



Resolución 829/2021

S/REF:

N/REF: R/0829/2021; 100-005853

Fecha: La de firma

Reclamante: [REDACTED]

Dirección: [REDACTED]

Administración/Organismo: Ministerio de Justicia

Información solicitada: Consulta sobre bases imponibles aplicadas en factura del Registro de la Propiedad

Sentido de la resolución: Inadmisión

I. ANTECEDENTES

1. Según se desprende de la documentación obrante en el expediente, el interesado, entre los meses de febrero y marzo de 2021, solicitó repetidamente al Registro de la Propiedad N° 2, de [REDACTED], Cádiz, respuesta a la siguiente consulta:

PRIMERO.- Que el 14/01/2011 llevamos a cabo operación de extinción de condominio, consistente en la salida de un cotitular (mi expareja) de la propiedad del inmueble gravado por un préstamo hipotecario con la mercantil UNICAJA BANCO, S. A. Pasando mi persona a ostentar, desde el momento del acto de extinción, el 100% del dominio del inmueble, al traspasar la cotitular "saliente" su 50 % de condominio a mi persona.

Para la operación de extinción de condominio se generó una factura de los honorarios de Registro de Propiedad para la que se tuvo en cuenta como bases el capital pendiente de pago del préstamo hipotecario en el momento de la operación e importe 122.224,42 € para el concepto de INSCRIPCIÓN y la responsabilidad hipotecaria del referido préstamo, de importe 194.310 € para el concepto de SUBROGACIÓN HIPOTECA.

Por lo anterior, le ruego me fundamente en base a normativa:

i.- Para el concepto de INSCRIPCIÓN se tuvo en cuenta como base el capital pendiente de pago del préstamo hipotecario y no el valor catastral o el valor de mercado o incluso el precio inicial de compraventa (1 02.172,06 €)

ii.- Por qué para el concepto de SUBROGACIÓN HIPOTECA se tuvo en cuenta el importe inicial de la responsabilidad hipotecaria, siendo el mismo de 194.310 € y no el que correspondiera en el momento de la operación que nos ocupa, al haber disminuido el principal del préstamo hipotecario - por consiguiente también el resto de conceptos que conforman la responsabilidad hipotecaria- y que, en cambio, para la tramitación del modelo 600 se tomó una cantidad inferior en concepto de base imponible, concretamente de 187.003,35 €.

iii.- Si la operación llevada a cabo de extinción de condominio, consistente en la salida de un cotitular (mi expareja) de la propiedad del inmueble, permaneciendo mi persona como titular del préstamo hipotecario y de la propiedad del inmueble al 50 % y pasando a ostentar, desde el momento del acto de extinción, el 100 % del dominio del inmueble al traspasar la cotitular su 50 % de condominio o participación a mi persona ¿por qué motivo los importes de las bases de los conceptos INSCRIPCIÓN y SUBROGACIÓN HIPOTECA son del 100% y no del 50%?

SEGUNDO.- Que en relación a la factura n° [REDACTED] de fecha 28/03/2011 y entrada n° [REDACTED]/2011 se tuvo en cuenta, como base para el concepto de INSCRIPCIÓN de la factura, los intereses ordinarios del inicio de la responsabilidad hipotecaria, de importe 12.700 €.

Como se expone en el subapartado "ii" del apartado anterior, en la fecha de extinción del condominio y novación del préstamo hipotecario el importe del principal del préstamo disminuyó hasta los 122.224,42 € y, por consiguiente, también disminuyen el resto de conceptos que conforman la responsabilidad hipotecaria (intereses ordinarios, intereses de demora, costas judiciales, etc.) por estar su cálculo referido al principal del préstamo hipotecario.

Por lo anterior, le ruego me fundamente en base a normativa, la razón por la que se tuvo en cuenta un importe de 12.700 € y no en base al importe que correspondía a los intereses ordinarios del capital pendiente de pago del principal en el momento de la operación.

TERCERO.- Que el referido préstamo hipotecario fue reinscrito en ese Registro de la Propiedad, en el mismo acto que nos ocupa, a nombre de la mercantil UNICAJA BANCO, S. A. el 14/01/2011 mediante una novación (consistiendo únicamente en la salida de la mencionada cotitular y de dos avalistas/fiadores para la entrada de cuatro avalistas/fiadores) habiendo sido cedido dicho préstamo por la mercantil a un fondo de titulización hipotecaria el 25/09/2009, según certificado de la C. N. V. que se adjunta.

Por lo anterior, solicito conocer si la mercantil UNICAJA BANCO, S. A. sigue ostentando el derecho sobre el inmueble y/o el préstamo hipotecario.

