

TIPO DE MODELO: Concreto (recurso real).

MATERIA: En este recurso se plantean tres cuestiones arancelarias que pueden servir de guía a la impugnación de muchas facturas registrales de cancelación de hipoteca:

- 1) INAPLICACIÓN DE LA BONIFICACIÓN DEL 90 CIENTO;
- 2) COBRO DE NOTA FAX NOTARIAL UN 300 POR CIEN DEL PERMITIDO; Y
- 3) COBRO POR SERVICIOS DE GEOBASE.

Los apartados 2 y 3 son muy frecuentes en otras facturas (compraventa, hipoteca, obra nueva, etc).

FORMA DE PRESENTACIÓN DEL RECURSO:

La forma más segura de presentar el recurso es ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por correo certificado con acuse de recibo, a la siguiente dirección:

Dirección General de los Registros y del Notariado
C/Jacinto Benavente, 3
28012-Madrid.

RECURSO Y DENUNCIA:

A LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

DO _____, con D.N.I. _____; mayor de edad y con domicilio a efectos a de notificaciones en _____ en nombre y representación de _____, como administrador solidario de la misma,

INTERPONGO recurso contra la minuta de honorarios girada por el registrador do _____, Y DENUNCIO LAS IRREGULARIDADES ARANCELARIAS por el despacho de la escritura

de cancelación de hipoteca que causó el asiento de presentación ____ del Libro ____ del Registro de la Propiedad de _____, que ha dado origen a la factura "Borrador: _____, de ese Registro, que se acompaña como DOCUMENTO 1.

ALEGACIONES

I

I

INAPLICACIÓN DE LA BONIFICACIÓN APLICABLE A LA BASE ARANCELARIA DE UNA CANCELACIÓN DE HIPOTECA

La DGRN se ha pronunciado reiteradamente desde las ocho Resoluciones de 19 de mayo de 2009 sobre la obligación de los registradores de calcular los honorarios de las cancelaciones de hipoteca, aplicando a la base del arancel (capital pendiente de amortizar) una reducción del 90 por cien, de conformidad con lo establecido en el párrafo segundo del artículo 8 de la Ley 2/21994, de 30 de marzo, modificado por el artículo 10.1 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre.

A pesar de ello, a fecha de hoy el incumplimiento de la aplicación de esta bonificación está prácticamente generalizado entre los registradores, porque la política de los grandes números hace rentable esa estrategia fraudulenta.

El presente recurso es un ejemplo paradigmático de estas prácticas.

En nuestro caso, la denuncia por excesiva percepción arancelaria por el concepto de cancelación, al amparo del número 2 del Anexo I del arancel, se apoya en dos elementos. En la aplicación de una base incorrecta; y en la inaplicación de la reducción del 90 por ciento del arancel.

La entidad financiera declara en la escritura que ya ha recibido (en pasado) la totalidad del capital de la deuda. Por consiguiente, el

capital pendiente de amortizar al tiempo de la cancelación es “cero” euros, siendo de aplicación el mínimo de la escala del número 2, del Anexo I del RD 1427/1989, de 17 de noviembre. En cambio, la factura gira una de _____ euros, cuando el arancel bruto, que permite el Decreto regulador es de 24 euros, ya que al tiempo de la cancelación el capital pendiente de amortizar es inferior a 6.000 euros.

Para hallar el arancel líquido hay que aplicar a los 24 euros la reducción del 90 ciento, por lo que el arancel correcto es 2,40 euros por cada finca cancelada.

En suma, se giran _____ euros, cuando se debería cobrar 2,40 euros. Se multiplica por OCHENTA+/- el arancel legal.

Por todo ello procede la corrección de la factura y la apertura de un expediente disciplinario al funcionador incumplidor.

II

COBRO INDEBIDO DE LA NOTA DE INFORMACIÓN NOTARIAL

La factura gira 9,015 euros por “Fax información Notaria”. Se justifica expresamente en el número 4.1 f) del Anexo I del arancel. La nota a que se refiere ese apartado “f” tiene fijado un arancel de 3,0005 euros. Procede la devolución de la diferencia.

III

EL COBRO ILEGAL DE ARANCELES POR LA IMPOSICIÓN DE SERVICIOS DE BASES GRÁFICAS REGISTRALES NO SOLICITADOS

Se solicitaba al Registro una actividad muy concreta: la cancelación de hipoteca. Se facturan por el Registro, además, unos servicios de bases gráficas y dictámenes que no han sido solicitados y que para nada sirven a quien cancela (sobre todo si acaba de vender la finca y por esa razón libera la carga).

El primero de estos servicios es una nota marginal referente al archivo de la base gráfica, aplicándose 18 euros. Se invoca el número 3.2.2 del

Anexo I del RD 1427/1989 de Arancel registral, aplicable a *las notas de constancia de la expedición de la certificación para expedientes de expropiación forzosa, reparcelación o compensación urbanística, las de entrega de capital en los préstamos hipotecarios, y las de afectación o adscripción de bienes de las Administraciones Públicas a determinados Organismos, y las de expedición de certificaciones de cargas para procedimientos ejecutivos*. Como se puede apreciar, nada tiene que ver con el supuesto.

