

La Registradora de la Propiedad de Lillo y Ministra de Vivienda Beatriz Corredor es la Ministra peor valorada del gobierno de Zapatero por los ciudadanos españoles

Una de las razones es que BEATRIZ CORREDOR HA DEDICADO LA MAYOR PARTE DE SUS ESFUERZOS DESDE EL MINISTERIO A POTENCIAR, PROTEGER Y AUMENTAR LOS PRIVILEGIOS DEL LOBBY REGISTRAL CULMINANDO SU TAREA CON EL PROYECTO DE LEY DE REFORMA HIPOTECARIA DEL CREDITO REFACCIONARIO, QUE HARÁ MUCHO MÁS RICOS A LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD en detrimento de los ciudadanos españoles, lo que ha permitido que ganara las elecciones al decanato del Colegio de Registradores la candidatura apoyada por la Ministra. CABREO en sectores socialistas ante la maniobra de Beatriz Corredor de convertir la LEY DE ECONOMIA SOSTENIBLE en

“LEY DE LAS GANANCIAS SOSTENIBLES DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD”

Nadie se explica por qué la Ministra no ha introducido la usual bonificación arancelaria registral que acompaña todo proyecto socialista de los últimos 5 años, justo cuando se trata de una Ministra que es Registradora del Registro de Lillo, situación que según muchas voces supone un conflicto de intereses en la Ministra y Registradora.

Faltan pocos días para que Beatriz Corredor presente a Zapatero en el Consejo de Ministros la reforma de la ley registral que dará a los registradores unos ingresos de cientos de millones de euros anuales gracias a la nueva regulación del crédito refaccionario.

Nuestra Asociación ha esperado un tiempo prudencial para ver si la Ministra Registradora de Lillo, experta en aplicación del arancel registral, presentaba la disposición arancelaria registral que debía acompañar a su proyecto de ley y que en todos los proyectos de ley de los últimos años siempre aparecía cuando se trataba de una materia social.

Exponemos ahora y aquí, la disposición arancelaria registral que la Ministra debía haber hecho constar en el proyecto, y que no ha presentado al Gobierno de Zapatero.

La razón es clara: si el proyecto de ley del lobby registral se aprueba tal y como lo ha preparado la Ministra Beatriz Corredor con sus asesores registradores del lobby registral, habrá conseguido, en cuanto empiece de nuevo el crecimiento económico, un incremento de ingresos aproximado de unos 600. 000 euros por cada Registrador de un Registro de mediana facturación.

Por primera vez en la reciente historia legislativa, en un proyecto de ley se suprimen los impuestos relativos a unos actos pero no se toca el arancel registral. ¿Por qué Beatriz?

ESTA ES LA DISPOSICIÓN ARANCELARIA REGISTRAL que debería figurar en el proyecto de ley de reforma hipotecaria del crédito refaccionario pero QUE BEATRIZ CORREDOR QUIERE OCULTAR A ZAPATERO Y AL MINISTERIO DE ECONOMÍA:

“PROYECTO DE LEY DE REFORMA de la ley hipotecaria: Disposición adicional: establecimiento de criterios de interpretación del arancel registral para hacer efectivos los

principios de proporcionalidad y racionalidad económica.

Justificación.

Resulta obligado incorporar a cualquier reforma legislativa un estudio del impacto regulatorio en otros ámbitos, especialmente, en el ámbito económico. En el presente caso, el Proyecto carece de impacto fiscal, por lo que se refiere a la regulación de los créditos refaccionarios, pero presenta un incremento de costes registrales que deben modularse, para evitar que terminen siendo muy superiores a la labor realizada y al plus de seguridad que se postula. Desde esta perspectiva, es posible encontrar sistemas más baratos que el de desplazar el control de legalidad a la esfera registral, siempre posterior a la consumación negocial, buscando una seguridad jurídica preventiva, en vez de diferida. Esta ha sido la línea seguida con éxito tras la reforma del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, para dotar de mayor predictibilidad al tráfico jurídico. Esa reforma redujo racionalmente la calificación registral a los datos inscribibles, con remisión, en todo lo demás, al título. Esta reforma debía haber supuesto un importante abaratamiento del coste registral, por la considerable reducción de trabajo, sin merma alguna de seguridad para el mercado, pero lo cierto es que esa natural reducción no se ha aplicado, en algunas ocasiones mediante interpretaciones claramente derogatorias de la ley, como la referentes al límite del arancel global establecido en el año 2000 y, en otras, mediante la multiplicación desproporcionada de conceptos, sin justificación alguna.

