



O F I C I O

S/REF:

D. ,

N/REF:

Sec. 3ª R. 649/2014-2.2

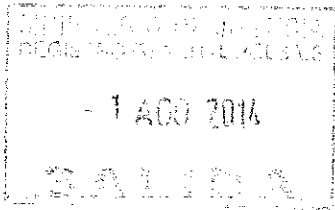
S.L.»

FECHA:

29 JUL. 2014

ASUNTO:

Apelación honorarios  
Factura 67, Serie A2



En el recurso de apelación de honorarios interpuesto por D. , en nombre y representación de « S.L.» contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014, por la que se desestima el recurso de honorarios interpuesto contra minuta girada por el Registro de la Propiedad de (

### HECHOS

#### I

Por escrito de 29 de enero de 2014, que tuvo entrada el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el día 24 de febrero de 2014, D. , en nombre y representación de « S.L.», impugna la factura número 67 de la Serie A2, girada por el Registro de la Propiedad de ; por importe de 105,81 €.

La parte recurrente arguye que en la factura emitida por el Registro existen varios cobros por el concepto de transmisión.

En virtud de lo dispuesto por la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de activos inmobiliarios del sector financiero: «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 sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita...».

En opinión del recurrente deben rectificarse los cobros adicionales y devengarse honorarios únicamente por el último cambio de titularidad, es decir, por la fusión.

#### II

D. Í , Registrador de la Propiedad de , remitió el preceptivo informe de fecha 20 de febrero de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 24 de febrero de 2014, el cual obra en el expediente.



### III

Por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España se dio traslado de dicho informe al recurrente, por correo certificado con acuse de recibo, para que alegase cuanto estimara conveniente en el plazo de quince días hábiles.

Mediante escrito de fecha 4 de marzo de 2014, que tuvo entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 7 de marzo de 2014, la parte recurrente alega que las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» no son, efectivamente, entidades financieras, eso es indiscutible; no obstante, entienden que la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 es de aplicación al presente supuesto. La norma aludida dispone que *«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 sólo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita, conforme al nº 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 opinión de la parte recurrente, de la interpretación literal del precepto se desprende su aplicación al supuesto.

Al tratar la mentada norma sobre los honorarios de los Registradores de la Propiedad, señala que serán los correspondientes a la última operación inscrita. En ningún momento se indica que el, en este caso, adquirente final deba tener la consideración de entidad financiera. A estas entidades se les exige su participación en la operación como antecedente. Esta interpretación la recoge la Dirección General de los Registros y del Notariado en la Instrucción de 31 de mayo de 2012 al señalar: *«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.....»*, así como también la inmensa mayoría de los Registros a los que está teniendo acceso la escritura de fusión cuya minuta motivó el presente recurso.

Según reiterada jurisprudencia, tanto del Tribunal Supremo como del Tribunal Constitucional, ni el enunciado de una norma ni su Exposición de Motivos o preámbulo tienen carácter normativo. No es cierto que aunque el Real Decreto-ley 18/2012 lleve por título *«sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero»* se aplique sólo a las entidades financieras. La modificación arancelaria, en lo concerniente a los Registros de la Propiedad, no tiene carácter «subjetivo» (que el obligado al pago sea o no una entidad financiera) sino «objetivo» (operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras) lo demuestra el párrafo tercero de la misma norma.

Si bien, como se reconoce, las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» no tienen la consideración de entidades financieras, éstas forman parte del «Grupo de Caixabank S.A.» al tratarse de *«sociedades instrumentales cuya actividad supone una prolongación del negocio de la entidad financiera, o consista fundamentalmente en la prestación a entidades del grupo de servicios auxiliares, tales como la tenencia de inmuebles o activos materiales...»*. (Vide art. 3 del Real Decreto 1343/1992, de 6 de noviembre, por el que se desarrolla la Ley 13/92 de 1 de junio de Recursos Propios y Supervisión en base consolidada de Entidades Financieras).

A pesar de que la propia escritura de fusión entre las sociedades «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.» y «Buildingcenter S.A.U.» ya lo indica, nos encontramos ante una fusión gemelar, es decir, fusión en la que el titular único de la totalidad de acciones y participaciones en que se divide el capital social de las sociedades absorbente y absorbida es la entidad financiera «Caixabank S.A.», la transmisión minutada por el Registro de la Propiedad obedece, evidentemente, a una operación de reestructuración bancaria/financiera, como consecuencia de la absorción de «Banca Cívica» por parte de «Caixabank S.A.», por lo que entra no sólo dentro del espíritu, sino también de la letra de la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012.



La fusión de «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.», sociedad que concentra, después de las operaciones de fusión y ampliación de capital citadas la totalidad de activos inmobiliarios del «Grupo Bancario Cívica» con «Buildingcenter S.A.U.», que es la sociedad tenedora de activos inmobiliarios provenientes de la actividad financiera de «Caixabank», se realizó con el objeto de que la sociedad resultante de la fusión se configure como la única sociedad para la Gestión de Activos Inmobiliarios de la nueva entidad financiera «Caixabank S.A.», y ello, con la finalidad de facilitar el proceso de adaptación a la estructura exigida por la regulación sectorial del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, en aras a reforzar la solvencia y credibilidad de dicho sector. Finalmente cabe indicar que en la citada escritura ya se hace constar que esta operación se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, solicitándose, asimismo, acogerse al régimen fiscal establecido por dicho cuerpo normativo.

#### IV

Por Resolución de 25 de marzo de 2014, la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España acordó desestimar el recurso interpuesto.

#### V

Contra dicha Resolución D. . . . ., en nombre y representación de «. . . . . S.L.» interpuso recurso de apelación que tuvo entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 14 de abril de 2014. En dicho escrito manifiesta que, habiéndosele notificado la resolución mencionada, no está de acuerdo con ella, reiterando básicamente los argumentos que fundamentaron el recurso de impugnación interpuesto.

Por todo ello, solicita que se tenga por interpuesto el recurso de apelación contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores y se resuelva modificando la minuta emitida por el Registrador.

#### VI

Recibido el anterior escrito de interposición del recurso, este Centro Directivo solicitó el preceptivo informe y los antecedentes al Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 9 de mayo de 2014. Considera el Colegio de Registradores que el recurso debe desestimarse en base a los argumentos recogidos en la Resolución objeto del presente recurso.

#### VII

Conforme al artículo 112 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se da traslado del recurso a D. . . . ., Registrador de la Propiedad de C . . . . ., por correo certificado, con acuse de recibo, para que en el plazo de 10 días alegue cuanto estime procedente.

Mediante escrito de 5 de mayo de 2014, que tiene entrada en el Registro General del Ministerio de Justicia el día 7 de mayo de 2014, el Registrador efectúa alegaciones.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**VISTOS:** el Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el Arancel de los Registradores de la Propiedad; la Instrucción de 22 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se convierten a euros los Aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad; Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero; Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (vigente hasta el 31 de octubre de 2012); Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero; Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de mayo de 2012.



### **PRIMERO.- Supuesto de hecho.**

Dos fincas aparecen inscritas a favor de la entidad «Banca Cívica, S.A.», por título de adjudicación.

Se practican en el Registro de la Propiedad, dos inscripciones:

- Una primera: de fecha 22 de enero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:
  - o «Banca Cívica S. A.» aporta la totalidad de los inmuebles de que era titular a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. Unipersonal».
- Una segunda: de fecha 23 de enero de 2014. En tal inscripción se contiene la siguiente operación:
  - o En virtud de ella se inscribe una fusión en la que la entidad «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», absorbe a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal».

### **SEGUNDO.- Objeto.**

El presente recurso tiene por objeto dos cuestiones:

1ª.- Determinar si las transmisiones previas a la inscripción de una operación de absorción de sociedades de gestión hipotecaria, tienen o no la consideración de saneamiento y reestructuración de entidades financieras y, por consiguiente, si procede o no el devengo de honorarios como consecuencia del necesario reflejo registral de las mismas.

2ª.- Si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una debe tener consecuencias en materia de honorarios.

### **TERCERO.- Posición del Recurrente.**

El recurrente entiende que no están sujetas a honorarios registrales las transmisiones previas, por considerar que quedan comprendidas dentro de las operaciones de reestructuración y saneamiento de las entidades financieras, incluyendo las aportaciones de tales entidades de crédito a sociedades anónimas conforme a lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo.

