, la decisión adoptada por la resolución impugnada se sustenta: (i) en considerar que aquella operación de escisión debe incluirse en el concepto o dentro de las "operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras"; y, (ii), en entender que los honorarios devengados por las operaciones registrales en tal supuesto quedan regidos por lo establecido en la Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, de Saneamiento y Venta de los Activos Inmobiliarios del Sector Financiero, en la que se deroga, pero se reproduce, la misma Disposición del Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo. De esa Disposición conviene retener el tenor de sus párrafos primero y segundo, aunque sea éste el de singular aplicación al caso. Dicen así:

"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.

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.

[...]."

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. Es eso, en suma, lo que expresa en el último párrafo de sus razonamientos, transcrito en el inciso final del primer párrafo de este fundamento de derecho.

SEGUNDO. *La sentencia recurrida*

Es la dictada el 23 de noviembre de 2017 por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Séptima, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, que desestima el recurso contencioso-administrativo n.º 313/2016, interpuesto, como dijimos, por el registrador de la propiedad minutante contra la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 2016, de la que hemos dado cuenta en el fundamento de derecho anterior.

De dicha sentencia, debemos destacar los siguientes razonamientos:

-Los del párrafo primero de su fundamento de derecho segundo, según el cual, las normas de la Disposición adicional segunda "pierden su sentido si se extraen de su contexto, que es precisamente el de una reestructuración o saneamiento de entidades de crédito que da lugar a la realización de muchas operaciones que deben ser inscritas en el Registro de la Propiedad y que, por lo tanto, no debe aplicarse en los supuestos ordinarios en que la subrogación, novación y cancelación de créditos se hace fuera de un contexto de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, como era el caso a que se contraen las resoluciones objeto del presente proceso en el que no nos encontramos, ninguna de las partes llega siquiera a sugerir lo contrario, ante operación alguna directa o indirectamente vinculada con ninguna reestructuración o saneamiento de entidades de crédito".

-Los del cuarto párrafo, que es el penúltimo, de ese mismo fundamento de derecho segundo, en el que se lee: "Las reglas generales del Real Decreto 1427/1989, de 17 de Noviembre, en concreto de su artículo 2.1.g) del Anexo I subsisten, no han sido derogadas y deben ser, por lo tanto, aplicadas en los supuestos ordinarios, como el hoy analizado, en que la novación modificativa del préstamo garantizado con hipoteca se efectúa y está completamente al margen de cualquier saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, en definitiva los casos en que se hacen operaciones de novación, subrogación o cancelación de hipoteca a instancia del ciudadano o de una Sociedad, asumiendo éstos los costes, cuando la inscripción a practicar deriva de actos que no tienen que ver ni están insertos en un proceso de saneamiento o reestructuración de una entidad de crédito. Ni el segundo párrafo de la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de mayo, ni el mismo párrafo de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, tenían como pretensión establecer un criterio, "supuestamente claro" se dice, de racionalización de honorarios por



el concepto "cancelación de hipoteca" y ante las dificultades de interpretación que planteaba la regulación anterior. Y no tenían esta pretensión, decimos, porque, con independencia de las dudas interpretativas a que se alude y que sin duda eran ciertas, la "supuesta finalidad" no se deduce ni del resto del articulado de la normativa analizada, ni de los respectivos Preámbulos de las propias normas, ni de la tramitación Parlamentaria de las mismas, de tal suerte que hubiera resultado paradójica una finalidad que, sin explicación y justificación alguna al respecto, produce en la realidad una indeseada consecuencia como sería que en casos muy numerosos, un ejemplo es el que hoy nos ocupaba, se vieran incrementados muy notablemente los gastos que han de acometerse por los ciudadanos a la hora de proceder a la inscripción registral de una novación, subrogación o cancelación de cualquier hipoteca en un contexto normativo, tanto inmediatamente previo como posterior al Real Decreto-Ley 18/2012, de 11 de Mayo, de Saneamiento y Venta de los Activos Inmobiliarios del Sector Financiero, de rebaja constante de Aranceles de Registradores y Notarios en el marco de operaciones como las descritas".

