

SENTENCIA Nº 643

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA  
SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

D  
17 5 JUL 2010

SECCION OCTAVA

Ilmos. Sres:

Presidente

Dña. Inés Huerta Garicano

Magistrados

D. Miguel Angel Vegas Valiente

D. Gregorio del Portillo García

En la Villa de Madrid a veinticuatro de junio de dos mil diez

VISTO por la Sala, constituida por los Sres. Magistrados relacionados al margen, los Autos del recurso contencioso-administrativo nº 310/09, interpuesto -en escrito presentado el día 15 de abril del pasado año 2009- por el Procurador D. Manuel Lanchares Perlado, actuando en nombre y representación de [REDACTED], Registradora de la Propiedad, titular del Registro de Valoria la Buena (Valladolid), contra la Resolución de la Ilma. Sra. Directora General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo, por la que -con estimación del recurso de alzada deducido por [REDACTED] anula la Resolución de la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España de 23 de septiembre de 2008 que desestimó la impugnación de la minuta (por importe de 122,53 €), girada, por la inscripción de la escritura de cancelación de hipoteca, reduciendo el arancel a la cantidad de 2,40 €.

R° 310/09  
Registro General 3453/09

Ha sido parte demandada la Administración General del Estado, representada y defendida por el Ilmo. Sr. Abogado del Estado.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** Interpuesto el recurso y seguidos los trámites prevenidos por la Ley, se emplazó a la parte demandante para que formalizara la demanda, lo que verificó mediante escrito en el que postuló una sentencia que anule la Resolución impugnada y declare la conformidad a Derecho de la minuta girada por importe de 122,53 €.

**SEGUNDO:** El Abogado del Estado contestó la demanda en escrito en el que postulaba el dictado de sentencia desestimatoria.

**TERCERO:** No habiéndose recibido el proceso a prueba, y formulados escritos de conclusiones, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento.

**CUARTO:** Para deliberación, votación y fallo del presente recurso se señaló la audiencia del día 22 de junio de 2010, teniendo lugar.

**QUINTO:** En la tramitación del presente proceso se han observado las prescripciones legales, habiendo quedado fijada en el importe de la minuta reclamada -122,53 €- la cuantía del pleito.

VISTOS los preceptos legales citados por las partes, concordantes y de general aplicación.



Siendo Ponente la Magistrada de la Sección Iltma. Sra. Dña. Inés Huerta Garicano.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO:** La minuta cuestionada fue girada por la inscripción en el Registro de la Propiedad de Valoria La Buena de la escritura de cancelación de una hipoteca sobre una finca en Cabezón del Pisuerga por importe de 156.485,50 €.

La actora, en sintonía con el criterio mantenido por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España en su Resolución de 23 de septiembre de 2008 (anulada por la Resolución aquí recurrida), entiende, con base en la Exposición de Motivos de la Ley 2/94, sobre subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios, que su art. 8 (modificado por el art. 10 de la Ley 41/07) es solo aplicable a los supuestos de subrogación hipotecaria y de modificación de préstamos hipotecarios en los que habrá una cifra de capital pendiente de amortizar, sobre la que se aplicará la reducción del 90%. Sin embargo, a su juicio, en casos como el de autos, en el que la cancelación de la hipoteca es consecuencia del íntegro abono de la deuda garantizada, la base siempre será 0 por lo que difícilmente puede aplicarse una reducción del 90%. Consiguientemente, le es de aplicación el art. 2 del Real Decreto-Ley 6/99, vigente para las cancelaciones de hipoteca, distintas del llamado "cambio de hipoteca" que regula la Ley 2/94. Conviven, dice, dos regímenes jurídicos arancelarios: el general, establecido en el art. 2.1 ("Aranceles") del Real Decreto-Ley 6/99, no derogado ni modificado por la Ley 41/07, y, el específico de la Ley 2/94, sólo aplicable a la subrogación hipotecaria y a la modificación de préstamos hipotecarios.

La Resolución impugnada -cambiando expresamente el criterio mantenido en su Resolución de 8 de enero de 2009-, por el contrario, sostiene que la finalidad de la Ley 41/07 no fue otra que la de rebajar con carácter general el arancel aplicable a la autorización de escrituras de cancelación hipotecaria y a su inscripción, siendo su Exposición de Motivos de notable nitidez cuando afirma que lo que pretende es "*extender dichas bonificaciones al caso de las*