Por otro lado, la calificación registral recae sobre el título, por tanto sólo cabe percibir un arancel por título, con independencia del número de titulares o de fincas que sean objeto de ese título. Esto es lo que ocurre en el ámbito notarial, porque el derecho de libre elección del usuario, permitiría huir con facilidad hacía otro Notario que no aplicara correctamente el arancel. Esa es la diferencia entre un arancel en competencia, con precios fijos y una banda del diez por ciento, que conserva la paridad funcionario-usuario y estimula aumentar el volumen y la calidad, frente al monopolio registral (donde el usuario está cautivo del funcionario), donde la calidad es un coste que no proporciona valor y al no poder incrementar volumen, sólo cabe aumentar ingresos por vía de la multiplicación de conceptos.

La situación de monopolio registral que cobra un arancel directamente del mercado, genera una estructura de cautividad del usuario que le impide defenderse con medios eficaces, frente a la interpretación interesada del magma normativo arancelario que carece del necesario atributo de la claridad.

El Tribunal Supremo tuvo ocasión de pronunciarse en 1994 sobre la ilegalidad de la interpretación del Arancel por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Esta facultad es competencia conjunta de Hacienda y Justicia. La falta de claridad del arancel registral, unido a la exclusiva territorial, sólo permite al funcionario ganar retribución incrementando costes mediante interpretaciones extensivas de las normas que regulan su retribución. Este es el vicio que presentan las rentas de monopolio, es decir quien cobra del mercado pero explota una exclusiva territorial. Resulta que las rentas de monopolio, por los vicios perversos que conllevan, están proscritas en toda la Unión Europea y sólo pervive el anómalo caso de los registros de la propiedad y mercantiles españoles.

Esta dudosa legalidad del arancel registral exige un estudio profundo, especialmente en el ámbito de los países de nuestro entorno y tradición jurídica, para adaptar la retribución registral al ámbito de la tasa, que es el instrumento económico que se devenga por las prestaciones públicas en régimen de monopolio en todo el mundo civilizado.

No obstante, mientras esa demanda social no tenga respuesta, resulta necesario establecer unos criterios claros y precisos sobre la correcta aplicación del arancel registral, que eviten la multiplicación irracional de conceptos retributivos y aporten la debida claridad y sencillez que permitan su cómoda calculabilidad.

TEXTO NORMATIVO QUE SE PROPONE.

1.- El arancel registral se aplicará sobre el título, tomando una sola base por el valor global del mismo.

Se entenderá por base el valor global del título o parte del mismo cuya publicación registral se pretenda en el acto de presentación. Si el título careciera de valor fiscal, no tuviere cuantía o ésta fuera indeterminada, se entenderá que el valor es cero y se aplicará el mínimo de la escala del número dos del Anexo Segundo del Arancel Registral.

Esta limitación de un solo concepto arancelario por título, será de aplicación cualquiera que sea el número de fincas a que afecte, las titularidades que comprenda y los asientos, notas, informaciones y comunicaciones que deban practicarse, hasta la plena publicidad del mismo.

2.- En todo caso, el arancel global aplicable a cualquier documento que cause cualquier tipo de asiento en el Registro de la propiedad o mercantil no podrá superar la cantidad de 2.181,67 euros (363.000 pesetas). Esta disposición se refiere como límite único y global a todos los números del arancel y a todos los tipos de asientos, anotaciones y comunicaciones que pueda causar un documento.

3.- Si existieren fincas o derechos radicados en diferentes registros públicos, los registradores que practiquen asientos posteriores a la calificación registral del primer registrador, aplicarán el arancel sobre base cero; esto es, el mínimo de la escala del número 2 del Anexo Segundo del Arancel Registral”.