2. Con fecha 5 de abril de 2021, el Registro de la Propiedad N° 2, [REDACTED] Cádiz contestó al interesado lo siguiente:

De conformidad con la Norma sexta del Anexo 11 (relativa a las Normas generales de aplicación) del Real Decreto 1427/89, de 17 de noviembre, por el que se regula el Arancel de los derechos de los Registradores de la Propiedad, puede impugnar la minuta dentro de los quince días hábiles siguientes al de su notificación o entrega.

La impugnación podrá presentarse tanto ante el Registrador que la hubiere formulado como ante la Junta de Gobierno del Colegio de Registradores, la cual a la vista del recurso de honorarios interpuesto y del informe expedido por el Registrador afectado resolverá sobre la cuestión objeto de recurso.

Para ello, deberá aportar escrito de impugnación firmado y fotocopia de la minuta. En el caso de que desee interponer el Recurso directamente ante el Colegio de Registradores, pasamos a indicarle la dirección:

*Colegio de Registradores
Departamento de honorarios (Impugnación) C/ Diego de León, 21
28006 Madrid*

3. Ante esta respuesta, el interesado se dirigió al Ilustre Colegio de Registradores de Madrid, con fecha 5 de abril de 2021, indicando, en resumen, que "(...) el Registro nunca nos notificó previamente, a los efectos de recursos procedentes, de los valores fiscales facilitados por los Servicios Fiscales, entre otros (apartado SEGUNDO de Fundamentos de Derecho de la resolución de la DGRN de fecha 09/03/2.011). Por lo expuesto, SOLICITAMOS la opinión de ese Decanato Territorial de Andalucía Occidental del Colegio de Registradores de la Propiedad al respecto".
4. Posteriormente, el 27 de mayo de 2021, el interesado se dirigió a la Subdirección General del Notariado y de los Registros del MINISTERIO DE JUSTICIA indicando lo siguiente:

PRIMERO.- Que el 27/05/2021 recibimos escrito de esa Subdirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en relación a nuestra consulta relativa a dos facturas emitidas por el Registro de la Propiedad N° 2 [REDACTED] (Cádiz).

SEGUNDO.- Que en relación a su escrito tenemos que indicarles que no se trata de queja alguna o impugnación de honorarios contra el citado Registro sino de una consulta relativa a dos facturas emitidas desde el mismo. Versando su escrito en la misma alegación dada por el Registro de la Propiedad N° 2.

No obstante, como le indicábamos en nuestro escrito de consulta, en alusión a la mención que hacen desde esa Subdirección General y desde el Registro de la Propiedad Nº 2 a la Norma Sexta del Anexo II del Real Decreto 1427/89, de 17 de noviembre, por el que se regula el Arancel de los derechos de los Registradores, ésta establece que el plazo de impugnación comienza a partir del día siguiente al de notificación o entrega de la minuta. Documento éste que nunca nos fue entregado/notificado y del que la Dirección General de los Registros y del Notariado manifiesta en su resolución de 09/03/2.011 que: “Igualmente, se ha mantenido en reiteradas ocasiones que dicho valor fiscal comprobado es el resultante de la comprobación de valores realizada utilizando uno de los medios legalmente previstos, por los Servicios Fiscales competentes en relación a una declaración tributaria concreta y que, en todo caso, deberá haber sido objeto de notificación individualizada al interesado, a los efectos de los recursos procedentes, ya que si no se hace así supondría que el Registrador actuaría discrecionalmente, bajo la apariencia de ficticia de un acto de la Administración Tributaria”.

Por lo expuesto, en virtud de los artículos 13, 21, 34, 35 y 36 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ROGAMOS de esa Subdirección General la reconsideración de su escrito y nos responda a la consulta realizada el 24/03/2.021, relativa a las facturas expedidas por el Registro de la Propiedad Nº 2 [REDACTED].

5. Finalmente, con fecha de entrada el 30 de septiembre de 2021, el interesado presentó, al amparo de lo dispuesto en el [artículo 24](#)¹ de la LTAIBG, una reclamación ante el Consejo de Transparencia y Buen Gobierno, con el siguiente contenido resumido:

PRIMERO.- Que ante la inexistente respuesta a nuestra consulta realizada al Registro de la Propiedad Nº 2 [REDACTED] el 01/02/2.021 (documento 1, documento 2 y documento 3), al Decanato de Registradores de Andalucía (documento 4) y al Colegio de Registradores (documento 5 y documento 6), relativas a las facturas emitidas por el citado Registro, enviamos escrito de consulta el 24/03/2.021 (documento 7 y documento 8) a la Subdirección General del Notariado y de los Registros para que, ante la inexistente respuesta de aquel Registro, fuera esa Subdirección la que nos respondiera a nuestra consulta o instara al Registro a respondernos.