### **CUARTO.- Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores.**

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España resuelve que devenga honorarios la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica S.A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S.L.U.», porque: *«...este beneficioso régimen es única y exclusivamente aplicable a las transmisiones previas de bienes o derechos que se hubieran producido como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración, no de entidades mercantiles en general, sino de entidades financieras».*

### **QUINTO.- Primera operación previa.**

La primera operación previa es la aportación de inmuebles por parte de «Banca Cívica S. A.» a la entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.».



## **SEXTO.- Inscripción a favor del adquirente final.**

La entidad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios Sociedad Limitada Unipersonal», es absorbida por «Buildingcenter Sociedad Anónima Unipersonal», entidad a cuyo favor queda, finalmente, inscrito el dominio.

---

## **SÉPTIMO.- Análisis conjunto de la operación.**

Siendo el desarrollo de las operaciones semejante a otros casos, deben analizarse todas ellas conjuntamente; para resolver después si el hecho de haberse practicado dos inscripciones es relevante o no.

## **OCTAVO.- Normas aplicables.**

En esencia, las normas aplicables al supuesto de hecho son las siguientes:

- Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo. Convalidado por Resolución del Congreso de los Diputados de 31 de mayo de 2012, que permaneció vigente hasta la entrada en vigor de la Ley 8/2012.

- Disposición adicional segunda. Arancel de los notarios y registradores de la propiedad:

*«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...»*

*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.»*

- Disposición final octava. Entrada en vigor

*«El presente Real Decreto-ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”». Siendo su publicación en el BOE el 12 de mayo de 2012.*

- Ley 8/2012, de 30 de octubre, que reproduce literalmente en los extremos siguientes, del Real Decreto-ley antes citado, derogándolo.

- «Artículo 3. Constitución y régimen jurídico

*1. Los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas a que se refiere el artículo 1.1 del Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, deberán ser aportados por las entidades de crédito a una sociedad anónima en los términos establecidos en el presente Capítulo. Igualmente habrán de aportarse aquellos otros activos adjudicados o recibidos en pago de deudas con posterioridad al 31 de diciembre de 2011.*

*2. Estas sociedades se regirán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 1/2010, de 2 de julio, sin perjuicio de lo previsto en la presente Ley.*

*3. El objeto social exclusivo de las sociedades a las que aporten sus activos las entidades que hubiesen recibido apoyo financiero del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria será la administración y enajenación, ya sea de forma directa o indirecta, de los activos aportados a la misma.»*

- Disposición adicional segunda. Reproduce la transcrita anteriormente del Real Decreto-ley 18/2012.



- Disposición final séptima. *«Entrada en vigor. La presente Ley entrará en vigor el mismo día de su publicación en el “Boletín Oficial del Estado”»*. Fue publicado en el BOE el 31 de octubre de 2012.

- Real Decreto-ley 2/2012 de 3 de febrero.

Artículo 1 números 1 y 4.

*«1. A las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionados con el suelo para promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias, correspondientes a la actividad en España de las entidades de crédito, tanto existentes a 31 de diciembre de 2011 como procedentes de la refinanciación de los mismos en una fecha posterior, y que a la referida fecha tuvieran una clasificación distinta de riesgo normal, les serán de aplicación las reglas de estimación contenidas en el anexo I para determinar su deterioro...»*

*4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 2, las entidades de crédito y los grupos consolidables de entidades de crédito a los que resulten de aplicación los apartados 1 a 3 anteriores, deberán cumplir con lo previsto en ellos antes del 31 de diciembre de 2012.*

*Para ello, antes del 31 de marzo de 2012, presentarán al Banco de España un plan en el que detallarán las medidas que tienen previsto adoptar.»*

- Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012.

Entre otros extremos, los atinentes al caso son:

*«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.»*

*«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)».*

#### **NOVENO.- Análisis de las normas expuestas.**

Expuesto cuanto antecede no puede sino afirmarse que la operación de aportación de bienes inmuebles por parte de la entidad «Banca Cívica S. A.» a la mercantil «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» (en que la primera entidad aporta todos los activos inmobiliarios de que era titular, así como aquéllos adquiridos por adjudicación en el negocio financiero hasta el 31 de diciembre de 2011, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Sevilla don José María Florit de Carranza el día 31 de julio de 2012, número de su Protocolo), **ha de entenderse incluida dentro del concepto de operaciones de saneamiento o reestructuración de entidades financieras** a que se refiere la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, en la medida que dicha actuación aparece expresamente contemplada en dicha norma.

Además su artículo 3.1, antes transcrito, determina el aportar los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas, como un **deber legal**.

#### **DÉCIMO.- Requisitos que se derivan de la disposición adicional segunda y del artículo 3.1 del Real Decreto-ley 18/2012 de 11 de mayo, y de la Ley 8/2012, de 30 de octubre.**

Del análisis conjunto de las disposiciones indicadas, pueden deducirse los requisitos siguientes, a los que la ley atribuye el efecto de que su inscripción como transmisión previa no devengue honorarios:



## 1.- Requisitos relativos a la operación.

*«Supuestos que requieran la previa inscripción de traspasos de activos financieros o inmobiliarios como consecuencia de operaciones de saneamiento y reestructuración de entidades financieras».* (Artículo 3.1)

A la delimitación de tal concepto ya se refirió la Instrucción de esta Dirección General de 31 de mayo de 2012, anteriormente transcrita. En resumen, tendrán tal consideración aquellas operaciones que la ley defina como tales.

Es cierto que en ocasiones los textos legales adolecen de cierta indeterminación. Así por ejemplo las normas sobre la materia se refieren a «saneamiento del balance», «saneamiento del sector financiero» o «saneamiento y venta de los activos inmobiliarios». A su claridad no contribuye el título y, en parte, el contenido de los Capítulos I y II del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012. Así tan sólo en el Capítulo I se habla de «saneamiento» y en ninguno de los dos de «reestructuración» como no sea haciendo referencia al Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria.

Esto no obstante, puede deducirse -con lógica- que al establecer el artículo 3.1 un deber de aportación de determinados activos de las entidades de crédito a una sociedad anónima, tal aportación debe entenderse comprendida dentro de los supuestos de hecho que dan lugar a la exención de honorarios registrales.

## 2.- Requisitos relativos a los sujetos.

En la dicción de la ley, el deber se impone a una entidad de crédito, de aportar activos a una sociedad anónima. (Artículo 3.1).

En consecuencia, el aportante debe ser una entidad de crédito, y a quién se aporta debe ser una sociedad anónima.

Por lo demás, es obvio que los apartados expuestos de tal artículo 3 de la Ley 8/2012 son aplicables a todo tipo de entidades y no sólo a aquéllas que hayan obtenido ayudas del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria, pues así se desprende de sus apartados tercero a quinto, los cuales sí que contienen expresamente una serie de previsiones específicas -frente al régimen genérico previsto en sus apartados primero y segundo- con relación a estas últimas entidades.

## 3.- Requisitos relativos al objeto.

En este aspecto el artículo 3.1 es claro. Requiere en todo caso:

**- Que sean activos adjudicados o recibidos en pago de deudas.** Esta misma expresión se utiliza en la Exposición de motivos.

Razonablemente debe incluirse también el supuesto en que el dominio haya sido adquirido mediante adjudicación o dación en pago originariamente por la entidad de crédito que ha sido objeto de reestructuración.

La exigencia por parte de la Ley de los requisitos objetivos indicados no es anodina. Lo que se pretende es sanear los balances de las entidades de crédito de los que han venido siendo denominados «activos inmobiliarios tóxicos». Tomando en consideración que las normas no sólo se refieren a reestructuración y saneamiento aisladamente, sino que también tienen una fuerte connotación fiscal, los beneficios se deben entender para tales fines, y no con carácter general para la creación de cualquier sociedad inmobiliaria por parte de las entidades de crédito.

De ahí que los términos «activos adjudicados o recibidos en pago de deudas» se reiteran en las Exposiciones de Motivos y en el texto de las normas. Así, en el Preámbulo del Real Decreto-ley 2/2012:





*«El eje central del saneamiento de los balances se articula a través de un nuevo esquema de cobertura para todas las financiaciones y activos adjudicados o recibidos en pago de deuda relacionados con sector inmobiliario. Este nuevo régimen se establece en tanto subsistan las incertidumbres extraordinarias que, por falta de mercados suficientemente profundos en volumen e importancia de transacciones, existen sobre la valoración de activos relacionados con suelo para promoción inmobiliaria en España y con las construcciones o promociones inmobiliarias en España de todo tipo de activos, tanto en curso como terminadas.»*

Y en el de la Ley 8/2012:

