



O F I C I O

S/REF:

N/REF:

Nº Expte.

FECHA:

24 de junio de 2020

ASUNTO:

Resoluciónalzada

ANUARIO

En el recurso de alzada interpuesto por doncontra el acuerdo de la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña de 19 de diciembre de 2018 en impugnación la minuta de honorarios de cancelación expedida por el notario de Barcelona, don Carlos Masiá Martí.

ANTECEDENTES DE HECHO

I

Mediante escrito dirigido al Ilustre Colegio Notarial de Cataluña el día 9 de octubre de 2018, donimpugnaron la minuta de honorarios expedida por el notario de Barcelona, don Carlos Masiá Martí en relación con el otorgamiento de una escritura de carta de pago y cancelación de hipoteca, al tiempo que se quejan en relación con la gestión de la misma, entendiendo que les fue impuesta, así como de su coste.

II

Solicitado el preceptivo informe al notario afectado, éste señaló que en absoluto hubo amenazas para la gestión de la escritura de cancelación por la notaria, sino que fue la parte compradora quien había puesto como condición para la firma de la compraventa posterior que estuvieran canceladas previamente las cargas que gravaban la finca que iba ser objeto de compra. Dado que la situación económica de los vendedores no les permitía adelantar la cancelación, la parte compradora exigió que la tramitación registral de la cancelación de aquellas cargas se realizase por la notaria, oponiéndose a que lo hiciera la parte vendedora y ante el riesgo de tener que devolver los vendedores dobladas las arras recibidas encargaron la tramitación a la notaria. En cuanto a la tardanza en la entrega de la escritura debidamente inscrita y rendición de cuentas, fue motivada por hallarse el notario con licencia. Al regresar se les entregó la factura y ante su disconformidad se realizó una rebaja. En cuanto a la petición de la aplicación a la cancelación del artículo 8 de la Ley 2/1994, en su redacción dada por la Ley 41/2007, no es admisible, siendo lo procedente aplicar (como así se hizo) el RD 8/2012 en su Disp. Adicional Segunda.



III

La Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña en su reunión del 19 de diciembre de 2018, señaló en primer la imposibilidad para el notario de emitir facturas sucesivas, de modo que la segunda factura, emitida pro forma y sin número ni fecha de emisión no puede tenerse en cuenta a los efectos previstos en la Norma General Décima del RD 1426/1989.

En segundo lugar, en cuanto a la norma a aplicar a los honorarios de la cancelación, señaló que corresponde conforme a la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de mayo de 2012 que interpreta la Ley 8/2012 y la Disp. Ad 2ª del RD-Ley 18/2012, utilizar el número 2.2.f) del arancel de los notarios, tomando como base el capital inscrito o garantizado, reducido en todo caso al setenta por ciento y con un mínimo de noventa euros. Señala además el acuerdo colegial como la supuesta contradicción entre lo dispuesto en la Disp. Ad 2ª de la Ley 8/2012 y la redacción del artículo 8 de la Ley 2/1994, en virtud de la modificación por la Ley 41/2007, debe resolverse conforme al criterio de que la ley o regulación anterior debe entenderse modificada por la posterior siempre que sea de igual rango. La confusión que pudo crearse entre la ciudadanía por las diversas modificaciones sufridas, debe entenderse superada con el RD Ley 18/2012. Criterio que establece la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la citada Instrucción y al que se ha ajustado el notario impugnado.

IV

Otra cuestión que se plantea al analizar la minuta debatida es la existencia de tres bases, una por cada hipoteca que se cancela, como ha realizado el notario; o si bien se trata de una única base por importe del capital del préstamo cuya carta de pago se otorga. A tal efecto, la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, entiende que estamos ante una única base constituida por el setenta por ciento del nominal del préstamo y no por tres bases, por lo que ordena rectificar la minuta en este punto.

Y por lo que respecta a la gestión posterior de la cancelación, pone de manifiesto la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, que la gestión no constituye una actividad estrictamente funcional y, por tanto, las posibles discrepancias en torno al correcto desempeño del encargo no constituyen competencias de las Juntas Directivas ni de la Dirección General, sino de los Tribunales de Justicia.