SEGUNDO.- Que a nuestro escrito remitido a la Subdirección recibimos escrito el 27/05/2.021 indicando que “ese Centro Directivo únicamente puede pronunciarse, en materia de honorarios, por vía de recurso contra la minuta expedida por el Registro y que para impugnar la minuta debe de hacerse dentro de los quince días hábiles siguientes al de su notificación [...]”.

¹ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&tn=1&p=20181206#a24>

Debido a que el fondo o motivo de nuestro escrito remitido a esa Subdirección General del Notariado y de los Registros no trataba sobre la impugnación de ninguna minuta, como así lo hacíamos saber en el asunto del escrito de consulta y a lo largo de todo el desarrollo del escrito, sino para responder a ciertas cuestiones que se planteaban en el mismo, volvimos a remitir el 27/05/2.021 (documento 9) otro escrito para que la Subdirección reconsiderara su respuesta y se ciñera a la Por lo anterior, acogiéndonos e invocando a los artículos 29, 51 y 105 de nuestra Constitución Española, a los artículos 13.d, 13.i, 20, 21.1 y 21.6 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y a los artículos 12 y 13 de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno,

SOLICITAMOS de ese Consejo de Transparencia y Buen Gobierno que interceda ante el Registro de la Propiedad Nº 2 de [REDACTED] y/o ante la Subdirección General del Notariado y de los Registros para nuestra pretensión. Siendo ésta las consultas –que no reclamaciones o impugnaciones de minuta alguna- que venimos realizando desde el 01/02/2.021.

II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. De conformidad con lo dispuesto en el [artículo 24 de la LTAIBG²](#), en conexión con el [artículo 8 del Real Decreto 919/2014, de 31 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto del Consejo de Transparencia y Buen Gobierno³](#), el Presidente de este Consejo es competente para resolver las reclamaciones que, con carácter potestativo y previo a su eventual impugnación en vía contencioso-administrativa, se presenten frente a las resoluciones expresas o presuntas recaídas en materia de acceso a la información.
2. La LTAIBG, en su [artículo 12⁴](#), reconoce el derecho de todas las personas a acceder a la información pública, entendiéndose por tal, según dispone su artículo 13 "los contenidos o documentos, cualquiera que sea su formato o soporte, que obren en poder de alguno de los sujetos incluidos en el ámbito de aplicación de este título y que hayan sido elaborados o adquiridos en el ejercicio de sus funciones".

De este modo, la Ley delimita el ámbito material del derecho - a partir de un concepto amplio de información, que abarca tanto documentos como contenidos específicos y que se extiende a todo tipo de "formato o soporte", a la vez que acota su alcance exigiendo la concurrencia de

² <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&p=20181206&tn=1#a24>

³ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2014-11410&tn=1&p=20141105#a8>

⁴ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&tn=1&p=20181206#a12>

dos requisitos vinculados con la naturaleza “pública” de las informaciones: (a) que se encuentren “en poder” de alguno de los sujetos obligados por la ley, y (b) que hayan sido elaboradas u obtenidas “en el ejercicio de sus funciones”.

3. En cuanto al fondo del asunto planteado, se solicita respuesta a una consulta relativa a las facturas expedidas por el Registro de la Propiedad Nº 2 [REDACTED], en los términos que figuran en los antecedentes de hecho.

Sentado lo anterior, hay que poner de manifiesto que el Registro de la Propiedad tiene su propio procedimiento de acceso a la información en él contenida.

En efecto, el artículo 332 del Decreto de 14 de febrero de 1947, por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, actualmente en vigor, recoge ese procedimiento de acceso en los siguientes términos:

“1. Los Registradores pondrán de manifiesto en la parte necesaria el contenido de los libros del Registro, en cuanto al estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos, a las personas que, a su juicio, tengan interés en consultarlos, sin sacar los libros de la oficina, y con las precauciones convenientes para asegurar su conservación.

2. Se prohíbe el acceso directo, por cualquier medio, a los libros, ficheros o al núcleo central de la base de datos del archivo del Registrador, que responderá de su custodia, integridad y conservación, así como su incorporación a base de datos para su comercialización o reventa. Todo ello sin perjuicio de la plena libertad del interesado de consultar y comunicarse con el Registrador por cualquier medio, sea físico o telemático, siempre que se evite, mediante la ruptura del nexo de comunicación, la manipulación o televaciado del contenido del archivo.

