

La Dirección General de los Registros y del Notariado en más de 30 resoluciones ordena cobrar 2,40 euros por cada cancelación de hipoteca. Por el contrario, la Resolución administrativa del Colegio de Registradores, (CORPME), que resuelve un recurso en primera instancia confunde a los recurrentes, indicando que la cantidad a cobrar establecida por la DGRN es de 24,04 euros. Al asegurar que esa es la posición de quien resuelve ese recurso en apelación, esto es, la Dirección General de Registros, desincentiva recurrir en apelación contra esa decisión. Esta maniobra supone una carta blanca para que los registradores multipliquen por diez el tope máximo legal que pueden percibir.

Mariano Rajoy debe responder en la Subcomisión de Vivienda para la reforma hipotecaria que se ha creado en el Congreso de los Diputados, si en su Registro de la Propiedad de Santa Pola se están cobrando las cancelaciones conforme al precio legal (2,40 euros) o conforme al abuso de 24,04 euros o cualquier otra cantidad superior. El techo de gasto público propuesto por Rajoy para cuando sea Presidente, necesita, para ser creíble, que comience por exigir que en su Registro de Santa Pola y en los recursos resueltos por su amado Colegio de Registradores se aplique el techo legal de 2,40 euros para el cobro de cancelaciones.

Si les parece increíble, continúen leyendo este informe que hemos elaborado para protegerles del último ingenio del lobby registral.

La Junta de Gobierno del Colegio de Registradores (CORPME) ha elaborado una resolución modelo a modo de “morcillón” de veintisiete páginas, carentes de todo rigor científico, para quitarse de en medio incómodos recursos al superior jerárquico, la Dirección General de los Registros, bajo la falaz declaración de que es la doctrina oficial de la directora.

En nuestra entrada de 25 de enero de 2011 dábamos cuenta de la insumisión de los registradores y de su Colegio a La Ley 41/2007, de 7 de diciembre, que bonificó los aranceles de cancelación de las hipotecas fijando una cifra total de 2,40 euros por finca. Los registradores en general, y su Colegio en particular, continúan apretando los bolsillos de los usuarios, a quienes se siguen girado miles de facturas por sumas –la mayoría de las veces- más de cien veces superiores a las permitidas legalmente. **El asunto de la cancelación les ha salido muy rentable económicamente, pese a que la ley, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid y decenas de Resoluciones de la Dirección General de los Registros les imponen someterse a la bonificación ordenada por una ley y limitar su factura a los 2,40 euros**

.

La actuación conjunta del colectivo registral supone sin duda alguna el ejemplo más clamoroso de cláusula abusiva en la contratación de la prestación de los servicios registrales, pues la predisposición del precio abusivo es impuesta por los registradores a pesar de una norma legal y una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que la prohíben expresamente.

Cuando hay que elegir entre cobrar cientos de millones de euros más al año o cumplir con la doctrina del Ministerio de Justicia, la norma legal y la confirmación expresa de los Tribunales de Justicia, el lobby registral elige lo primero y puede parecer que se mofa de lo segundo. Esto es especialmente grave cuando hablamos de rentas de monopolio del registrador (nadie puede elegir al registrador que le haga mejor precio por cancelar sino que tiene que ir al registrador en cuyo registro se encuentra la finca que le aplicará el precio abusivo de 24 *cartones* en lugar de los 2,40 euros legales)

Cuando un monopolio impone unilateralmente un sobreprecio está -pura y lisamente- *abusando*

del usuario cautivo. Cuando ese mismo monopolio sigue imponiendo ese sobreprecio después de que los Tribunales y el Ministerio del que dependen (en forma de más de 30 resoluciones) les han ordenado el cese de tales cobros ilegales, estamos hablando de algo mucho más grave en términos administrativos y judiciales. Y, en fin, cuando quien debe inspeccionar en primera instancia la corrección de esas facturas, el Colegio de Registradores (CORPME), no sólo no procede disciplinariamente contra los infractores, sino que presuntamente trata de engañar a quien recurre contra esa infracción registral para cobrar diez veces más ocultándole esas más de 30 resoluciones,

nos encontramos ante un comportamiento inquietante y ante la más evidente prueba de que padecemos un sistema registral de pésima calidad, cuyos costes se fijan con toda clase de subterfugios caprichosamente por el monopolista, ante la total impunidad administrativa.

