

Están cobrando por inscribir decenas de millones de euros sin respetar el tope arancelario de 2.187 euros por la inscripción de cada documento.

Los usuarios están pagando esos costes, porque las entidades bancarias trasladan esas facturas millonarias a los prestatarios, mediante condiciones generales predisuestas en cada préstamo.

El Ministerio de Economía tiene la competencia, según el Tribunal Supremo y la Ley de Tasas, para dictar una Instrucción de aplicación del arancel registral que aclare que ese tope de 2.187 euros es por documento y no por finca, como sostiene el lobby registral desde que Mariano Rajoy estaba sentado en el Consejo de Ministros.

Un Real Decreto Ley del año 2000 impuso a los Registradores de la propiedad y mercantiles 2.187 euros, como cantidad tope a cobrar a los ciudadanos por inscribir un solo documento.

Este tope fue introducido por Rodrigo Rato en el Consejo de Ministros de Aznar ante la negativa tajante de Mariano Rajoy a introducir el principio de libertad de elección de Registradores.

Rodrigo Rato entendía que los Registradores no podían seguir cobrando un arancel a los ciudadanos dada su condición de monopolio territorial sin competencia entre Registradores. Según la tesis de Rato, para que los Registradores (incluido Mariano Rajoy) pudieran seguir ganando cantidades millonarias era necesario que estuvieran sujetos a libertad de elección como cualquier profesional.

Rajoy, al frente del lobby registral (titular, como ahora lo sigue siendo, del Registro de la propiedad de Santa Pola) no se abstuvo de participar en este tema, como es preceptivo, sino que puso toda la *carne en el asador* consiguiendo eliminar las enmiendas de Rato sobre la

libertad de elección del Registrador por el ciudadano.

Por supuesto, Mariano Rajoy consiguió, al mismo tiempo, convencer a Aznar de que no pusiera a sueldo a los Registradores españoles, de forma que éstos siguieron cobrando un arancel a los ciudadanos sin libertad de elección, es decir, con monopolio territorial.

Al final, Rato lo único que consiguió fue introducir el tope de 2.187 euros como cantidad máxima a cobrar por un Registrador por la inscripción de un solo documento. El Ministerio de Economía tenía claro que con esta norma se terminaría con las continuas facturas registrales millonarias por inscribir un solo documento, pero el ministerio no contaban con la fuerza del lobby registral que ejercía un control férreo de la Dirección General de los Registros.

En esta misma web, publicamos cómo consiguió el lobby registral, con la inestimable ayuda de un Director General de los Registros, extesorero del Colegio de Registradores y registrador en activo, que interpretó ese tope de 2.187 euros de forma que se aplicara no por documento sino por finca (así un novación de un préstamo hipotecario de un promotor sobre un edificio compuesto de 300 pisos, 25 locales comerciales 400, garajes y 400 trasteros permitió a cada Registrador cobrar ese tope de 2.187 euros por 1.125 veces, es decir, una vez por cada pretendida finca (piso, trastero, garaje, local) de esa única finca real (el edificio).

De aquellos lodos nos vienen ahora estos barro: La difícil situación económica por la que atraviesa ahora el país está haciendo surgir un nuevo tipo de cláusula en las condiciones generales de la contratación bancaria de préstamos hipotecarios, que podemos denominar **“cláusula de socialización bancaria de las facturas millonarias emitidas por Registradores de la propiedad y mercantiles que no respetan la cantidad tope arancelaria de 2.187 euros por documento”**

En definitiva, cada fusión, absorción, operación de restructuración empresarial, operación de refinanciación de una entidad hipotecaria o financiera, da lugar a facturas que suman decenas de millones por la inscripción de un solo documento de fusión.

Ante esta situación, y dada el abultado costo, las entidad financieras han comenzado a repercutirlo en los sufridos ciudadanos, que de esta manera son llamados a participar en la socialización del arancel registral que no respeta el tope de 2.187 euro de cantidad máxima a cobrar por un solo documento.

Así las cláusulas detectadas por esta asociación dicen lo que sigue:□

**“Los gastos y tributos sean consecuencia del otorgamiento y tramitación de esta escritura pública, de su inscripción registral o presupuesto previo de la misma (incluyen do por tanto los honorarios registrales por la constancia registral de las fusiones de la entidad titular del préstamo) son de cargo del prestatario.**

El único dato positivo es que el Ministerio de Economía y Hacienda puede terminar con esta práctica arancelaria irracional, antes de que las operaciones de fusión empiecen a entrar, como *gordos de navidad*, en el bolsillo de los Registradores mediante facturas de decenas de millones pagados por los sufridos ciudadanos. Cada hipoteca de un entidad fusionada, estará sujeta a arancel por cambiar el nombre de la entidad acreedora, a pesar de que ese cambio ya se ha hecho constar y se ha pagado el arancel del registro mercantil.

La Ministra de Economía puede dictar una instrucción de aplicación del arancel registral que determine que el tope de 2.187 euros es una cantidad tope por inscribir un solo documento, sean cualesquiera las fincas contenidas en el mismo (en el ejemplo puesto los 1125 elementos del edificio)

No hablamos sólo por razones de racionalidad económica y de proporcionalidad retributiva, en términos de costes, también lo hacemos por razones morales y por la necesidad de evitar que, al final, vía repercusión, sean los sufridos usuarios quienes paguen estas disparatados honorarios. Esperemos que reine la cordura ministerial