3. Quien desee obtener información de los asientos deberá acreditar ante el Registrador que tiene interés legítimo en ello. Cuando el que solicite la información no sea directamente interesado, sino encargado para ello, deberá acreditar a satisfacción del Registrador el encargo recibido y la identificación de la persona o entidad en cuyo nombre actúa.

Se presumen acreditadas las personas o entidades que desempeñen una actividad profesional o empresarial relacionada con el tráfico jurídico de bienes inmuebles tales como entidades financieras, abogados, procuradores, graduados sociales, auditores de cuentas, gestores administrativos, agentes de la propiedad inmobiliaria y demás profesionales que desempeñen actividades similares, así como las Entidades y Organismos públicos y los detectives, siempre que expresen la causa de la consulta y ésta sea acorde con la finalidad del Registro.

4. La manifestación, que debe realizar el Registrador, del contenido de los asientos registrales tendrá lugar por nota simple informativa o por certificación, mediante el tratamiento

profesional de los mismos, de modo que haga efectiva su publicidad directa al interesado, asegurando, al mismo tiempo, la imposibilidad de su manipulación o televaciado. En cada tipo de manifestación se hará constar su valor jurídico. La información continuada no alterará la naturaleza de la forma de manifestación elegida, según su respectivo valor jurídico.

5. La nota simple, informativa consistirá tan sólo en un extracto sucinto del contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación, donde conste la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.

La nota simple, deberá reflejar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales, sin extenderse más allá de lo que sea necesario para satisfacer el legítimo interés del solicitante y podrá referirse a determinados extremos solicitados por el interesado, si a juicio del Registrador, con independencia de quien sea éste, se justifica suficientemente el interés legítimo, según la finalidad de la información requerida. Dicho interés se presumirá en el supuesto de que la información se solicite a efectos tributarios, de valoraciones inmobiliarias o con finalidad de otorgamiento de préstamos o créditos con garantía hipotecaria, con inserción literal si lo requiere el solicitante.

Dicha nota tienen valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos.”

Igualmente, respecto a las consultas al Registro, su artículo 398.c, apartado 2, señala que “Los Registradores, a fin de facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado, suministrarán noticia de la existencia de titularidades registrales en cualquier Registro a favor de personas físicas o jurídicas determinadas, siempre que exista interés en el peticionario”.

Y su artículo 481 especifica que “Siempre que el Registrador consultare, conforme al artículo 273 de la Ley, alguna duda que impida practicar cualquier asiento, extenderá la anotación preventiva con arreglo al número noveno del artículo 42 de la misma, que subsistirá hasta que se notifique al Registrador la resolución de la consulta. Por esta anotación no se devengarán honorarios”.

- 4. Así las cosas, resulta de aplicación al caso analizado la Disposición Adicional Primera, apartado 2, de la LTAIBG que señala que “Se regirán por su normativa específica, y por esta Ley con carácter supletorio, aquellas materias que tengan previsto un régimen jurídico específico de acceso a la información”.*

En este sentido se pronuncia el Tribunal Supremo en diferentes sentencias, en las que ha analizado e indicado los términos en los que se ha de interpretar la aludida DA 1ª. Así, la sentencia (Contencioso), sec. 3ª, de 25-01-2021, nº 66/2021, rec. 6387/2019 expresa entre otros extremos que *“Se constituye por tanto la LTAIBG como la normativa básica transversal que regula esta materia, al tiempo que complementa al resto de las normas.*

Las previsiones de la LTAIBG quedan desplazadas, actuando en este caso como supletorias, cuando otra norma legal haya dispuesto un régimen jurídico propio y específico de acceso a la información, de conformidad con lo establecido por la disposición adicional primera, apartado segundo, de la LTAIBG”.

Existiendo, por tanto, un régimen de acceso específico en la legislación que regula el Registro de la Propiedad, tanto a la información como a la contestación a consultas, procede inadmitir la reclamación presentada.

III. RESOLUCIÓN

En atención a los antecedentes y fundamentos jurídicos descritos, procede **INADMITIR** la reclamación presentada por [REDACTED] frente al MINISTERIO DE JUSTICIA.

De acuerdo con el [artículo 23, número 1⁵](#), de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Buen Gobierno, la Reclamación prevista en el artículo 24 de la misma tiene la consideración de sustitutiva de los recursos administrativos, de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 112.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre⁶](#), de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, ante los Juzgados Centrales de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, de conformidad con lo previsto en el [artículo 9.1 c\) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa⁷](#).

EL PRESIDENTE DEL CTBG

Fdo: José Luis Rodríguez Álvarez

⁵ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2013-12887&tn=1&p=20181206#a23>

⁶ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10565&p=20151002&tn=1#a112>

⁷ <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1998-16718&tn=1&p=20181206#a9>