

El Gobierno pone coto al abuso de notarios y registradores en las hipotecas

Los funcionarios cobran de más al tramitar la cancelación de los préstamos

MANUEL ALTOZANO - Madrid - 28/11/2011

Años pagando religiosamente la hipoteca de la casa y, cuando se termina por fin de abonar el préstamo, llega otro gasto más. Los 200 euros o más que conllevan los trámites ante el notario y el registrador de la propiedad para cancelarlo. Pero esas cantidades, cobradas sistemática y arbitrariamente por esos funcionarios, son un exceso que, desde 2007, les ha producido beneficios millonarios. Justicia ha decidido acabar con ello y ha aclarado el arancel que conllevan estos trámites. Ahora, que el notario cobre para realizarlos más de 55 euros o el registrador más de 24 es ilegal. Y en sus minutas no cabe ningún otro concepto.

Esas tarifas ya estaban vigentes desde 2007 cuando el Gobierno aprobó una rebaja del arancel que cobran notarios y registradores por las cancelaciones de créditos hipotecarios. La Dirección General de Registros y del Notariado, dependiente de Justicia, dio desde 2009 la razón a varios perjudicados a los que se había cobrado de más. Pero estos funcionarios, que cobran por cada uno de los trámites en los que intervienen, se negaron a aplicar esas resoluciones y continuaron inflando sus facturas. Desobedecieron, incluso, resoluciones judiciales.

La Organización de Consumidores y Usuarios (OCU) dio la voz de alarma en septiembre. Tras realizar un estudio entre sus socios, averiguó que, en las 83 operaciones analizadas, notarios y registradores habían cobrado 10.370 euros de más. El colectivo extrapoló esa cifra a las 372.042 cancelaciones de hipotecas que se tramitaron en 2010 obteniendo una cifra escandalosa. El sobrecobro total, si esas prácticas fueran generalizadas, superaba los 93 millones de euros. La OCU denunció el asunto ante la fiscalía y dio cuenta a Justicia para reclamar que estos funcionarios devolvieran lo ganado indebidamente. El resultado es la modificación de los decretos en los que se recogen los aranceles de notarios y registradores recién aprobado, que no les deja margen para interpretarlo en su beneficio.

Porque eso, precisamente, es lo que hacían. A pesar de que la propia exposición de motivos de la reforma de la ley de subrogación y modificación de hipotecas aprobada en 2007 explicaba que su objetivo era extender la rebaja en el arancel "a las cancelaciones que no tienen como finalidad la subrogación y a los créditos hipotecarios", es decir, a las que se realizan una vez que la hipoteca se ha terminado de pagar, notarios y registradores entendían que el descuento solo era aplicable en los casos de subrogación (cuando el préstamo pasa a otra persona) y modificación de hipoteca, pero no en estas cancelaciones finales. Y lo hacían a pesar de que la Dirección General de Registros había resuelto reiteradamente que esa interpretación no era la correcta.

La reforma no deja lugar a dudas. En el caso de los notarios, el precio queda establecido en 30,05 euros por el trámite de la cancelación de la hipoteca, a lo que habrá que sumar los cinco euros que cuesta cada folio de la escritura. Como la nueva norma les prohíbe percibir ninguna cantidad a partir de la quinta hoja, la cantidad total a pagar será de unos 55,05 euros. Ni uno más. La cancelación del préstamo en el Registro de la Propiedad, por su parte, queda fijada en 24,04 euros. El registrador cobra en función del capital pendiente de pagar que, en estos casos, en los que la hipoteca se ha abonado íntegramente es igual a cero, luego le corresponde ese arancel mínimo únicamente.

La reforma, según fuentes de Justicia, tiene además por objetivo acabar con determinados conceptos por los que estos funcionarios cobraban habitualmente sin ningún respaldo legal. Las minutas de los notarios, por ejemplo, no podrán incluir otros gastos como, por ejemplo, información registral (24 euros), fax de comunicación al registro (30 euros), certificado de cargas

(24 euros), diligencia de catastro (18 euros), obtención de certificaciones bancarias (60 euros) o búsqueda de antecedentes (60 euros). Y da igual que sean en papel o telemáticas.

En las de los registradores, los conceptos que hasta ahora engordaban notablemente la minuta y que a ya no tienen cabida en ella son la certificación telemática (6 euros), la certificación gráfica y catastral (24 euros), nota marginal geobase (9 euros), cambio de titular de vivienda (24 euros), nota informativa notario (9 euros)... Cualquier ciudadano que reciba una factura en la que se incluyan estos conceptos, con independencia del trámite que las genere, podrá recurrir a la Dirección General de Recursos y del Notariado para pagar lo que estrictamente establece la ley. Nada más.

Lo que cuesta cancelar una hipoteca

Nuevos aranceles para notarios y registradores en euros.

NOTARIOS:

Por las escrituras de cancelación de crédito o préstamo hipotecario, y con independencia del capital pendiente de amortizar (...) Se percibirá 30'050605 euros, sin que devengue cantidad alguna a partir del quinto folio de matriz y de copia.

-precio del trámite de la cancelación	30'050605 euros
-precio de cada folio 5 euros (5 folios como máximo)	25 euros
-importe total a paga al notario	55'050605 euros

REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD:

Cobran en función del capital pendiente. Como en las cancelaciones es igual a cero, les corresponde el arancel mínimo 24'040484 euros.

Total a pagar por la cancelación	
-gastos del notario	55'050605 euros
-gastos del registro	24'040484 euros
TOTAL	79'091089 euros