Razonamiento al que sigue, sin más, la decisión de desestimar el recurso contencioso-administrativo, declarando ajustada a derecho aquella resolución impugnada. Ello, sin imposición de costas, al entender la Sala de instancia que en la cuestión suscitada concurrían serias dudas de derecho.

TERCERO. *La cuestión de interés casacional y las normas a interpretar, precisada e identificadas en el auto de admisión del recurso de casación, de fecha 15 de noviembre de 2018*

Ese auto, en los apartados 2º y 3º de su parte dispositiva, ordena lo que sigue:

2º) Precisar que la cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia consiste en determinar si la transmisión de la titularidad de hipotecas como consecuencia de escisión de bancos, por razones de conveniencia empresarial, ha de minutar por el concepto "escisión de banco" con arreglo al art. 611 del Reglamento Hipotecario (reducción del 50%) y aplicar la reducción del 5% prevista en el R.D. 1612/11, o, solo se devengarán derechos por la cancelación de hipotecas en los términos previstos en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

3º) Identificar como normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación el referido art. 611 del Reglamento Hipotecario en relación con la Adicional Segunda de la Ley 8/12, sin perjuicio de que la sentencia haya de extenderse a otras si así lo exigiera el debate finalmente trabado en el recurso (art. 90.4 LJCA)".

CUARTO. *El escrito de interposición*

Después de una extensa queja sobre los vicios en que a juicio de la parte incurre la sentencia de instancia (de incongruencia por error, que no apreciamos; y de incongruencia omisiva, por no analizar la alegación hecha sobre la aplicación del art. 611 del Reglamento Hipotecario, que tampoco apreciamos por la insuficiencia de ese precepto para resolver la cuestión litigiosa, como veremos; a lo que añadimos aquí un posible vicio de motivación insuficiente en el extremo relativo a la afirmación que hace la sentencia de que aquella operación de escisión no constituyó una de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, que, como razonaremos, carece ya de relevancia en este recurso de casación), después de todo ello, repetimos, los razonamientos de aquel escrito de interposición referidos al fondo del asunto son los siguientes, dicho aquí en apretada síntesis:

Entiende errónea la interpretación del art. 611 del Reglamento Hipotecario en relación con la Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, e indebida la inaplicación del primero.

Expone ahí, 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 conforme al número 2.1 del arancel o, en su caso, el 2.2, si se trata de préstamos o créditos hipotecarios, sobre la base del capital inscrito en el Registro.

La finalidad que se persiguió con su redacción -añade- fue reducir los aranceles en los supuestos en que fuera precisa la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de aquellas operaciones.

Si la repetida Disposición adicional segunda -añade acto seguido- hubiera querido decir que, en los supuestos en que previamente se tienen que hacer constar otras transmisiones de titularidad por operaciones ordinarias, distintas de las de saneamiento y reestructuración, sólo se devengarían honorarios de la última operación inscrita, lo hubiera dicho expresamente. Sin embargo, nada de ello dice porque esa no fue la voluntad del legislador.



Recuerda que en la demanda sostuvo que no procedía aplicar aquella Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, para minutar por la inscripción de la transmisión de la titularidad de las hipotecas por escisión, por no encontrarnos en este caso ante una operación de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, sino que procedía aplicar aquel art. 611 del Reglamento Hipotecario y la reducción del 5% del Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, para minutar por dicho concepto.

Los autos de esta Sala del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2017 (recurso 1721/2017), 14 de julio de 2017 (recurso 1081/2017) y 20 de julio de 2017 (recurso 2543/2017) -dice más tarde- admitieron el planteamiento de sendos recursos de casación para definir el alcance de la Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pero en el presente asunto se da la particularidad de que ese precepto no es aplicable, dado que se está ante una escisión del Banco Popular Español S.A. por conveniencia empresarial. No constituía, por ende, un caso de escisión para el pago de deudas y saneamiento.

En suma -afirma-, no estándose en el supuesto de excepcionalidad que regula la Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, queda patente la procedencia de minutar por el concepto de transmisión previa del derecho real de hipoteca derivada de la escisión, aplicando aquel art. 611 (reducción del 50%) y, asimismo, la reducción del 5% según el Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre.