Esto es así porque es rentable. Es rentable incumplir cuando se cobra cientos de millones de euros al año de más (a repartir entre 700 registradores de la propiedad) y no hay sanción (todo es ganancia).

Les vamos a explicar cómo manipula el CORPME la doctrina de la DGRN:

El párrafo que se transcribe se ha tomado de la Resolución de la Junta de Gobierno del CORPME de 3 de mayo de 2011, dictada en primera instancia administrativa, con referencia a una impugnación de honorarios de un registrador por un documento que contenía más de cien cancelaciones de hipoteca. La Resolución colegial dice literalmente lo siguiente:

*“Sin embargo, a esta Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, como órgano administrativo integrante de un proceso de recurso de honorarios –a pesar de... su disconformidad con la interpretación sostenida por la Dirección General de los Registros y del Notariado- al no poder desconocer su posición administrativa y las resoluciones del mencionado Centro Directivo... **no le queda más opción, a pesar de su total disconformidad por los argumentos jurídicos expresados, que aplicar la interpretación efectuada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de cancelación de hipotecas**”.*

Después de leer este párrafo imaginábamos que el Colegio estaba dispuesto a someterse a lo ordenado en el rosario interminable de Resoluciones de la Dirección General de los Registros, que impone dos cosas. Una, que la bonificación se aplica a todas las cancelaciones; y dos que la bonificación del 90 por ciento se aplica al arancel, lo que fija la cantidad máxima a cobrar en 2,40 euros por cancelación. Así, por citar sólo las del año 2009, tenemos las siguientes: 12 marzo y 29 de abril; las dos de 30 abril, las de 6, 7 y 8 de mayo, así como las dos de 19 de mayo; dos más de 2 de noviembre, otras dos de 12 de noviembre, cinco más de 25 de noviembre y tres más de 30 de diciembre.

Nuestra sorpresa fue mayúscula cuando procedimos a la lectura del siguiente párrafo de la Resolución Colegial, que se transcribe literalmente a continuación:

“Por esta razón, a tenor de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado... acerca del mínimo arancelario y su doctrina sobre que la reducción del 90% del mencionado artículo 8 debe aplicarse sobre la base (cifra de capital pendiente)- como sanciona en Resoluciones de 30 de octubre de 2010 ó 22 de noviembre de 2010- se resuelve que debe rectificarse la factura impugnada en el sentido de proceder a aplicar la bonificación del 90% por ciento del artículo 8 de la Ley 2/94 en la base –capital pendiente- sobre la que procede aplicar el arancel, dando lugar unos derechos arancelarios de 24,04 euros”.

La Asociación consideró muy extraño que la Directora General, María Ángeles Alcalá, cambiara un criterio constante y uniforme que ya había sido ratificado por el Tribunal Superior de Justicia

de Madrid (después de más de treinta resoluciones consecutivas) Consideramos igual de extraño que la Dirección General permitiera a los registradores multiplicar por diez sus honorarios contra la decisión judicial preexistente. Iniciamos una búsqueda de las resoluciones citadas por el Colegio (30 de octubre y 22 de noviembre de 2010) No las encontramos ni en la página web del Ministerio de Justicia ni en ningún otro sitio.

La primera conclusión era obvia: O se trataba de resoluciones inéditas o se trataba de resoluciones inexistentes, inventadas presuntamente por el órgano corporativo que debería velar en primera instancia por la defensa de los usuarios: El CORPME.

Lógicamente esto último parece impensable en cualquier país serio.

Ampliamos las búsqueda de resoluciones a otros días anteriores y posteriores a los citados por el CORPME, por si una errata pudiera ser la causa del desconocido paradero de la doctrina citada. Y, en efecto, aunque ninguna resolución de octubre se refiere a cancelaciones de hipoteca, logramos localizar **CUATRO resoluciones de cancelaciones posteriores al día 22 de noviembre de 2010, concretamente de 24 de noviembre. Como era de esperar continúan con la doctrina tradicional de 2,40 euros.**

Literalmente estas cuatro resoluciones se expresan así:

“La única interpretación posible es que al ser un derecho (cancelación de un préstamo con garantía hipotecaria)...

resulta de aplicación un arancel de 24,04 euros... que ha de ser reducido en un 90 por ciento

[total 2,4 euros]

En el mismo sentido la Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de fecha 24 de junio de 2010...”,

que igualmente fija el arancel

en 2,4 euros

por cada hipoteca cancelada.

La cuestión, como puede apreciarse, reviste especial gravedad y nos llevó a tres posibles hipótesis, cada cual más sorprendente:

1.- Hipótesis absurda: Que la Dirección General de los Registros **resuelva conscientemente** de forma arbitraria en esas dos supuestas Resoluciones citadas por el CORPME.

Después de treinta resoluciones idénticas, que fijan el arancel en 2,40 euros y después de que esa doctrina sea ratificada por el TSJ de Madrid, es absurdo pensar que la Directora decida en dos especiales ocasiones -el 30 de octubre y el 22 de noviembre de 2010- beneficiar a sendos registradores con una prima del mil por cien de sus honorarios. Y **todavía es más absurdo si se tiene en cuenta que dos días después dicta otras cuatro resoluciones volviendo a fijar el arancel 2,40 euros.**

Y aún resulta más absurdo si tenemos en cuenta que la Directora General de los Registros y del Notariado es una persona con un gran formación jurídica, que ejerce su cargo con profesionalidad, independencia y honradez y a quien no debe temblarle la mano para imponer soluciones justas de interés general en cualquier tema relacionado con los registros de la propiedad o cualquier otra materia de su dirección general.

2.- Hipótesis inquietante: Que **una “mano” negra del lobby registral de Mariano Rajoy en el ministerio de Justicia” haya colado** a la firma de la Directora las dos resoluciones siguiendo en apariencia la doctrina unívoca, con pequeñas matizaciones en su texto para terminar diciendo una cosa distinta de lo ordenada por la Superioridad en más de 30 resoluciones. A favor de esta hipótesis encontramos el farragoso texto de éstas, superior a 35 folios, que permiten estas maniobras en la sombra y bajo el cobijo de un bosque ornamental tan extenso donde pasan fácilmente desapercibidas. Sin embargo, hasta que no tengamos en nuestro poder el texto de tales resoluciones, si es que existen, no podemos llegar a ninguna conclusión definitiva.

3.- Hipótesis acrobática: Que las Resoluciones no existan, de manera que el Colegio de Registradores (CORPME) realiza una simple pirueta en el vacío, conocida en el ámbito arancelario registral como “sistema PSC” (por si cuela)

Es cierto que el Colegio de Registradores ha utilizado en algunas ocasiones el sistema PSC, por lo que no nos puede resultar sorprendente barajar esta hipótesis. Recordemos las palabras del **Catedrático de Derecho Mercantil de la Rioja Jesús Alfaro Águila-Real**, considerado la máxima autoridad española en Condiciones Generales, al ilustrarnos cómo el Colegio de Registradores se inventó un precedente alemán y otro portugués de Registro de Condiciones Generales que querían comercializar, bajo el impulso político del entonces Ministro Mariano Rajoy, incluyendo esa referencia en la Exposición de Motivos del Anteproyecto, como excusa política para obtener la explotación de ese negocio:

*“Lo más espantoso de la Ley de Condiciones Generales de la Contratación era la creación de un Registro Administrativo de Condiciones generales de los contratos... No hay país civilizado que tenga un registro de cláusulas contractuales. La referencia contenida en la exposición de motivos del anteproyecto al Derecho alemán y portugués es, pues, equivocada (**dolosamente errónea**)... El Reglamento era, pues, la última oportunidad de las autoridades ministeriales por demostrar que sus intenciones eran buenas. Todavía podían demostrar que su pretensión no era avanzar los intereses de **grandeur** del cuerpo funcional al que pertenecen (se refiere al director general de los Registros, extesorero del Colegio de Registradores Luis María Cabello), sino que creían sinceramente en la bondad de su propuesta. Pero lamentablemente, los comportamientos son muy tercos. Es muy poco antes de abandonar el cargo (se refiere a Cabello) cuando nos regalan este reglamento... “*

(El Registro de Condiciones Generales de la Contratación. Una aproximación crítica a su Reglamento” editorial EDERSA, 2001)

Pues bien, cualquiera de las tres hipótesis que pueden barajarse para resolver el **enigma de las resoluciones inéditas o inexistentes**

resulta descabellada. O bien la DGRN actúa de forma aparentemente caprichosa, o hay una “mano negra” que cuela lo que le viene en gana, o el zorro, al cuidado del gallinero, se come las gallinas y falsea los datos del recuento para disimular su voracidad.

El líder del lobby registral Mariano Rajoy debería salir a la palestra y poner orden en su gallinero, aunque eso signifique terminar con la gallina de los huevos de oro. La sociedad no puede entender el silencio pues sigue siendo titular del Registro de la propiedad de Santa Pola y por tanto no puede desconocer cómo se están cobrando las cancelaciones de hipotecas a los ciudadanos de Santa Pola.

Ahora bien, sea cual fuere la solución a este interesante enigma, **lo que es innegable es que el Colegio de Registradores ha tergiversado la doctrina de la DGRN sobre el cobro de arancel en cancelaciones y ha silenciado cualquier referencia a la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid**

(que ratifica el cobro de 2,40 euros en lugar de los 24 que cobran los registradores), creando una apariencia de conformidad que encierra un doble mensaje. El primero dirigido al recurrente, para que se dé por vencido y no ataque el negocio registral recurriendo al superior, porque, según el Colegio de Registradores, éste va a confirmar esa decisión, algo que no es cierto. Y el segundo va dirigido a todos los registradores, que podrán apoyarse en esta “autoresolución” para continuar el cobro arancelario contrario a la ley, la sentencia del TJSM y la doctrina reiterada de la DGRN.

En fin, todo queda en casa. Si la Dirección General prohíbe cobrar un sobreprecio, pues se dice que no y punto, o se intenta colar algún gol en el Ministerio a través de los submarinos destinados a ese fin *por el lobby registral*. Si el Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirma esa bonificación, pues se mira para otro lado. Y si el Grupo Parlamentario de IU pide en el Parlamento que se ordene el cese del cobro del arancel sin aplicar la reducción legal arancelaria del 90 por ciento, y que se devuelvan las cantidades que hayan cobrado por encima de las legales, pues se les toma el pelo como a los demás. Da igual una raya más para un tigre si el año que viene será el año *mariano...*
¡¡¡a ver quien se mete con nosotros ahora!!! repiten los registradores de forma incesante.

Estas tristes reflexiones sobre la actitud corporativista registral nos obliga a plantearnos algunas interrogantes:

¿Puede ser objetivamente imparcial el Colegio monopolista para decidir administrativamente en primera instancia sobre la corrección de sus propios cobros?

- El Colegio de Registradores defiende los intereses corporativistas del registrador cuya factura debe revisar.

- El Colegio de Registradores ve directamente comprometidos el 50 por ciento de los honorarios que percibe de los registros *vacantes en función de cómo resuelva el recurso del ciudadano contra la factura cobrada por la cancelación de la hipoteca.*

Por ambos motivos no tiene sentido un recurso de reposición administrativa sobre cuestiones ajenas al ámbito de la función pública. Estamos hablando de fijar los ingresos privados que se perciben en monopolio, y se deja que sea el propio monopolista quien decida con plenos efectos en reposición. En suma, el zorro no puede cuidar el gallinero porque va contra su naturaleza depredadora. Y este culebrón de las cancelaciones es buena prueba de ello.

¿Debe el Ministerio de Justicia tomar cartas en el asunto?

Después de tres años y medio la ciudadanía cree que ya le toca meter mano a este escándalo millonario. No estamos ante un comportamiento aislado de algunos registradores indisciplinados, estamos ante una *asonada* contra los sufridos usuarios cautivos en plena crisis económica.

Cuando el artículo 10 de la Constitución establece que no sólo los ciudadanos, sino también todos los poderes públicos están sujetos a la Constitución y al resto del Ordenamiento jurídico no excepciona a registradores de la propiedad, por lo que hay que corregir estas graves irregularidades, aunque sólo sea por simple *higiene pública*.

El Ministerio de Justicia está obligado:

1º. A abrir una investigación interna en el Ministerio de Justicia para descubrir quien es el submarino jurista de Mariano Rajoy que le ha colado a la Directora General dos supuestas *Resoluciones de 30 de octubre de 2010 ó 22 de noviembre de 2010*

contrarias a la doctrina oficial de la propia directora expresada en más de 30 resoluciones, cuatro de ellas dictadas dos días después del *segundo gol*

2º.- A calcular el sobrecoste registral pagado por los usuarios en las cancelaciones de hipotecas y a imponer su inmediata devolución más el interés legal del dinero.

3º.- A perseguir las conductas de los registradores infractores y, en su caso, sancionarlos.

4º.- A proceder disciplinariamente contra la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores por engañar a los recurrentes e incumplir la doctrina oficial de forma consciente, deliberada, reiterada y perfectamente premeditada.

5º.- A poner estos hechos -si aparecen indicios serios de responsabilidad penal- en conocimiento del Ministerio Fiscal por si pueden derivarse responsabilidades por prevaricación y exacciones ilegales.

El Ministerio de Justicia tiene la competencia y, por tanto, la responsabilidad de reaccionar ante tan evidente y *acreditado escándalo* arancelario.

Es cierto que el lobby registral está crecido con la llegada al poder de su líder Mariano Rajoy. Pero también es cierto que Mariano Rajoy sigue siendo titular del Registro de la propiedad de Santa Pola, por lo que debe ser el primer interesado en que se ponga término a este escándalo que terminará salpicándole más tarde o más temprano. Su sustituto y amigo debe explicar cuánto se está cobrando por las cancelaciones de hipoteca en el Registro de Mariano Rajoy.

Y si éste no lo hace, Mariano Rajoy debe pedir explicaciones sobre el arancel que se está cobrando en su Registro de Santa Pola. La subcomisión para la reforma hipotecaria creada en el Congreso de los Diputados es el lugar indicado para que explique cuánto se están cobrando por las cancelaciones en su registro de Santa Pola así como para que actúe como el *auténtico gallo*, que lo es, del gallinero registral y termine con el cobro de las cancelaciones a 24 euros aunque eso signifique sacrificar una de las gallinas de los huevos de oro del olimpo registral.

Esperamos igualmente que su hermano y colíder del lobby registral, el registrador Enrique Rajoy, abandone su tesis de que ningún registrador debe obedecer la doctrina vinculante de su superior jerárquico, esto es, la Directora General de los Registros María Ángeles Alcalá, porque se trata de una postura discriminatoria para el resto de los funcionarios españoles, que no cobran una media de un millón de euros al año como los hermanos Rajoy y los demás registradores y, además, a diferencia de éstos, tienen el deber de obedecer la doctrina de su superior jerárquico.

Por último la Asociación quiere agradecer a todos los usuarios de los registros el envío constante de facturas registrales.

Cuando las facturas que se nos remiten no permiten impugnarlas, dado el exiguo plazo de 15 días, a contar desde el pago, las incluimos en nuestras bases de datos para investigación y denuncia global.

Es muy importante que nos sigáis haciendo llegar esas facturas, aunque estén prescritas para poder elaborar estadísticas y acreditar denuncias por irregularidades colectivas cuyo ámbito es el nacional (ya sabéis lo que eso puede significar)

Cualquier cuestión en relación con una actuación registral pueden ponerla en nuestro conocimiento enviando un email a la siguiente dirección:

asociación@usuariosderegistros.es