El segundo se refiere a lo que se suele denominar “dictamen de validación de base gráfica registral”, que se pretende amparar en la norma 5 del Anexo I del arancel, que se refiere a la emisión del informe regulado en el [artículo 355 del Reglamento Hipotecario](#); pero lo cierto es que ese precepto fue derogado por la STS de 24 de febrero de 2000, por lo que difícilmente puede haber justificación alguna de esa retribución girada de 12 euros.

Se gira un tercer concepto que se denomina “nota marginal validación” (18 euros más). Se funda en el número 3.2.6 del Anexo I de arancel. Se da la circunstancia de que el número 3.2.6 no existe. Se trata de un concepto puramente inventado.

También se gira un cuarto concepto que se denomina “base gráfica registral”, por importe de 9 euros. Se justifica en el número 4.6 del anexo I del arancel. Al igual que en el caso anterior ese número no existe en el arancel por lo que se trata de otro concepto inventado.

Y, finalmente, un último concepto por “otras certificaciones”, por el precio de 6 euros, fundado en el número 4.1 OT del Anexo I del arancel. Ese número regula seis supuestos, de la “a” al “f”. OT (probablemente “OT” signifique “ortofoto”) es otro concepto inventado por el funcionario monopolista.

Si prescindimos del fraccionamiento que realiza el registrador para diluir el coste arancelario del geobase, la cifra total que se ha girado indebidamente es de 63 euros. Es razonable pensar que ese sobrecoste lo aplica a todas las inscripciones y cancelaciones del Registro. De manera que el sobrecoste arancelario anual de los Registradores alcanza proporciones estratosféricas.

Existen múltiples razones que justifican la absoluta ilegalidad de las retribuciones giradas y del procedimiento de base gráfica registral que pretende ampararlas.

En efecto, la DA 28^a de la Ley 24/2001 que reforma el artículo 9 de la Ley Hipotecaria establece que los interesados pueden completar la identificación de la finca *incorporando e identificando en el título inscribible una base gráfica catastral o urbanística, o mediante su definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente*. En tal caso, el otorgante u otorgantes pueden solicitar el archivo registral del duplicado de la base incorporada al título inscribible.

Este es el procedimiento legal de incorporación de base gráfica. Se funda en primer lugar en la voluntariedad, de manera que sólo si lo pide el interesado en el documento público se pone en marcha el archivo. En segundo lugar, queda claro que la base gráfica la aporta el interesado, incorporándola al título y presentado el duplicado ejemplar para su archivo. No es el registro quien la hace a su antojo o capricho. Y, en tercer lugar, el registrador se limita a archivarla. No existe ninguna competencia de validación (hacer válido) ni nada semejante, ni se citan colindantes, ni existe atribuciones y competencias asignadas al registrador en esta materia.

Pese a todo, en la práctica esta operación se está realizando por las oficinas registrales, según denuncia la Asociación para la Defensa de los Usuarios de Registros Públicos, incorporando al título una nota que se expresa en estos términos: *“Dictamen relativo a la base gráfica registral de la finca... del término municipal de... La representación gráfica de la finca registral de referencia es coincidente en cuanto a su situación, superficie y linderos con la que aparece descrita en la escritura presentada y por ello ha sido **VALIDADA E INCORPORADA** al archivo de bases gráficas registrales...”* Ni el registrador tiene competencias de validación, ni puede identificar, ni dictaminar. Evidentemente tampoco puede cobrar, sólo archivar y cuando se le encarga esa función. En la práctica, la actividad registral se aparta totalmente del sistema legal y están aplicando el contenido de una enmienda presentada a la reforma que fue rechazada por el Parlamento Español.

Según la citada Asociación, actúan de oficio, aunque en algunos casos se presenta una hoja al usuario para que firme la solicitud de

presentación registral que incluye -como cláusula predispuesta- el servicio accesorio no solicitado, actividad expresamente proscrita en el número 4 del artículo 89 del Texto Refundido de la Ley para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, que considera abusiva *La imposición al consumidor y usuario de bienes y servicios complementarios o accesorios no solicitados*. El ingenuo consumidor que simplemente quería cancelar una carga se encuentra ahora con la petición añadida de un dictamen privado que sólo sirve para confundir.