QUINTO. *El escrito de oposición*

En síntesis, sus razonamientos son los que siguen:

-Entiende que el punto de partida para abordar la cuestión de interés casacional lo constituyen dos recientes sentencias de este Tribunal de fechas 4 y 18 de junio de 2018, de idéntico contenido, una de ellas anulada a la espera de una nueva tramitación.

De lo que la parte transcribe, interesa retener el tenor de los fundamentos de derecho cuarto y quinto de la primera de ellas. Dicen así:

"CUARTO. Partiendo de estas consideraciones, que vienen a descartar los argumentos fundamentales en que se apoya el Colegio recurrente, la interpretación finalista y sistemática del precepto conduce a las siguientes apreciaciones:

La disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre responde a la moderación de los aranceles notariales y registrales que son de aplicación en los supuestos de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, que se regulan en dicha Ley, como expresamente se anuncia en su preámbulo y resulta del hecho de que solo en dicha disposición se alude a tales aranceles.

En congruencia con ello, la disposición adicional en cuestión no contiene una modificación de carácter general y permanente del Real Decreto 1427/1989, que aprueba el Arancel de los registradores, sino únicamente el criterio de aplicación o, de manera más precisa, la moderación en la aplicación del arancel establecido con carácter general en los artículos 2.1 y 2.2 del Anexo I cuando responda a operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras; no se refiere a la modificación de determinados artículos del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, que permanecen según la redacción existente, sino que contempla una concreta y específica forma de aplicación de los mismos en razón de las operaciones de saneamiento y reestructuración efectuadas al amparo de la Ley 8/2012 y como excepción y medida de fomento y apoyo económico en su realización.

A tales operaciones se alude tanto en el apartado primero como en el segundo de la disposición adicional segunda, que distingue al respecto dos supuestos: el primero que tiene un carácter general y remite al devengo de honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al número 2.1 ó 2.2 del arancel, y, el segundo, que se refiere al supuesto específico de novación, subrogación o cancelación de hipoteca, que limita el devengo a los honorarios establecidos en el número 2.2 del Arancel con las reducciones que establece, correspondientes a la novación, subrogación o cancelación, siempre en el ámbito de las operaciones realizadas al amparo de la Ley.

Las dificultades de valoración que pueda suscitar la expresión: "incluso cuando previamente deba hacerse constar el..." han de resolverse, en su caso, en el ámbito específico en el que se produce, operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, y la lógica jurídica no permite alterar el marco de moderación en la aplicación, que no modificación, de los aranceles establecido por el legislador.

La interpretación que se sostiene por la parte recurrente resulta contraria a la finalidad perseguida por la Ley por cuanto, de una parte, convierte la moderación en la aplicación de unos concretos preceptos arancelarios, como medida de apoyo a la realización de determinadas operaciones de saneamiento y reestructuración de



entidades financieras, en una modificación general y permanente de tales preceptos reglamentarios, lo que en modo alguno se ha planteado por el legislador como objetivo de la controvertida disposición adicional y, por otra parte, se llega al resultado contradictorio de agravar la aplicación del arancel en los supuestos ordinarios de subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos y préstamos llevada a cabo al margen de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y más aún, suprimir el régimen arancelario ordinario, en la medida que se defiende la derogación del art. 2.1.g) del Anexo I del Arancel, trasformando la excepción en regla general, lo que evidentemente constituye una interpretación contradictoria y falta de toda lógica jurídica, que no puede compartirse.

Las mismas razones conducen a la desestimación de la infracción de la disposición derogatoria de la Ley 8/2012 que se denuncia por la parte recurrente, pues, entendida la disposición adicional segunda en los términos que se acaba de indicar, no se advierte contradicción o incompatibilidad con el arancel previsto en el art. 2.1.g) del Anexo I del Real Decreto 1427/1989 que, por el contrario, constituye la regla general frente a la específica contemplada en la referida disposición adicional, que es de aplicación en el ámbito que le es propio según la Ley 8/2012.

QUINTO.- Todo lo expuesto lleva a rechazar la interpretación que se propone por el Colegio recurrente de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, así como de su disposición derogatoria respecto de la vigencia del artículo 2.1.g) del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprobó el Arancel de los Registradores, considerando más acertada y justificada la interpretación llevada a cabo por la Sala de instancia, en cuanto mantiene que las normas contenidas en las Disposiciones Adicionales Segundas de que se viene haciendo mérito pierden su sentido si se extraen de su contexto, que es precisamente el de una reestructuración o saneamiento de entidades de crédito, y que, por lo tanto, no deben aplicarse en los supuestos ordinarios en que la subrogación, novación y cancelación de créditos se hace fuera de un contexto de saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito, como era el caso a que se contraen las resoluciones objeto del presente proceso, siendo acertada igualmente la apreciación sobre la inexistencia de una derogación, expresa ni tácita, del art. 2.1.g) del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprobó el Arancel de los Registradores o, como también señala en otro párrafo, "porque la finalidad que persiguen las Disposiciones Adicionales tan aludidas es muy específica, con un ámbito de aplicación limitado, muy concreto y detallado en las normas respectivas en que las mismas se insertan, no siendo extensibles a otros supuestos para los que no fueron ideadas. Las reglas generales del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, en concreto de su artículo 2.1.g) del Anexo I subsisten, no han sido derogadas y deben ser, por lo tanto, aplicadas en los supuestos ordinarios, como el hoy analizado, en que la novación modificativa de préstamo garantizado con hipoteca se efectúa y está completamente al margen de cualquier saneamiento y reestructuración de una entidad de crédito".

-Aquel escrito de oposición afirma acto seguido que la escisión del Banco Pastor S.A.U. del Banco Popular Español S.A. sí constituyó y constituye una operación de saneamiento y/o reestructuración de entidades financieras.

-Por ello y como conclusión, razona: Si la citada escisión bancaria fue una operación de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, la inscripción registral de la cancelación de la hipoteca del caso no debe minutarse conforme a lo dispuesto en el art. 611 del Reglamento Hipotecario sino de acuerdo a lo estipulado en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 8/2012, de 30 de octubre y, en consecuencia, fue ajustada a Derecho la anulación de la minuta girada por el Sr. Registrador de la Propiedad de La Coruña.

SEXTO. *La controversia en este recurso de casación*

Nos vemos obligados a hacer una precisión previa sobre lo que acabamos de anunciar, pues el planteamiento de la parte recurrida parece olvidar lo que decidió la sentencia de instancia y su propia posición procesal. Es así, porque 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 (párrafo primero de su fundamento de derecho segundo), al igual que lo negó y niega la parte recurrente. Por ende, 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.

Ello es así, incluso, aunque entendiéramos que la sentencia de instancia no está, cuando se refiere a esa cuestión, suficientemente motivada -como ya adelantamos en el párrafo primero de nuestro fundamento de derecho cuarto- al decir en aquel párrafo primero de su fundamento de derecho segundo que [...] ninguna de las partes llega siquiera a sugerir lo contrario [...], esto es, a sugerir que la escisión de aquellos Bancos sí estaba inmersa en aquellas operaciones de saneamiento y reestructuración, pues es esto, precisamente, lo que afirmó



la Abogacía del Estado en su escrito de contestación a la demanda y lo que apreció la resolución impugnada. Es así -que no podemos traer a este recurso esa cuestión incluso aunque apreciáramos insuficiencia de motivación- porque la conclusión de la sentencia recurrida es conforme con la tesis que defendió en su demanda la única parte que la recurre.

Dicho lo anterior, dado el pronunciamiento de la sentencia de instancia, más los términos en que el auto de admisión formuló la cuestión en la que apreció la existencia de interés casacional (fundamento de derecho tercero), y, además, la tesis que defiende la parte recurrente, concluimos y adelantamos ya que el tema que debemos despejar, de inicio, aunque no sea el último, es si los honorarios por la transmisión de aquellos derechos reales de hipoteca derivada de la escisión de aquellos Bancos, deben incluirse también, por aplicación de lo que dispone el art. 611 del Reglamento Hipotecario, en la minuta de honorarios girada a los prestatarios por el Registro de la Propiedad.

SÉPTIMO. *Decisión de ese tema*

A) Partimos del pie forzado de que la sentencia recurrida consideró que la repetida escisión no estuvo inmersa, ni directa ni indirectamente, en operación alguna de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, pues no es esa una consideración que combata la parte recurrente en casación.

Así las cosas, reafirmamos punto por punto el criterio y la decisión que esta misma Sección de la Sala Tercera adoptó en su sentencia de 4 de junio de 2018, dictada en el recurso de casación 1721/2017, de la que hemos transcrito sus fundamentos de derecho cuarto y quinto al dar cuenta en el quinto de ésta del escrito de oposición. En suma, reafirmamos 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 ambos extremos son acertados, pues, los razonamientos de la sentencia de instancia.

B) En la escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca de fecha 16/01/2015, cuyo acceso al Registro dio lugar a la minuta impugnada, quienes intervenían en nombre y representación del Banco Pastor manifestaron que por escritura de 03/12/2013, el Banco Popular Español se escindió parcialmente, sin extinción, transmitiendo en bloque a aquél su patrimonio constituido por las unidades económicas adscritas a 236 sucursales del transmitente domiciliadas en la Comunidad Autónoma de Galicia, con subrogación del beneficiario en todos los derechos y obligaciones del transmitente, sin reserva, limitación, ni excepción alguna. Manifestación a la que añadían que entre aquellas unidades económicas figura la afecta a la sucursal de A Coruña, Urbana 11, a la que pertenece el préstamo objeto de cancelación.

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 en virtud de aquella escritura y de los documentos públicos que la acompañaban, pudiera minutar los honorarios correspondientes por su acceso al Registro, con el que satisfacía la exigencia del párrafo primero del art. 20 de la Ley Hipotecaria. Así hemos de entenderlo por virtud de lo dispuesto en aquel art. 611 del Reglamento Hipotecario, a cuyo tenor: "Cuando en la inscripción deban hacerse constar las distintas transmisiones realizadas, por la última transmisión se devengarán los honorarios correspondientes, y por las anteriores el cincuenta por ciento, sin que en ningún caso puedan percibirse los honorarios correspondientes a más de tres transmisiones".

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, junto con los devengados por la cancelación de las hipotecas que gravaban su vivienda, garaje y trastero. Entendemos que esta concreta cuestión sí debe abordarse en este recurso de casación, pues la parte recurrente, que lo es el registrador de la propiedad cuya minuta fue impugnada, pretende, en suma, que con sustento en el art. 611 del Reglamento Hipotecario se declare que dicha minuta es conforme a derecho en los términos en que la giró.

C) La sentencia antes citada de 4 de junio de 2018, dictada en el recurso de casación 1721/2017, abordó indirectamente esa cuestión al confirmar un pronunciamiento de la sentencia de instancia con el que mostraba conformidad la mercantil actora. Pero por razón de las pretensiones deducidas por la parte allí recurrente (ceñidas a que se interpretara que "el párrafo segundo de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, resulta de aplicación a todas las operaciones registrales de cancelación, subrogación y novación modificativa de hipoteca con independencia de si se hace constar o no el traspaso de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras"), y de los términos con que el auto de admisión de aquel recurso había identificado la



cuestión en que apreciaba la existencia de interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia (a saber: "la determinación del alcance y aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, así como el alcance de su disposición derogatoria respecto de la vigencia del artículo 2.1.g) del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprobó el Arancel de los Registradores"), no hubo de pronunciarse directamente, de modo explícito, sobre la cuestión que antes hemos señalado como última en el recurso de casación que ahora resolvemos.

D) Para decidir esa última cuestión procede acudir a las normas del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprueba los Aranceles de los Registradores de la Propiedad.

De ellas, debemos tomar en consideración la de su Anexo I, número 2, apartado 1, a cuyo tenor:

"1. Por la inscripción, anotación o cancelación de cada finca o derecho, se percibirán las cantidades que fijan las siguientes escalas:

- a) Si el valor de la finca o derecho no excede de 6.010,12 euros, 24,040484 euros.
- b) Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,61 euros, 1,75 por 1.000.
- c) Por el exceso comprendido entre 30.050,62 y 60.101,21 euros, 1,25 por 1.000.
- d) Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03 euros, 0,75 por 1.000.
- e) Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10 euros, 0,30 por 1.000.
- f) Por el valor que exceda de 601.012,10 euros 0,20 por 1.000.
- g) 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.

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.