V

Y concluye estimando que la escritura de carta de pago y cancelación de hipotecas debe ser minutada con arreglo a lo dispuesto en la Disp. Ad 2ª de la Ley 8/2012; ordenado que el notario denunciado elabore una nueva minuta ajustada al setenta por ciento del nominal del préstamo con devolución al interesado de las cantidades percibidas en exceso y estimar su incompetencia para pronunciarse sobre las versiones contradictorias alegadas en relación con la gestión del documento.

VI



Posteriormente el 25 de febrero de 2019, la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, oficio al notario denunciado solicitando le informase si había emitido una nueva minuta y devuelto el sobrante en su caso al reclamante. El Notario contestó el día 5 de marzo de 2019, señalando que el día 15 de enero de 2019 se había emitido nueva minuta y se solicitó al reclamante un número de cuenta bancaria para hacerle la transferencia, que les fue comunicado el día 17 de enero y el día 22 de enero se realizó dicha transferencia a la cuenta indicada.

VII

El día 8 de abril de 2019, por el Decano del Ilustre Colegio de Cataluña se remitió escrito a los denunciados indicándoseles que se había recibido del notario denunciado la comunicación de haber procedido a cumplir lo preceptuado en el acuerdo colegial, por lo que si en el plazo de quince días hábiles no se recibiera en el Colegio Notarial reclamación se consideraría atendida su queja y archivado el expediente.

VIII

El día el 27 de junio de 2019 se recibió en el Ministerio de Justicia nuevo escrito de los reclamantes.

IX

Solicitado el preceptivo informe al Colegio Notarial, lo remitió, con entrada el 19 de septiembre de 2019, en el que se ratifica íntegramente en el acuerdo emitido y subraya la presentación del recurso ha tenido lugar fuera de plazo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 2 y 3 del Código civil; Ley 2/1994, de 30 de marzo; Disp. Ad. 2ª de la Ley 8/2012; artículos 76 y 97 de la Ley Hipotecaria; art. 128 Ley 39/2015; Disposición Adicional Novena de la Ley 5/2019, de 15 de marzo; artículo 63 del Reglamento Notarial; Real Decreto 1426/1989; Real Decreto 1427/1989; Real Decreto 8/2010; Real Decreto 1612/2011; Real Decreto Ley 18/2012; artículo 63 D 2 de junio de 1944. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de mayo de 2016; Sentencia de 13 de enero de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid; Sentencia de 17 de febrero de 2017 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid; Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias número 834/2017 de 23 de octubre de 2017. Autos de la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2017 (rec.593/2015), de 14 de julio de 2017 (rec. 1081/2017), y de 20 de julio de 2017 (rec. 1786/2017). Sentencia del Tribunal Supremo 911/2018, de 4 de junio. Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de mayo de 2012; Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de febrero de 1995, de 30 de abril de 2000, de 27 de mayo de 2013, de 21 de diciembre de 2015, de 17 de mayo de 2016, de 13 de junio de 2016, de 11 de diciembre de 2017, de 22 de enero de 2018 y de 8 de mayo de 2018



Primero.- Trata el presente expediente, en primer lugar, sobre la minutación de una escritura de carta de pago y cancelación de un préstamo hipotecario autorizada en enero de 2019, que los recurrentes consideran como “sin cuantía”, mientras que el notario autorizante y la Junta Directiva del Ilustre Colegio Notarial de Cataluña, consideran “de cuantía” de conformidad con lo previsto en la Disp. Ad. 2ª de la Ley 8/2012 y la Instrucción de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de mayo de 2012.

Segundo.- Las dudas de los reclamantes están plenamente justificadas por la prolífica legislación que en pocos años se ha producido sobre esta cuestión y con un contenido oscilante entre la consideración como concepto de cuantía o sin cuantía, lo que ha originado una evidente confusión que hace más difícil una minutación por parte del Notario, ya de por sí compleja, por la existencia de numerosas disposiciones superpuestas sobre esta materia, a la que se ha sumado recientemente la Disposición Adicional novena de la Ley reguladora del contrato de crédito inmobiliario; y hace generar, por otra parte expectativas no siempre acertadas en el usuario de los servicios notariales. No obstante, la normativa actual en materia de cancelaciones es la recogida en el párrafo Tercero de la Disp. Adicional Segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, (que deroga el Real Decreto Ley 18/2012 de 11 de mayo; que a su vez había derogado en este aspecto el Real Decreto 1612/2011 de 14 de noviembre), según la cual: «Para determinar los honorarios notariales de las escrituras de novación, subrogación o cancelación de préstamos y créditos hipotecarios se aplicará, por todos los conceptos, el número 2.2.f) del arancel de los Notarios, tomando como base el capital inscrito o garantizado, reducido en todo caso al 70 por ciento y con un mínimo de 90 euros. No obstante, lo anterior, se aplicará el número 7 del arancel a partir del folio quincuagésimo primero inclusive».