*«Los requerimientos establecidos por el Real Decreto-Ley 2/2012, de 3 de febrero, orientados a la cobertura del deterioro en los balances bancarios ocasionado por los activos problemáticos vinculados a la actividad inmobiliaria, han representado para las entidades de crédito un esfuerzo considerable en el presente ejercicio 2012, extensible a 2013 para aquéllas que acometan modificaciones organizativas de carácter estructural...»*

*Con el fin de aislar y dar salida en el mercado a los activos cuya integración en el balance de las entidades está lastrando la recuperación del crédito, en el Capítulo II se prevé la constitución de sociedades de capital a las que las entidades de crédito deberán aportar todos los inmuebles adjudicados o recibidos en pago de deudas relacionadas con el suelo para la promoción inmobiliaria y con las construcciones o promociones inmobiliarias.»*

#### **4.- Requisitos relativos al tiempo.**

Por la remisión que hace el artículo el artículo 4.1 del Real Decreto-ley 18/2012, y de la Ley 8/2012, al artículo 1.1 del Real Decreto-ley 2/2012, el plazo debe comprender desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 18/2012, hasta el día 31 de diciembre que señala el número 4 del artículo 1 del Real Decreto-ley 2/2012.

Esto es, el plazo para la aportación de la entidad de crédito a la sociedad anónima, comprende desde el día 12 de mayo de 2012 hasta el día 31 de diciembre de 2012.

#### **UNDÉCIMO.- Presencia de los requisitos en el supuesto de hecho del presente recurso.**

En el supuesto de hecho concurren los requisitos establecidos en la Ley para que tal aportación, como transmisión previa, no devengue honorarios.

#### **DECIMOSEGUNDO.- Repercusiones en materia de honorarios de la práctica de dos inscripciones.**

En el Fundamento de Derecho Primero se describen las dos inscripciones practicadas. Y en el Fundamento de Derecho Segundo se planteaba como segunda cuestión a resolver, la de si el hecho de haber sido practicadas dos inscripciones y no una, debe de tener consecuencias en materia de honorarios.

Esta materia aparece claramente contemplada en la disposición adicional segunda del Real Decreto-ley 18/2012 y de la Ley 8/2012.

*«... todas las transmisiones realizadas se practicarán necesariamente en un solo asiento, y solo se devengarán los honorarios correspondientes a la última operación inscrita,... »*

En el caso presente las dos inscripciones se practicaron en días consecutivos, estando los dos asientos de presentación vigentes simultáneamente.

Quiere ello decir que a la vista de la norma se deberían haber practicado *necesariamente en un solo asiento*, y no en dos. Como el precepto lo que contiene es una norma relativa a honorarios registrales, el hecho de haberse extendido dos inscripciones, en nada afecta al régimen arancelario, debiendo minutarse únicamente la inscripción de la última adquisición a favor de «Buildingcenter S. A. U.».



Desde luego esto es aplicable al caso en que los asientos de presentación de los títulos estuviesen ambos vigentes – simultáneamente- al tiempo de practicar las inscripciones. Si esto no fuese así, cabría entender que el interesado ha preferido que se practiquen dos inscripciones en dos momentos diferentes, por lo que debería minutarse separadamente la inscripción de la adquisición final de cada una de las inscripciones.

### **DECIMOTERCERO.- Conclusión.**

En conclusión, no cabe el devengo de honorarios como consecuencia de la aportación de bienes inmuebles de «Banca Cívica S. A.» a la sociedad «Gestora Estratégica de Activos Inmobiliarios S. L. U.» como operación previa a la posterior fusión por absorción de esta entidad por parte de «Buildingcenter S. A. U.». Y ello en la medida que se trata de una operación de saneamiento o reestructuración financiera expresamente contemplada en la Ley 8/2012, de 30 de octubre. Se debe proceder, en consecuencia, a la rectificación de las facturas correspondientes en el sentido indicado en esta Resolución.

Es irrelevante el que se hayan practicado dos inscripciones, siempre que los dos asientos estuviesen ambos vigentes – simultáneamente- al tiempo de practicar las inscripciones.

En consecuencia, este Centro Directivo ha resuelto **ESTIMAR** el recurso interpuesto por D. . . . . en nombre y representación de « . . . . . L.», contra la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 25 de marzo de 2014.

Contra esta Resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia correspondiente dentro del plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar su notificación.

EL DIRECTOR GENERAL,



Joaquín Rodríguez Hernández