En todos los supuestos de este número se aplicará una rebaja del 5 por 100 del importe del arancel a percibir por el registrador de la propiedad. Esta rebaja también se llevará a cabo, en todo caso, en los supuestos previstos en los apartados siguientes de este número y con carácter adicional a los demás descuentos y rebajas previstos en la normativa vigente y sin que resulte de aplicación a la misma lo dispuesto en el apartado 6 de este número."

Y, también, la de su Anexo II, norma octava, número 1, que dice así:

"1. Los derechos del Registrador se pagarán por aquél o aquéllos a cuyo favor se inscriba o anote inmediatamente el derecho, siendo exigibles también a la persona que haya presentado el documento, pero en el caso de las letras b) y c) del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, se abonarán por el transmitente o interesado".

Ese art. 6 de la Ley Hipotecaria, letras b) y c), dispone:

"La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: ... b) Por el que lo trasmita. c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir..."

Aunque esas normas, relacionándolas entre sí, pudieran suscitar algunas dudas de interpretación, no la originan en cuanto a la cuestión que nos ocupa, pues el párrafo primero de aquella letra g) del Anexo I, número 2, apartado 1, 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.

A esta interpretación no se oponen las otras normas que antes han sido transcritas, pues la del inciso final del núm. 1 de la norma octava del Anexo II y la del art. 6 de la Ley Hipotecaria no son aplicables a la figura del prestatario, al referirse a supuestos en que lo pedido es, en puridad, el acceso al Registro del título por el que se transmite el derecho o del que asegura el derecho que se inscribe. Y las del resto de ese núm. 1, por la razón más general o de principio a la que nos referimos acto seguido, no autorizan, en un caso como el que dio origen al litigio, que la minuta del registrador de la propiedad ponga a cargo de los cónyuges prestatarios, también, los honorarios derivados de la transmisión del préstamo y derechos reales de hipoteca.

Esa razón más general o de principio surge al valorar la intervención del prestatario en el negocio jurídico de transmisión. En efecto, éste no requería su consentimiento y sí sólo que su fecha y el motivo de su otorgamiento



llegara a su conocimiento del modo que prevén los arts. 1218, párrafo primero, y 1227, ambos del Código Civil, y, esto último, al exclusivo efecto de que a partir de tal conocimiento no quedara liberado de su obligación por satisfacer su deuda al transmitente (arts. 1526 a 1528 de dicho Código y sentencia del TS, entre otras muchas, de 23/10/1984, en la que se lee que, la cesión de créditos puede hacerse válidamente sin conocimiento previo del deudor y aun contra su voluntad, sin que la notificación a éste tenga otro alcance que el obligarle con el nuevo acreedor, no reputándose pago legítimo desde aquel momento, el hecho en favor del cedente). Por ende, en 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. Siendo ello así, los efectos jurídicos de éste para aquellos, distintos o más allá del antes dicho, requerirán de una previsión normativa clara que haga recaer sobre ellos esos efectos distintos. El principio general de que los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos (art. 1257 del repetido Código, en el inciso primero de su párrafo primero), ampara lo que se ha expuesto.

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. Es así, porque la manifestación del acreedor y titular del derecho real de garantía de su crédito, de otorgar carta de pago y cancelar tal derecho, es, sin más, un acto jurídico unilateral, que no cambia su naturaleza aunque intervenga en el acto notarial el prestatario para entregar el resto de lo adeudado, pues esto es inherente al otorgamiento de la carta de pago y puede, por ello mismo, realizarse antes y al margen de la escritura pública de carta de pago y cancelación. Por ende, siendo esa su naturaleza, carece de todo sustento lógico aquel particular si con él se busca o pretende que el prestatario debe 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.

Tal conclusión guarda coherencia, por fin, con la doctrina establecida por el Pleno de la Sala de lo Civil de este Tribunal Supremo en sus sentencias de 23 de enero de 2019, dictadas en los recursos de casación 2128/2017 (ver su FD 4º), 4912/2017 (FD 6º), 5025/2017 (FD 6º), 5298/2017 (FD 6º) y 2982/2018 (FD 7º).