Por lo tanto, la cancelación de hipoteca en garantía del pago del préstamo está considerado como documento de cuantía en la actual legislación, en los términos indicados. Así resulta además de lo señalado por la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la Instrucción de 31 de mayo de 2012, que si bien referida al Real Decreto Ley de 18/2012 de 11 de mayo, es plenamente aplicable ya que la Disposición Adicional Segunda de dicho Real Decreto Ley es repetida en la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Tercero.- Mención especial merece la sentencia del Tribunal Supremo 901/2018, de 4 de junio, que decidió el recurso de casación interpuesto contra la 83/2017, del TSJ de Madrid, pero que no parece aplicable por analogía.

En primer lugar, la cuestión resuelta por el Tribunal Supremo en el recurso de casación que motivó la sentencia de 4 de junio de 2018, «no es otra que la determinación del alcance y aplicación de la disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, así como el alcance de su disposición derogatoria respecto de la vigencia del artículo 2.1.g)



del Anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, que aprobó el Arancel de los Registradores (FUNDAMENTO DE DERECHO TERCERO)».

Por tanto, el alcance de la sentencia, desde el punto de vista formal, es la interpretación de la normativa expuesta sobre el arancel registral. Pero también lo es desde el punto de vista material porque, el hecho de que los actos y negocios inscribibles en el Registro se documenten, normalmente, en escrituras públicas notariales no lleva a la conclusión forzosa de que las normas arancelarias sean las mismas, ya que responden a principios diferentes.

El Real Decreto Ley 18/2012 se dictó en un momento especialmente delicado de la economía española y, en particular, en el sector bancario; de ahí que el fundamento de la Disposición adicional segunda era garantizar que, en un contexto de saneamiento y reestructuración de entidades financieras que daría lugar a la realización de numerosas operaciones susceptibles de inscripción registral, todas las transmisiones se practicaran en un solo asiento, devengándose únicamente los honorarios correspondientes a la última operación inscrita.

No obstante, este problema no se da en la intervención notarial. Cuando se solicita el otorgamiento de una escritura de cancelación de hipoteca, aisladamente, el Notario nunca va a minutar las previas operaciones de saneamiento y/o reestructuración (ni en los de absorción de una entidad por otra) como ocurriría en el Registro. El Notario no autoriza una escritura única en la que se recogen todas las operaciones previas (como haría el Registro) sino exclusivamente la operación de cancelación solicitada (o, en su caso, novación o subrogación). Otra cosa distinta es que, si la operación a cancelar la concedió una entidad de crédito que, posteriormente, se ha integrado en/con otra, cambiando incluso su denominación, el Notario deba hacer constar esas vicisitudes, pero sin que ello tenga un reflejo arancelario.

Cuarto.- Desde un punto de vista teleológico, cabe afirmar que la finalidad de la Disposición adicional segunda de la ley 8/2012 es precisamente esa: establecer un régimen general y único para el tratamiento arancelario de las operaciones registrales y notariales de novación, subrogación y cancelación de hipoteca. En efecto, el legislador no es ajeno al contexto en el cual inserta la norma, enturbiado por interpretaciones discrepantes del texto del artículo 8 párrafo 2º de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y afectado por una reforma reglamentaria realizada unos meses antes que no contribuyó precisamente a aclarar la cuestión. Difícilmente puede entenderse que su intención, al establecer una norma redactada en términos deliberadamente omnicomprensivos y de rango superior a la que hasta entonces regulaba la materia, pudiera ser la contraria a la que resulta de sus propias palabras y contexto y, menos aún, la de introducir nuevas distinciones o matizaciones a aquella regulación que, tácitamente, se deroga (artículos 2.2 y 1.2 del Código Civil y 128 de la Ley 39/2015).