Según la Asociación el automatismo llega a tal punto que muchas veces se expide y se cobra ese dictamen pese a que el interesado declara expresamente su voluntad de prescindir de él en el documento público. Pero es que, además, **la actividad de validación la desarrollan sin soporte técnico**, es decir aunque el título no incorpore tal base gráfica o sin aportar duplicado ejemplar. Incluso aquellos documentos que incorporan una base gráfica legal (por ejemplo, certificación gráfica del catastro) el registrador prescinde de ella e introduce la suya propia (sin consentimiento o aquiescencia de los interesados) arrogándose funciones catastrales que no tiene encomendadas (únicamente se les asignan funciones de archivero y custodio) También denuncia la Asociación que en no pocas ocasiones el registrador fija hipotéticos linderos (a espaldas también de los colindantes) determina hipotéticas extensiones y, por sí y ante sí, declara identificar fincas con su representación gráfica. Mientras el usuario piensa que todo ello forma parte del servicio público registral, se lleva a casa un servicio particular, una venta que se esconde y se comercializa en la sede del registro para crear una apariencia de probidad. Y esa actuación está taxativamente prohibida por la Ley de Incompatibilidades que no permite comercializar un servicio privado bajo la apariencia de que se trata de una actuación pública.

Y todo para poner a disposición del consumidor una declaración privada que se presenta como un dictamen carente de todo valor jurídico, rigor físico y cobertura legal, puesto que la autenticidad, veracidad, exactitud o fiabilidad de la base gráfica que aporta a su capricho el registrador y los linderos que marca en la base sencillamente no existe.

No deja de resultar paradójico que el cuerpo encargado del depósito de las condiciones generales de la contratación, que prestan sus servicios en exclusiva territorial, predisponga cláusulas abusivas para lucrarse a

costa del consumidor en sus propias relaciones con los ciudadanos. Todo un ejemplo de falta de ética profesional.

Por todo ello se solicita la inmediata devolución de los importes indebidamente girados, que totalizan unos 63 euros.

IV LA NECESIDAD DE PERSEGUIR CONDUCTAS COLECTIVAS IRREGULARES.

A pesar de la gravedad y reiteración de estos comportamientos, son escasísimas las reclamaciones que se formulan ante la Dirección General por cuatro razones. La primera de ellas es que los importes a reclamar son demasiado bajos para que resulte rentable la contratación de un abogado; la segunda, es el reducidísimo trámite administrativo para impugnar minutas registrales, sólo 15 días desde que se notifica la factura. Muchas veces esa factura se notifica a una gestoría que tarda más de dos semanas en entregarla al pagador del arancel, de manera que se cierra la puerta a molestas reclamaciones. La tercera es el medio a represalias, dada la cautividad del mercado al registrador territorial que, en no pocas ocasiones cuenta –como medio extra de desincentivo- el ejercicio simultáneo (aunque ilegal) de funciones liquidadoras. Y la cuarta la completa impunidad de los incumplidores. Todo lo más se les obliga a rectificar aquellas facturas de quienes hayan recurrido y devolver el importe defraudado.

La Dirección General no sólo tiene la responsabilidad política, sino la responsabilidad moral y ética de acabar con estos abusos y con la impunidad de hecho de estas conductas y sus infractores. No estamos ante conductas aisladas, sino ante una estructura económica que incita al fraude y exige un mayor compromiso político en la lucha por su erradicación.

No existen incentivos en el ámbito registral para mejorar la calidad del servicio porque esa estrategia no permite ganar cuota de un mercado (cautivo por definición) y obtener más beneficio. Si el pago es impuesto y el destinatario del pago también lo es, en puridad el sistema arancelario registral es un sistema de **rentas de monopolio** y la tendencia de los registradores es aumentar esas rentas por la única vía

posible. Como no se puede aumentar el volumen se aumenta el precio o se imponen servicios accesorios no solicitados, como las bases gráficas registrales.

La *cautividad* -del *controlador* o del *controlado*- no es una buena receta económica que incentive la calidad y regularidad de un servicio público, porque rompe la necesaria paridad que debe presidir las relaciones *servidor público-usuario*. Esta evidencia (el vicio está en el monopolio y la eficiencia en la competencia) tiene su adecuada traducción práctica en el sistema de exclusivas territoriales registrales, porque son los usuarios las víctimas directas de las corruptelas del funcionario. Estas estrategias corporativas son un ejemplo paradigmático de cómo el oportunismo colectivo es una lacra para los consumidores.

En su virtud,

Se solicita de la Dirección General de los Registros y el Notariado:

1º.- La rectificación de cada uno de los importes de cancelación de hipoteca, a 2,40 euros por carga cancelada. De conformidad con el art. 8 de la Ley 2/1994.

2º.- La corrección de la factura “fax información notaria”, porque lo fijado en el número de arancel que se aplica es de 3,005 euros por finca, en vez de 9,02 por finca.

3º.- La inaplicación de los conceptos al servicio no solicitado de base gráfica registral, validaciones, dictámenes, ortofotos, notas marginales y demás parafernalia de creatividad arancelaria al uso en el ámbito registral para diluir y trocear el cobro.

4º.- El inicio de una investigación sobre la indebida facturación de cancelaciones por los registradores, notas de notaría y bases gráficas registrales, exigiendo la devolución a los funcionarios de las cantidades indebidamente percibidas, así como la apertura de una corrección disciplinaria a los mismos.

Es Justicia que pido en _____, a __ de ____ de 20__.

Fdo: