

El lobby registral ha declarado, bajo el paraguas de su líder el Registrador popular Mariano Rajoy, su total insumisión a la Ley 41/2007 que fijó el arancel máximo de cancelación de hipoteca en 2,40 euros, en interreptación de la Dirección General y del TSJ de Madrid. Han pasado más de tres años y ese mandato legal sigue sin cumplirse. Se preguntarán cómo es posible semejante pulso al Estado por un colectivo de funcionarios llamados controladores registrales. Para dar respuesta a esta pregunta y para facilitar vuestras reclamaciones hemos preparado un modelo de recurso que se adjunta en archivo independiente, la STSJ de Madrid y un informe explicativo que podéis consultar “en leer artículo completo”.

## **LOS HECHOS:**

EL COLECTIVO DE CONTROLADORES REGISTRALES (Registradores de la propiedad y mercantiles) liderado por Mariano Rajoy multiplica más de diez veces el arancel registral de las cancelaciones de hipoteca. En muchas ocasiones el sobrecobro es de 1.000 o más veces el arancel legal.

El artículo 10 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, modificó el arancel notarial y registral aplicable a las cancelaciones de hipoteca estableciendo dos medidas:

1º.- **Determinación de la base arancelaria por el capital pendiente de amortizar** al tiempo de otorgar la cancelación. Normalmente, salvo que se trate de un consentimiento liberatorio sobre deudas no amortizadas, ese capital será igual a

**CERO**

2º.- Estableciendo una **reducción al “arancel correspondiente al número 2”**, que prevé una exacción de 24 euros para la base entre 0 y 6000 euros, de un

**90 por ciento**

. Por tanto el arancel a cobrar por el registrador de turno, una vez aplicada la reducción del 90% a los 24 euros, es de

**2,40 euros**

. Cualquier niño de primaria sabe hacer estas cuentas.

Además, la Exposición de **Motivos de la Ley 41/2007** declara expresamente que las medidas tienen por objeto bonificar *todas las cancelaciones de préstamo, incluso las no subrogatorias, así como los créditos hipotecarios.*

Es decir, se trata de una

**bonificación general aplicable a todas las cancelaciones de hipoteca de entidades financieras**

El Colegio de Registradores, a través de sus servicios de recursos, se parapeta en la refinada técnica de la *interpretación derogatoria*, y los registradores, individualmente, se dedican a la limpieza jurídica mediante el instrumento conocido como *derogación por desuetudo*

Nos consta la enorme presión que está ejerciendo el Decano Alfonso Candau para dinamitar la bonificación del 90% del arancel registral de las cancelaciones, intentado aplicar la reducción a la base, en vez de al arancel. Esto supondría su extensión a todas las demás bonificaciones arancelarias registrales existentes. De esta manera, el lobby registral, pretende revisar toda la interpretación arancelaria legal sostenida por la DGRN en los últimos 15 años. En el caso de que triunfen los deseos del lobby registral y consiguieran imponer esa interpretación en contra de la ley, las ganancias anuales del colectivo registral aumentarían en 500 millones de euros a repartir entre apenas 1.000 registradores. Todo un multimillonario pelotazo ilegal que estamos seguros que el buen hacer de la Directora General de los Registros impedirá.

A este fin, el Decano del Colegio de Registradores Alfonso Candau envió una insólita carta a los 3.000 notarios diciendo que esa Sentencia del TSJ sólo produce efectos entre las partes del procedimiento (el registrador demandado) pero no para el resto de los apenas 1.000 registradores, con el objeto de conminarles a no informar adecuadamente al usuario de los costes arancelarios registrales de cada cancelación.

Para el egoísta lobby registral de nada sirve que la Dirección General de los Registros y del Notariado haya publicado VEINTIUNA RESOLUCIONES durante el año 2009 que ordenan cobrar las cancelaciones de hipoteca a 2,40 euros (RRDGRN 12 marzo, 29 y 30 abril (2), 6, 7, 8, 19 (2) de mayo, 4 (2), 12 (2), 25 (5) de noviembre y 30 (3) de diciembre; de nada sirve que existan otras tantas Resoluciones idénticas dictadas durante 2010 que se publicarán en breve.

Y de nada sirve, en fin, que la Dirección General fije esa doctrina, que es vinculante para sus subordinados, si después no se envía una Instrucción a todos los Registradores ordenándoles que remitan a la Directora todas las facturas de cancelaciones que superen los 2,40 euros, para comenzar un expediente de devolución de aranceles indebidamente cobrados.

Los registradores inaplican la Ley y para mayor escarnio se lucran con ese incumplimiento. El Colegio de Registradores refrenda esa asonada y la Dirección General se opone formalmente... pero sigue de brazos cruzados.

Este disparate es consecuencia de una estructura retributiva igual de disparatada, porque no se puede cobrar del mercado sin estar en el mercado (prohibición de rentas de monopolio en toda la Unión Europea) y de una cautividad de los ciudadanos que sólo es posible gracias al férreo monopolio territorial de reparto de beneficios entre registradores. Cada uno explota en exclusiva su pedazo de España y lo hace como si fuera un cortijo. Sólo así se comprende que le tomen el pelo al Parlamento Español y se pasen por el arco del triunfo las directrices de la Dirección General de los Registros, hasta el punto de que alguno de los registradores advertidos personalmente de su incumplimiento por Resoluciones de la Dirección General, siguen girando facturas irregulares.