De hecho, una diferenciación de regímenes arancelarios resultaría difícilmente comprensible porque, por su propia naturaleza, las operaciones de novación, subrogación



y cancelación de hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos contraídos con entidades de crédito y su consiguiente reflejo registral, tienen lugar siempre a instancia del deudor. El banco nunca va a realizar una novación objetiva ni va a subrogar a un tercero, ni a cancelar la garantía motu proprio. El único interesado en tales actuaciones es el deudor.

Lo primero, porque el banco difícilmente podrá convencer a su deudor de que acepte unas condiciones más onerosas (novación); lo segundo, porque carece de todo interés en reducir su cartera de clientes a base de transferirlos a otras entidades de la competencia (subrogación); y, lo tercero, por idéntica razón: al Banco le es indiferente que la garantía esté registralmente viva, aunque la deuda garantizada esté ya pagada (cancelación). Se trata, en definitiva, de operaciones que sólo pueden interesar al deudor (por ejemplo, para beneficiarse de condiciones más ventajosas o para ampliar el crédito concedido y garantizado; o por supuesto, para liberar la carga que, siquiera formalmente, sigue oprimiendo sus bienes, una vez que la deuda hipotecaria ya ha sido pagada). Hasta tal punto es así que la Ley 2/1994, de 30 de marzo, concede al deudor la iniciativa en las operaciones que regula, sin o incluso, contra la voluntad de la otra parte (la entidad de crédito). Pensar en una posible iniciativa de la entidad acreedora en tal sentido sería no sólo poco realista, sino manifiestamente ilógico.

En segundo lugar, no se acierta a comprender cuándo una novación, una subrogación o una cancelación de hipoteca podría estar vinculada a un proceso de saneamiento y reestructuración de entidades de crédito, porque mientras que aquellos procesos forman parte de operaciones financieras macro (fusiones, absorciones, etc.), la novación, subrogación o cancelación la pide el ciudadano o la empresa aisladamente en un contexto microeconómico.

El traspaso de activos puede ser consecuencia de un proceso de saneamiento y/o reestructuración bancaria, pero no las operaciones concretas de novación, subrogación o cancelación de hipotecas cuyo régimen arancelario regula. Dicho de otro modo, la norma no establece ni reconoce vínculo ni relación de causalidad alguna entre las operaciones de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria, pues no existe. Se refiere específicamente a los supuestos en que se deba reflejar en el Registro, con carácter previo, el traspaso de activos financieros o inmobiliarios consecuente a uno de tales procesos. Es decir, a aquellos en que, por exigencias del principio de tracto sucesivo, las repetidas operaciones registrales de novación, subrogación o cancelación de hipoteca hayan de ir precedidas del reflejo registral del traspaso de activos. Supuesto de tracto sucesivo que, además, no se produce en el ámbito notarial en el que se mueve el presente recurso, ya que la escritura de cancelación, objeto del presente recurso, en ningún caso recoge ninguna previa operación de saneamiento o reestructuración.

Y, en tercer lugar porque, de llevarse a la práctica una distinción como la apuntada, el resultado sería que ninguna novación, subrogación ni cancelación de hipoteca se acogería al régimen de la repetida disposición adicional segunda de la Ley 8/2012, pues como ya se ha dicho más arriba, difícilmente una entidad de crédito podría tener interés



en tomar la iniciativa de tales operaciones y más difícilmente aún podría hallarse un vínculo de causa-efecto entre los procesos de saneamiento y reestructuración bancaria y la realización de tales operaciones registrales sobre hipotecas singulares y concretas. Algo que reduciría la citada norma a la nada, en contra de la claridad de sus palabras, de su rango superior a la norma arancelaria general, de su posterioridad en el tiempo a ésta, de su evidente vocación de abarcar todos los supuestos de novación, subrogación y cancelación de hipoteca y de someterlos a un régimen general y uniforme. Algo que, como ya se dijo más arriba, habría de rechazarse por absurdo.

Además, existen otras sentencias que se pronuncia en la misma línea que los argumentos expuestos, como la del Tribunal Superior de Justicia de Asturias número 834/17 de 23 de octubre de 2017; en la misma línea, el Auto del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 14 de julio de 2017 (rec. 1081/2017) frente a la sentencia de la sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 13 de enero de 2017; y el Auto de 20 de julio de 2017 (rec. 1786/17) frente a la sentencia de la sala de lo contencioso-administrativo del TSJ de Madrid de 10 de febrero de 2017 (rec. 592/2015).