cancelaciones que no tienen como finalidad la subrogación y a los créditos hipotecarios". Dicha Exposición de Motivos, con valor interpretativo, encuentra su expresión normativa en la modificación que realizó del art. 8 de la precitada Ley 2/94, cuyo apartado segundo no supedita la bonificación arancelaria a que la cancelación esté inmersa en un proceso de refinanciación "latu sensu", y, precisamente, si se modificó ese art. 8 fue para evitar interpretaciones en sentido contrario como la sostenida por la aquí actora y por el propio Centro Directivo en su precitada Resolución de 8 de enero de 2009, pues de mantenerse tales interpretaciones se vaciaría, en gran medida, de contenido la reforma legal y su finalidad: ahondar por motivos de transparencia y equidad en la bonificación arancelaria de la autorización de escrituras públicas de cancelación de préstamos con garantía hipotecaria y su consecuente inscripción. Y así concluye que siendo, en el supuesto de autos, el capital pendiente de amortizar 0 y dado que la reducción del 90% del arancel ha de calcularse sobre la cifra de capital pendiente de amortizar, la única interpretación posible es que al ser un derecho (cancelación de un préstamo con garantía hipotecaria) cuyo capital no excede de 6.010,12 €, le será aplicable el arancel de 24,04 € (apartado primero, letra a) del n<sup>o</sup> 2 del Anexo del Real Decreto 1427/89, de 17 de noviembre, por el que se prueba el arancel de los Registradores), que ha de ser reducido en el 90% (art. 8.2 de la Ley 2/94 en la redacción dada por el art. 10 de la Ley 41/07), de donde resulta que la minuta es de 2,40 €.

**SEGUNDO:** El art. 10 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/81, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, modificó el art. 8 de la Ley 2/94 que pasa tener la siguiente redacción: "*Honorarios notariales y registrales en la subrogación, novación modificativa y cancelación de créditos o préstamos hipotecarios: Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «Documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios. Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación, novación modificativa y cancelación, de los créditos o préstamos hipotecarios, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, «Inscripciones», del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de*

*noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento".*

El art. 2 de la Real Decreto-Ley 6/99, de 16 de abril, "Aranceles", dispone en su apartado:  
*"Uno. Los aranceles de los Notarios y Registradores de la Propiedad, establecidos por Reales Decretos 1426 y 1427/1989, de 17 de noviembre, se reducen en un 25 por 100 en el caso de constitución, modificación, subrogación y cancelación de préstamos y créditos con garantía hipotecaria y en la compraventa de viviendas. En el supuesto de que en los Reales Decretos referidos, o en la normativa especial, se contemplen algún tipo de rebajas arancelarias, la reducción prevista en esta norma se aplicará a la cantidad que resulte una vez deducida la rebaja inicial".*

Y el nº 2, apartado 1.a) del Anexo I del Real Decreto 1427/89, de 17 de noviembre (por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad) se establece: *"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 1.000.000 pesetas: 4.000....."*

Transcritos los preceptos aplicables al caso de autos, esta Sala y Sección entiende, en sintonía con la Resolución recurrida, que el art. 8 de la Ley 2/94 -en la vigente redacción, modificada por el art. 10 de la Ley 41/07- incluye dentro del ámbito de la bonificación arancelaria la inscripción de toda clase de cancelaciones de préstamos hipotecarios. Y tal afirmación resulta de la dicción literal del precepto vigente. Por tanto, el arancel de las inscripciones de escrituras de cancelación de hipotecas está reducido en un 90% respecto del importe que, con carácter general, establece el Anexo I del Arancel de los Registradores de la Propiedad.

No coexisten dos regímenes jurídicos arancelarios como sostiene la actora, sino que el arancel del Registrador en estos casos es objeto de un reducción del 90%, reducción que desplaza la general prevista en el art. 2.Uno del RDL 6/99, que acaba de transcribirse, del 25%, tal como contempla el propio precepto.

R° 310/09  
Registro General 3453/09

El hecho de que en la cancelación de un préstamo hipotecario por pago, el capital pendiente -que se tomará como base para el cálculo del arancel- tenga valor cero no impide, antes al contrario, subsumirlo en la previsión del nº 2, apartado 1.a) del Anexo I Arancel -más arriba transcrito-, en la medida que dicho apartado es aplicable, por lo que aquí interesa, a la cancelación de todo derecho cuyo valor sea de 0 a "1.000.000 pesetas" (6.010,12 €), al que se asigna un arancel de 24,04 €, que ha de reducirse en un 90%, resultando un importe de 2,40 €, tal como correctamente ha determinado la Resolución recurrida.

**TERCERO:** Los razonamientos precedentes llevan a la desestimación del recurso, sin que proceda hacer expreso pronunciamiento en materia de costas, según el tenor del art. 139.1 de la Ley de la Jurisdicción.

#### FALLAMOS

Que **DESESTIMAMOS** el recurso contencioso-administrativo nº 310/09, interpuesto -en escrito presentado el día 15 de abril del pasado año 2009- por el Procurador D. Manuel Lanchares Perlado, actuando en nombre y representación de [REDACTED], Registradora de la Propiedad, titular del Registro de Valoria la Buena (Valladolid), contra la Resolución de la Ilma. Sra. Directora General de los Registros y del Notariado de 3 de marzo. Sin costas.

Esta Resolución es firme.

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN:** En el mismo día de su fecha, fue publicada la anterior sentencia dictada por la Magistrado Ponente Ilma. Sra. Dña. Inés Huerta Garicano, de lo que como Secretario de la Sección doy fe.