Sólo un colectivo que cree gozar de total impunidad ante la llegada a la Presidencia del Gobierno de su líder y Registrador de Santa Pola Mariano Rajoy, se atreve a semejante dislate. Sin embargo la ceguera colectiva les ha llevado también a tratar de ningunear al Poder Judicial.

**La STSJ Madrid de 24 de junio de 2010 confirma la legalidad de la interpretación de la Dirección General de los Registros, por la que sólo se pueden cobrar 2,40 euros por cancelación de hipoteca**

Según el Decano del Colegio de Registradores Alfonso Candau esa Sentencia del TSJ sólo produce efectos entre las partes del procedimiento (el registrador demandado) pero no para el resto de los apenas 1.000 controladores registrales.

El pretexto para extender la asonada administrativa al ámbito judicial, según nos dice el Decano del Colegio de Registradores (lobby CORPME), Alfonso Candau, es que han presentado un recurso extraordinario de revisión con objeto de intentar aplazar su firmeza.

Vaya por delante que el remedio del recurso extraordinario no es paralizante. Ahora bien, a los efectos de acatar el fallo, es indiferente el grado de firmeza de la sentencia, lo único relevante es que no se han suspendido sus efectos ejecutivos, por lo que resulta de obligado acatamiento judicial por los registradores, más allá de los dictados del sentido común, al tratarse de criterios que afectan indiscriminadamente a la economía miles de ciudadanos, la mayoría de ellos desinformados, por cuantías que desincentivan cualquier reclamación que, a la postre, hay que interponer en quince días.

Si, además, tenemos en cuenta la naturaleza tributaria del arancel y el hecho de que su interpretación sólo corresponde al Ministerio de Economía y Hacienda (STS 17 de febrero de 1994, Sala de lo Contencioso, Sección VI), resulta objetivamente indudable que los registradores no pueden prestar un servicio en régimen de monopolio, interpretar el importe de los honorarios a su antojo y desatender las instrucciones para la correcta exacción arancelaria determinada judicial y administrativamente de forma contundente y reiterada.

... Pues todavía hay más.

Algunos registradores están inflando las facturas de cancelación de hipoteca con un nuevo concepto: "*nota amortización capital*". Este es el caso del REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MOJÁCAR que multiplica por cien el cobro máximo permitido a través de esta técnica ilegal de arancel creativo, más próxima a la pericia del ilusionista que a la prestación de un servicio público. En los países serios mandan los ciudadanos; en la Administración registral manda el funcionario. De ahí su falta de seriedad.

**Les recomendamos que no paguen ninguna factura de cancelación que contenga este tipo de *tocomochos***

y nos las envíen a

[asociación@usuariosderegistros.es](mailto:asociación@usuariosderegistros.es)

## **DEFENSA DEL USUARIO DE LOS REGISTROS PÚBLICOS:**

1.- Los únicos conceptos que pueden girarle en una factura de cancelación de hipoteca son dos: asiento de presentación: 6 euros. Cancelación hipoteca: 2,40 euros.

Todo lo que exceda de esta cifra puede estar mal minutado. Si contiene conceptos tales como

“otras certificaciones”, “geobase”, “dictamen de validación”, “nota simple”, “nota de amortización”, “fusión”, etc, envíenos la factura. Suelen ser conceptos cobradas sin justificación arancelaria o cuyo pago corresponde a otra persona.

2.- Rellenad el modelo de recurso. Si tienes dudas remitirnos vuestra consulta. El modelo se refiere a los conceptos fraudulentos más generalizados, pero la creatividad arancelaria es infinita.

Lamentablemente el recurso contra esas facturas será examinado por el propio Colegio de Registradores cuyo Decano ya ha manifestado su postura contraria al cobro del arancel legal de los 2,40 euros. Por eso, es importante que enviéis una copia de dicho recurso al Ministerio de Economía para que tenga conocimiento de la dantesca situación.

La dirección del Ministerio de Economía es la siguiente:

**Dirección General de Política Económica (Ministerio de Economía y Hacienda)**

**Paseo de la Castellana, 162, planta 22. 28046-MADRID**

Igualmente una copia de dicho recurso, sustituyendo la palabra “recurso” por “denuncia” puede ser enviada a la Dirección General de los Registros para que proceda de forma inmediata a abrir el correspondiente expediente disciplinario contra los insumisos registradores, ordenando el reintegro de las cantidades a los ciudadanos denunciados. La dirección es la siguiente:

**Doña María Ángeles Alcalá. Directora General de los Registros**

**Plaza Jacinto Benavente, número 3, planta 1.ª, CP 28012-Madrid.**

Esta asociación confía en la seriedad y buen hacer de la Directora General de los Registros María Angeles Alcalá para terminar con este nuevo escándalo registral.

3.- Recordad: El mísero plazo para recurrir es de 15 días desde que se paga la factura. Comprobad que la fecha de la factura es la del día en la que el Registrador os la entrega para evitar que alguien pudiera hacer una antedatación de la fecha, acortando o suprimiendo el plazo de interposición del recurso.

4.- Remitid, si así os parece, una copia de la factura a:

[asociación@usuariosderegistros.es](mailto:asociación@usuariosderegistros.es)