OCTAVO. *Respuesta a la cuestión en la que se apreció la existencia de interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia*

Tras lo razonado, debe ser la siguiente:

La transmisión de la titularidad de derechos reales de hipoteca, derivada de la escisión 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 cancelación de tales derechos, a que la minuta de honorarios del registrador de la propiedad pueda poner a cargo del prestatario, no solo los derivados de la cancelación, sino también, y, además, los derivados de aquella transmisión. Ello, ni al amparo de la Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, ni al amparo, tampoco, del art. 611 del Reglamento Hipotecario.

NOVENO. *La contradicción interna de la sentencia de instancia*

La parte dispositiva de ésta declara ajustada a derecho la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero de 2016, impugnada en el recurso contencioso- administrativo.

Sin embargo, ésta última había considerado que la operación mercantil de escisión de aquellos Bancos y la consiguiente transmisión del crédito y de los derechos reales de hipoteca, era una que se insertaba en las de saneamiento y reestructuración de entidades financieras, y, así, aplicó para zanjar el recurso de apelación que resolvía la repetida Disposición adicional segunda de la Ley 8/2012.

Es decir, hizo una consideración y aplicó una norma que son rechazadas, ambas, por la sentencia de instancia. Surge así una contradicción interna en la propia sentencia que habrá de ser corregida en la que ahora dictamos, con el fin de evitar toda impresión de que aquella resolución fuera ajustada a derecho.

DÉCIMO. *La decisión del recurso de casación*

Tras todo lo expuesto, esa decisión debe incluir estos pronunciamientos:

1º. La estimación del recurso de casación en el particular, sólo en él, en que la sentencia de instancia declaró ajustada a derecho la resolución que fue impugnada en el recurso contencioso- administrativo.

2º. La declaración de que esa resolución fue disconforme a derecho en el caso enjuiciado, pues la sentencia recurrida afirma, sin que lo combata la única parte recurrente, que aquella operación de escisión y consiguiente



transmisión del crédito y de los derechos reales de garantía no estuvo inmersa en una de saneamiento y reestructuración de entidades financieras.

3º. La desestimación del recurso de casación en cuanto pretende que los honorarios devengados por la transmisión que precedió a la cancelación de las hipotecas pueden ser girados, también, a los cónyuges prestatarios. Y

4º. El mantenimiento de la cuantía de los honorarios por la cancelación de las hipotecas que deriva de los términos de la resolución impugnada, aunque tal cuantía sea mayor o menor a la que pudiera resultar, si así fuera, de los razonamientos que hemos hecho. Para el caso de que fuera mayor, porque en este recurso de casación no se ha cuestionado aquella cuantía ni deducido una pretensión de minoración. Y, para el caso de que fuera menor, por la obligada aplicación del principio que prohíbe la reformatio in pejus.

UNDÉCIMO. Pronunciamiento sobre costas

En cuanto a las causadas en la instancia, procede mantener la decisión de no imposición por las mismas razones que expuso la sentencia recurrida.

Y, en cuanto a las de este recurso de casación, procede ordenar que cada parte abone las causadas a su instancia y las comunes por mitad, tal y como dispone el art. 93.4 de la LJCA.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido

1º. Fijamos como respuesta a la cuestión en la que se apreció que existía interés casacional objetivo para la formación de jurisprudencia, la expresada en el fundamento de derecho octavo de esta sentencia.

2º. Estimamos el recurso de casación en el particular, sólo en él, 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, anulando la sentencia y dejándola sin efecto en ese particular.

3º. Declaramos que esa resolución fue disconforme a derecho, por no ser la operación mercantil de escisión de entidades bancarias y transmisión de una a otra del préstamo y de los derechos reales de hipoteca, una que estuviera inmersa, en el caso de autos, en las de saneamiento y reestructuración de entidades financieras. Ello, sin perjuicio de lo que decidimos en el apartado 5º de este fallo.

4º. 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.

5º. Mantenemos la cuantía de los honorarios que por la inscripción de la escritura de cancelación de hipotecas resulte de lo decidido por la resolución impugnada. Y

6º. Ordenamos que las costas causadas sean satisfechas en los términos expresados en el último de los fundamentos de derecho de esta sentencia.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

PUBLICACIÓN. Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Magistrado Ponente de esta Sala Excmo. Sr. D. Segundo Menéndez Pérez, todo lo cual yo la Letrada de la Administración de Justicia, certifico.