La justificación de esta norma es clara: de no ser adoptada, dará lugar a lo que viene ocurriendo en los Registros: facturas de 5,10,15,20,30,40,50,60,70 o más millones de las antiguas pesetas por inscribir un solo documento que se refiere a muchas fincas, sin que exista ningún esfuerzo intelectual que ampare la retribución.

La situación es todavía más injusta si se tiene en cuenta que los Registradores entienden que un documento que se refiere a un solo edificio no es un documento de una sola finca, el edificio, sino que es un documento de, por ejemplo, 900 fincas formadas, según ellos, por los 300 pisos, 300 garajes, 300 trasteros de ese único edificio. Esto da lugar a que en un crédito concedido por el banco a un promotor, el Registrador cobre:

-900 veces por inscribir el crédito hipotecario o refaccionario.

-900 veces por hacer constar que falta la referencia catastral.

-900 veces por hacer constar la nota de afección de comprobación de los impuestos de actos jurídicos documentados o transmisiones patrimoniales.

Pero hay que recordar que además el Registrador cobra, en clara incompatibilidad legal, según consta en la proposición no de ley presentada en el Congreso, un porcentaje del impuesto de cada documento, que podía llegar en alguna CCAA hasta el 8% del impuesto devengado (imaginen una macroubanización de chalets y edificios).

A todo esto, hay que añadir el cobro del asiento de presentación, el ilegal dictamen de validación catastral (en clara intromisión contra las competencias del catastro) y la Pedrea que tiene pensada la Ministra de Vivienda de acuerdo con el lobby registral: que el Registro cobre por dar hacer constar la información urbanística de la finca (en clara intromisión de las competencias del Ayuntamiento y cobrando tanto por hacer constar en el Registro la calificación urbanística como por dar luego información registral) así como la información medioambiental.

Y eso pese a que el Tribunal Supremo tiene declarado de forma reiterada que la situación urbanística real de la finca se impone al adquirente diga lo que diga o deje de decir el registro de la propiedad, porque el adquirente siempre se subroga en el lugar y posición del transmitente, aunque el registro nada diga, y porque la publicidad del planeamiento es superior a la del registro de la propiedad, porque tiene naturaleza normativa. No se explica qué pretende la Ministra. Porque es absurdo tener dos bases para una misma información. Si divergen, una prevalece, por tanto, la otra sobra. Desde esta perspectiva ese interés registral no puede fundarse en la mejora del servicio público (si acaso, en su confusión), sólomente se justifica como negocio, inútil como pocos, eso sí, pero muy rentable.

La sociedad no entiende, dejando al margen lo dicho en el último párrafo, que un Registrador-funcionario en régimen de monopolio territorial encargado de un Registro público pueda cobrar 2.700 veces el arancel registral en un solo documento.

Además, no es ya que lo cobre una vez en ese documento, es que lo cobra 2.700 veces en cada documento que se presenta relativo a ese edificio (modificación del crédito por concesión de plazo de carencia, distribución de la responsabilidad del crédito, obra nueva, división horizontal, modificación de la obra nueva, modificación de la división horizontal cancelación) a los que hay que añadir los nuevos actos de la reforma CORREDOR-CORPME presentada en el Consejo de Ministros.

Con lo cual un sólo edificio, como el del ejemplo, termina produciendo al Registrador unas ganancias resultantes de cobrar 2.700 veces el arancel registral por todos los documentos que, relativos a este edificio, se van presentado en el Registro.

Pongamos unos 10 documentos por 2.700 aplicaciones del arancel nos da 27.000 aplicaciones

del arancel para los actos relativos a un solo edificio.

¿Entienden ahora por qué las ganancias medias de los Registradores han estado en el millón de euros en los años de crecimiento económico?