Quinto.- Por último, aunque no por ello menos importante, el argumento definitivo en favor del carácter unitario de la regulación establecida por la Ley 8/2012 lo ofrece la reciente Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, cuya Disposición adicional novena, bajo el título de honorarios notariales y registrales en la subrogación o en la novación modificativa de préstamos hipotecarios por cambio de tipo de interés variable a fijo establece que:

«Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicará lo dispuesto en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios».

El origen del precepto se encuentra en el Proyecto de Ley presentado por el Gobierno al Congreso de los Diputados (BOCG de 17 de noviembre de 2017, Serie A Núm 12-1, pág. 33) donde tenía el siguiente tenor:

“Para el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicarán los aranceles correspondientes a los «documentos sin cuantía» previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios.

Para el cálculo de los honorarios registrales de las escrituras de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor o de novación modificativa de los créditos o



préstamos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de esta Ley en las que se sustituya un tipo de interés variable por uno fijo, con o sin bonificaciones en el mismo, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, “Inscripciones”, del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los registradores de la propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del 90 por ciento”.

La presentación y defensa del Proyecto de ley en el Congreso de los Diputados correspondió al entonces Ministro de Economía, Industria y Competitividad, don Luis de Guindos Jurado, quien afirmó expresamente que «se rebajan los aranceles notariales y registrales aplicables a la conversión de préstamos de tipo variable en tipo fijo» (Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados, Pleno y Diputación Permanente número 104, pág. 16).

Posteriormente, a raíz de una enmienda presentada por el Grupo Parlamentario Confederal de Unidos Podemos-En Comú Podem-En Marea, se cambia la redacción de la Disposición Adicional Novena y se establece la que sería la definitiva. La justificación estriba en que existiendo una norma en vigor que regula estas situaciones, como es la Ley 2/1994, de 30 de marzo, a esta hay que remitirse.

Conviene recordar, asimismo, que, conforme al artículo 3.1 del Código civil, las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquellas.

Sobre esta base, la aplicación de los criterios interpretativos del Código Civil a la D. Ad. 9ª lleva a las siguientes conclusiones:

En primer lugar, el tenor literal de la norma remite a la Ley 2/1994 únicamente para las operaciones de subrogación de acreedor y de novación consistente en pasar de interés variable a fijo de préstamos o créditos hipotecarios incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019.

En segundo lugar, la intención del Gobierno plasmada en el Proyecto de Ley y su defensa en sede parlamentaria, es rebajar los costes notariales para esas operaciones concretas aplicando las normas arancelarias sin consideración a la cuantía del negocio documentado. Y la modificación de la Disp. Adicional Novena tras la enmienda no altera lo dicho, porque el artículo 8 de la Ley 2/1994 también establece la minutación sin cuantía.

Desde el punto de vista del espíritu y finalidad de la norma, parece también que al legislador le interesa promocionar ese tipo de operaciones mediante la bonificación de sus costes arancelarios, probablemente por su implicación social al ser una ley pensada para las personas físicas, sean o no consumidores, que adquieren o hipotecan inmuebles de uso residencial. Y esa bonificación o rebaja solo es posible si la norma se interpreta según su contexto legislativo, es decir, partiendo de un régimen arancelario general más



elevado, como sería el correspondiente a los documentos de cuantía establecido por el Real Decreto Ley 18/2012 y la Ley 8/2012, que seguiría siendo de aplicación, por consiguiente, al resto de novaciones diferentes de las descritas, a las cancelaciones de hipoteca, así como a las subrogaciones y novaciones de préstamos y créditos no incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019

Sexto.- Pasando al estudio de otra de las cuestiones que plante el recurso, es preciso recordar, que como ya ha señalado este Centro Directivo la existencia en la referida escritura de dos actos diferentes: la denominada carta de pago que supone que el acreedor ha cobrado y otra la cancelación o extinción de la garantía que se hubiere constituido para asegurar aquel pago, actos diferentes que pueden otorgarse (como es habitual) en el mismo documento o en documentos diferentes. (Cfr. Resoluciones de 11 de diciembre de 2017 y de 22 de enero de 2018 -SG-). De hecho, en el presente caso, existe una única carta de pago por la totalidad del préstamo y tres cancelaciones, una por cada hipoteca constituida.