Hace casi diez años, el Ministerio de Economía intentó poner coto a este encarecimiento de los costes de la vivienda debido al arancel registral, aprobando el Real decreto Ley de 23 de junio de 2.000 una norma que decía: “En todo caso, el arancel global aplicable regulado en este número no podrá superar las 363.000 pesetas (2.181,67 euros)”

Por eso Señora Ministra de la Vivienda Beatriz Corredor, ¡¡compórtese usted como ministra de vivienda y no como registradora y presente la disposición arancelaria que le ofrecemos lealmente desde nuestra asociación¡¡¡

Una de las razones es que BEATRIZ CORREDOR HA DEDICADO LA MAYOR PARTE DE SUS ESFUERZOS DESDE EL MINISTERIO A POTENCIAR, PROTEGER Y AUMENTAR LOS PRIVILEGIOS DEL LOBBY REGISTRAL CULMINANDO SU TAREA CON EL PROYECTO DE LEY DE REFORMA HIPOTECARIA DEL CREDITO REFACCIONARIO, QUE HARÁ MUCHO MÁS RICOS A LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD en detrimento de los ciudadanos españoles, lo que ha permitido que ganara las elecciones al decanato del Colegio de Registradores la candidatura apoyada por la Ministra.

CABREO en sectores socialistas ante la maniobra de Beatriz Corredor de convertir la LEY DE ECONOMIA SOSTENIBLE en “LEY DE LAS GANANCIAS SOSTENIBLES DE LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD” Nadie se explica por qué la Ministra no ha introducido la usual bonificación arancelaria registral que acompaña todo proyecto socialista de los últimos 5 años, justo cuando se trata de una Ministra que es Registradora del Registro de Lillo, situación que según muchas voces supone un conflicto de intereses en la Ministra y Registradora.

Faltan pocos días para que Beatriz Corredor presente a Zapatero en el Consejo de Ministros la reforma de la ley registral que dará a los registradores unos ingresos de cientos de millones de euros anules gracias a la nueva regulación del crédito refaccionario.

Nuestra Asociación ha esperado un tiempo prudencial para ver si la Ministra Registradora de Lillo, experta en aplicación del arancel registral, presentaba la disposición arancelaria registral que debía acompañar a su proyecto de ley y que en todos los proyectos de ley de los últimos años siempre aparecía cuando se trataba de una materia social.

Exponemos ahora y aquí, la disposición arancelaria registral que la Ministra debía haber hecho constar en el proyecto, y que no ha presentado al Gobierno de Zapatero.

La razón es clara: si el proyecto de ley del lobby registral se aprueba tal y como lo ha preparado la Ministra Beatriz Corredor con sus asesores registradores del lobby registral, habrá conseguido, en cuanto empiece de nuevo el crecimiento económico, un incremento de ingresos aproximado de unos 600. 000 euros por cada Registrador de un Registro de mediana facturación.

Por primera vez en la reciente historia legislativa, en un proyecto de ley se suprimen los impuestos relativos a unos actos pero no se toca el arancel registral. ¿Por qué Beatriz?

ESTA ES LA DISPOSICIÓN ARANCELARIA REGISTRAL que debería figurar en el proyecto de ley de reforma hipotecaria del crédito refaccionario pero QUE BEATRIZ CORREDOR QUIERE OCULTAR A ZAPATERO Y AL MINISTERIO DE ECONOMÍA:

“PROYECTO DE LEY DE REFORMA de la ley hipotecaria: Disposición adicional: establecimiento de criterios de interpretación del arancel registral para hacer efectivos los principios de proporcionalidad y racionalidad económica.

Justificación.

Resulta obligado incorporar a cualquier reforma legislativa un estudio del impacto regulatorio en otros ámbitos, especialmente, en el ámbito económico. En el presente caso, el Proyecto carece de impacto fiscal, por lo que se refiere a la regulación de los créditos refaccionarios, pero presenta un incremento de costes registrales que deben modularse, para evitar que terminen siendo muy superiores a la labor realizada y al plus de seguridad que se postula. Desde esta perspectiva, es posible encontrar sistemas más baratos que el de desplazar el control de legalidad a la esfera registral, siempre posterior a la consumación negocial, buscando una seguridad jurídica preventiva, en vez de diferida. Esta ha sido la línea seguida con éxito tras la reforma del artículo 12 de la Ley Hipotecaria, para dotar de mayor predictibilidad al tráfico jurídico. Esa reforma redujo racionalmente la calificación registral a los datos inscribibles, con remisión, en todo lo demás, al título. Esta reforma debía haber supuesto un importante abaratamiento del coste registral, por la considerable reducción de trabajo, sin merma alguna de seguridad para el mercado, pero lo cierto es que esa natural reducción no se ha aplicado, en algunas ocasiones mediante interpretaciones claramente derogatorias de la ley, como la referentes al límite del arancel global establecido en el año 2000 y, en otras, mediante la multiplicación desproporcionada de conceptos, sin justificación alguna.

Por otro lado, la calificación registral recae sobre el título, por tanto sólo cabe percibir un arancel por título, con independencia del número de titulares o de fincas que sean objeto de ese título. Esto es lo que ocurre en el ámbito notarial, porque el derecho de libre elección del usuario, permitiría huir con facilidad hacía otro Notario que no aplicara correctamente el arancel. Esa es la diferencia entre un arancel en competencia, con precios fijos y una banda del diez por ciento, que conserva la paridad funcionario-usuario y estimula aumentar el volumen y la calidad, frente al monopolio registral (donde el usuario está cautivo del funcionario), donde la calidad es un coste que no proporciona valor y al no poder incrementar volumen, sólo cabe aumentar ingresos por vía de la multiplicación de conceptos.

La situación de monopolio registral que cobra un arancel directamente del mercado, genera una estructura de cautividad del usuario que le impide defenderse con medios eficaces, frente a la interpretación interesada del magma normativo arancelario que carece del necesario atributo de la claridad.

El Tribunal Supremo tuvo ocasión de pronunciarse en 1994 sobre la ilegalidad de la interpretación del Arancel por la Dirección General de los Registros y del Notariado. Esta facultad es competencia conjunta de Hacienda y Justicia. La falta de claridad del arancel registral, unido a la exclusiva territorial, sólo permite al funcionario ganar retribución incrementando costes mediante interpretaciones extensivas de las normas que regulan su retribución. Este es el vicio que presentan las rentas de monopolio, es decir quien cobra del mercado pero explota una exclusiva territorial. Resulta que las rentas de monopolio, por los vicios perversos que conllevan, están proscritas en toda la Unión Europea y sólo pervive el anómalo caso de los registros de la propiedad y mercantiles españoles.

Esta dudosa legalidad del arancel registral exige un estudio profundo, especialmente en el ámbito de los países de nuestro entorno y tradición jurídica, para adaptar la retribución registral al ámbito de la tasa, que es el instrumento económico que se devenga por las prestaciones públicas en régimen de monopolio en todo el mundo civilizado.

No obstante, mientras esa demanda social no tenga respuesta, resulta necesario establecer unos criterios claros y precisos sobre la correcta aplicación del arancel registral, que eviten la multiplicación irracional de conceptos retributivos y aporten la debida claridad y sencillez que permitan su cómoda calculabilidad.

TEXTO NORMATIVO QUE SE PROPONE.

1.- El arancel registral se aplicará sobre el título, tomando una sola base por el valor global del mismo. Se entenderá por base el valor global del título o parte del mismo cuya publicación registral se pretenda en el acto de presentación. Si el título careciera de valor fiscal, no tuviere cuantía o ésta fuera indeterminada, se entenderá que el valor es cero y se aplicará el mínimo de la escala del número dos del Anexo Segundo del Arancel Registral. Esta limitación de un solo concepto arancelario por título, será de aplicación cualquiera que sea el número de fincas a que afecte, las titularidades que comprenda y los asientos, notas, informaciones y comunicaciones que deban practicarse, hasta la plena publicidad del mismo.

2.- En todo caso, el arancel global aplicable a cualquier documento que cause cualquier tipo de asiento en el Registro de la propiedad o mercantil no podrá superar la cantidad de 2.181,67 euros (363.000 pesetas). Esta disposición se refiere como límite único y global a todos los números del arancel y a todos los tipos de asientos, anotaciones y comunicaciones que pueda causar un documento.

3.- Si existieren fincas o derechos radicados en diferentes registros públicos, los registradores que practiquen asientos posteriores a la calificación registral del primer registrador, aplicarán el arancel sobre base cero; esto es, el mínimo de la escala del número 2 del Anexo Segundo del Arancel Registral”.

La justificación de esta norma es clara: de no ser adoptada, dará lugar a lo que viene ocurriendo en los Registros: facturas de 5,10,15,20,30,40,50,60,70 o más millones de las antiguas pesetas por inscribir un solo documento que se refiere a muchas fincas, sin que exista ningún esfuerzo intelectual que ampare la retribución.

La situación es todavía más injusta si se tiene en cuenta que los Registradores entienden que un documento que se refiere a un solo edificio no es un documento de una sola finca, el edificio, sino que es un documento de, por ejemplo, 900 fincas formadas, según ellos, por los 300 pisos, 300 garajes, 300 trasteros de ese único edificio. Esto da lugar a que en un crédito concedido por el banco a un promotor, el Registrador cobre:

-900 veces por inscribir el crédito hipotecario o refaccionario.

-900 veces por hacer constar que falta la referencia catastral.

-900 veces por hacer constar la nota de afección de comprobación de los impuestos de actos jurídicos documentados o transmisiones patrimoniales.

Pero hay que recordar que además el Registrador cobra, en clara incompatibilidad legal, según consta en la proposición no de ley presentada en el Congreso, un porcentaje del impuesto de cada documento, que podía llegar en alguna CCAA hasta el 8% del impuesto devengado (imaginen una macrounificación de chalets y edificios).

A todo esto, hay que añadir el cobro del asiento de presentación, el ilegal dictamen de validación catastral (en clara intromisión contra las competencias del catastro) y la Pedrea que tiene pensada la Ministra de Vivienda de acuerdo con el lobby registral: que el Registro cobre por dar hacer constar la información urbanística de la finca (en clara intromisión de las competencias del Ayuntamiento y cobrando tanto por hacer constar en el Registro la calificación urbanística como por dar luego información registral) así como la información medioambiental.

Y eso pese a que el Tribunal Supremo tiene declarado de forma reiterada que la situación urbanística real de la finca se impone al adquirente diga lo que diga o deje de decir el registro de la propiedad, porque el adquirente siempre se subroga en el lugar y posición del transmitente, aunque el registro nada diga, y porque la publicidad del planeamiento es superior a la del registro de la propiedad, porque tiene naturaleza normativa. No se explica qué pretende la Ministra. Porque es absurdo tener dos bases para una misma información. Si divergen, una prevalece, por tanto, la otra sobra. Desde esta perspectiva ese interés registral no puede fundarse en la mejora del servicio público (si acaso, en su confusión), sólo se justifica como negocio, inútil como pocos, eso sí, pero muy rentable.

La sociedad no entiende, dejando al margen lo dicho en el último párrafo, que un Registrador-funcionario en régimen de monopolio territorial encargado de un Registro público pueda cobrar 2.700 veces el arancel registral en un solo documento.

Además, no es ya que lo cobre una vez en ese documento, es que lo cobra 2.700 veces en cada documento que se presenta relativo a ese edificio (modificación del crédito por concesión de plazo de carencia, distribución de la responsabilidad del crédito, obra nueva, división horizontal, modificación de la obra nueva, modificación de la división horizontal cancelación) a los que hay que añadir los nuevos actos de la reforma CORREDOR-CORPME presentada en el Consejo de Ministros.

Con lo cual un solo edificio, como el del ejemplo, termina produciendo al Registrador unas ganancias resultantes de cobrar 2.700 veces el arancel registral por todos los documentos que, relativos a este edificio, se van presentado en el Registro.

Pongamos unos 10 documentos por 2.700 aplicaciones del arancel nos da 27.000 aplicaciones del arancel para los actos relativos a un solo edificio.

¿Entienden ahora por qué las ganancias medias de los Registradores han estado en el millón de euros en los años de crecimiento económico?

Hace casi diez años, el Ministerio de Economía intentó poner coto a este encarecimiento de los costes de la vivienda debido al arancel registral, aprobando el Real decreto Ley de 23 de junio de 2.000 una norma que decía: “En todo caso, el arancel global aplicable regulado en este número no podrá superar las 363.000 pesetas (2.181,67 euros)”

Por eso Señora Ministra de la Vivienda Beatriz Corredor, ¡¡compórtese usted como ministra de vivienda y no como registradora y presente la disposición arancelaria que le ofrecemos lealmente desde nuestra asociación¡¡¡