Es doctrina muy consolidada de este Centro Directivo que el Notario puede y debe tener en cuenta para el cobro de sus derechos la diversidad de actos y contratos contenidos en el documento autorizado ya que, no obstante, su reunión en un mismo instrumento, la labor técnica y la responsabilidad no son menores de autorizarse por separado; de tal modo que procederá el cobro por diversos conceptos cuando en la misma escritura haya pluralidad de actos, negocios o contratos. No obstante, son de exceptuar de dicha regla aquellos casos en los que hay una conexión para que ello sea así tiene que darse identidad no sólo causal sino en los demás elementos del negocio, en especial el elemento personal. Cuando se da carta de pago y como consecuencia se cancelan varias hipotecas, existiendo identidad entre acreedor y deudor y derivando del mismo título el préstamo (cfr. Resolución de 30 de junio de 2000), existe un solo concepto, debiendo de sumarse la responsabilidad por todas las hipotecas canceladas y no tantas cancelaciones como hipotecas, como ocurriría en caso de derivar de distintos títulos constitutivos; por lo que procede en este punto confirmar el acuerdo colegial.

Séptimo.- En cuanto a la gestión, las cuestiones planteadas requieren para su solución dilucidar la naturaleza jurídica de la llamada gestión o tramitación de los documentos notariales y, consecuentemente con dicha naturaleza, determinar el marco jurídico que la regula. A tal efecto, resulta procedente recordar la doble naturaleza del notario reconocida en nuestra legislación (cfr. artículo 1 de la Ley del Notariado y del Reglamento Notarial y Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de mayo de 1989) como funcionario público y como profesional del Derecho. En tal sentido, la actividad de gestión se enmarca claramente en la segunda de las facetas, la del profesional; de modo que no está incluida dentro de las funciones intrínsecamente notariales o funcionariales del Notario autorizante de la escritura. Y ello es así porque estas actuaciones vienen caracterizadas por la circunstancia de que pueden ser realizadas tanto por el Notario como por cualquier otro profesional del Derecho o, algunas de ellas, por cualquier persona encargada al respecto por el titular del documento (Cfr. Res. 17 de octubre de 2003). En consecuencia, el fondo de la realización de la gestión se rige por lo acordado por las partes dentro de las normas correspondientes al contrato celebrado (p.ej. depósito, mandato, arrendamiento de servicios) y de ahí la conveniencia (señalada reiteradamente por este Centro Directivo) de



que el encargo, los pormenores que ocupa y el coste de la misma conste por escrito debidamente firmando (Cfr. resolución de 16 de marzo de 2005, de 11 de diciembre de 2013 o de 10 de abril de 2016, entre otras), correspondiendo la competencia para su examen a los Tribunales de Justicia. Ahora bien, cuando se afirma que dicha gestión no se realiza “como Notario”, sino “por ser Notario”, quiere decirse que la está realizando como profesional integrado en un Colegio Profesional. Y esto nos lleva a la consideración de que, sin perjuicio de las normas jurídico – privadas que regulan la actuación de la gestión, también hay que tener en cuenta que dicha actuación se rige por la Ley de Colegios Profesionales, a través del correspondiente Estatuto, o de las normas de otro carácter, aprobadas por el órgano Corporativo competente. Consecuentemente con lo expuesto, esta Dirección General carece de competencia en materia de gestión o tramitación de los Documentos públicos salvo en aquellos supuestos en que dicha actuación suponga un desmerecimiento en el concepto de funcionario público; pero, aunque la actuación de gestión resulte ajena a la Dirección General, no resulta extra colegial, ya que el Colegio notarial como colegio profesional tiene competencias en la actividad profesional de sus colegiados.

Octavo.- Por último, es preciso recordar, como señala el Acuerdo colegial, que conforme a la Norma General Decima del Anexo II del Real Decreto 1426/1989 por el que se aprueba el Arancel de los Notarios, establece el plazo de diez días para recurrir ante este Centro Directivo. Plazo transcurrido en exceso cuando se presenta el recurso, por lo que procede su rechazo en ese aspecto.

En atención a cuanto se ha expuesto, esta Dirección General acuerda desestimar el recurso de alzada interpuesto.

En la notificación en forma al Notario interesado, se hará constar que contra esta resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo dentro del plazo de dos meses computado el plazo desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación.

Madrid, 24 de junio de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
Sofía Puente Santiago.