

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4471 *Resolución de 30 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Ponferrada n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Puente de la Fuente, notario de Burgos, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Ponferrada número 1, doña Raquel Largo Escudero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de junio de 2022 por el notario de Burgos, don Fernando Puente de la Fuente, se otorgaba por «Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, Establecimiento Financiero de Crédito», una compraventa a favor de la entidad «Domus Hogares de Futuro, SL», de una vivienda en cuya información registral, referido a la protección oficial, constaba exclusivamente lo siguiente: «(VPO: SI) Goza de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada, expediente 24-1-0030/91». No se incorpora visado de autorización, pero se acompaña un certificado del Servicio de Fomento, de la Delegación Territorial de León, de la Junta de Castilla y León, de precio máximo de venta de la vivienda, que es superior al precio establecido en la escritura.

El objeto social de la entidad «Domus Hogares de Futuro S.L.» era la promoción inmobiliaria y compraventa y rehabilitación de viviendas.

II

Presentada el día 22 de septiembre de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de despacho y calificación.

Calificado por doña Raquel Largo Escudero, titular del Registro de la Propiedad de Ponferrada n.º 1 (León) el documento a que se hace referencia en el Hecho I de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos.

El documento objeto de la presente calificación que tiene el número de entrada 3754/2022, otorgado por don Fernando Puente de la Fuente, Notario de Burgos, el día veintiocho de junio de dos mil veintidós, con el número de Protocolo 1.324, que fue presentado telemáticamente en este Registro el día 22 de septiembre de 2022, ocasionando el asiento 1329 del diario 141, en cuya estipulación octava se solicita la inscripción parcial del documento, ha sido objeto de calificación favorable en cuanto a las fincas descritas bajo los números 2 y 3 o registrales números 4925 y 4927 de la

sección 3.^a y desfavorable en cuanto a la inscripción de la finca descrita bajo el número 1 o [sic] registral 4979 de la sección 3.^a, por el siguiente motivo:

Se presenta escritura de compraventa por la que la Entidad Unión de Créditos Inmobiliarios, SA. Establecimiento Financiero de Crédito, vende las fincas registrales 4925, 4927 y 4979 de la sección tercera a la Compañía Mercantil Domus Hogares de Futuro, Sociedad Limitada, resultando sin embargo que la última de las fincas citadas Goza de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada. El expediente inicial es el número 24-1-0030/91, promovido por la entidad Urbar, SL, y por cédula expedida el día 25 de octubre de 1993, por el Jefe del Servicio Territorial de Fomento de la Junta de Castilla y León, se concede la calificación definitiva de viviendas de protección oficial de promoción privada durante el plazo de 30 años. Esto supone que a la fecha del otorgamiento de la escritura que nos ocupa el régimen de la VPO está vigente, lo que hace necesario que se presente la correspondiente autorización relativa a que el adquirente de esta VPO con régimen vigente cumple todos los requisitos necesarios para poder acceder a la misma.

Que nos encontramos ante un supuesto de vigencia del régimen jurídico de VPO no hay duda, y en este sentido hay que tener en cuenta no sólo la legislación estatal sino también la autonómica. Así en la primera, y teniendo en cuenta que la calificación definitiva de la finca es del año 1993, su régimen jurídico estaría encuadrado dentro de la regulación que se llevó a cabo mediante el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de vivienda de protección oficial y el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre que lo desarrolla, y que para este tipo de supuestos establecieron un plazo de vigencia del régimen de protección oficial de 30 años, como así queda reflejado en la nota marginal que se hizo constar en su momento en la finca registral 4979 de la sección 3.^a que nos ocupa, en relación con la finca matriz de la que la misma forma parte, exactamente la 2369. Por lo tanto, el régimen de protección oficial de esta finca se encuentra vigente por no haber transcurrido los 30 años necesarios desde el día 25 de octubre de 1993, fecha en la que se otorgó la cédula de la calificación definitiva.

En cuanto a la regulación autonómica en nuestro caso se encuentra contenida en la Ley de Vivienda 9/2010, de 30 de agosto, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, que compila esta materia, muy compleja, en una única norma que entre otros principios recoge el de transparencia e igualdad en el acceso a estas viviendas. En este caso concreto además del régimen vigente de VPO nos encontramos con que la adquisición se lleva a cabo por una persona jurídica, que, una vez inscrita la finca a su nombre, será titular registral de la misma, lo que hace que el control de su adquisición deba ser el adecuado, dado que sólo en algunos supuestos las personas jurídicas pueden acceder a este tipo de viviendas durante la vigencia de su régimen jurídico.

En este sentido hay que tener en cuenta que ya el RDL 31/1978 estableció la posibilidad de que pudieran ser propietarios de las viviendas de protección oficial personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, si bien sólo podrían ser usuarios de las viviendas las personas físicas y en igual sentido el RD 3148/1978. Mantiene el mismo planteamiento la regulación autonómica de la Ley 9/2010 cuando señala que podrán ser destinatarios o usuarios que adquieran o arrienden una vivienda de protección pública las personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan ciertos requisitos, así como personas jurídicas públicas o privadas sin ánimo de lucro cuando, o bien se vayan a desarrollar en la vivienda actividades de interés público o social previstas en su objeto social o bien cuando la vivienda se destine a realojar personas incluidas en alguno de los colectivos de especial protección.

En el caso concreto objeto de esta calificación la entidad que adquiere la vivienda en cuestión, Domus Hogares de Futuro SL, que, si se acude a su inscripción en el Registro Mercantil, vemos que su objeto social es "La promoción inmobiliaria. La compraventa y rehabilitación de viviendas", luego, al menos de lo que resulta de su inscripción en el Registro Mercantil, no parece que no tenga ánimo de lucro o que realice alguna actividad de interés público o social. No obstante, esta registradora se plantea serias dudas en cuanto al alcance de la calificación registral en este aspecto, es decir si la calificación

que se hace del documento permite valorar si, sólo en función de la inscripción en el Registro Mercantil, se puede apreciar si la persona jurídica adquirente reúne o no los requisitos que se le exigen o está dentro de algunos de los supuestos que permitirían a una persona jurídica ser titular de una vivienda protegida, considerando que la respuesta es no, dado los límites propios de la calificación registral que ha de hacerse con la documentación presentada así como con lo que resulte de los libros del registro. Teniendo en cuenta que no todas las cuestiones que han de valorarse resultan de la documentación objeto de calificación, esto hace imposible que en las cuestiones que estamos tratando los requisitos que necesariamente habrá de tener un adquirente de vivienda protegida pueda ser apreciada por el registrador en su calificación.

Bien es cierto que la propia regulación recogida en la Ley de Vivienda puede inducir a considerar innecesaria esta autorización en el caso recogido en la escritura objeto de esta calificación, y ello porque en su artículo 66 apartado 3.ª sí se indica que en ciertos supuestos “el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión:... c) en el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública a personas jurídicas públicas o privadas”. Pudiera parecer que dado que en el caso nos ocupa tanto el transmitente como el adquirente son personas jurídicas sólo sería necesario que en la escritura se acredite mediante el correspondiente visado que el precio de venta no excede del precio máximo que se le haya asignado, y así ocurre con el certificado, incorporado a la escritura de doña M. M. M., de fecha 11 de octubre de 2018, en el que se deja constancia de la vigencia del régimen de VPO durante 30 años a partir del día 25 de octubre de 1993 así como de su precio máximo de venta.

Pero si esta interpretación fuera determinante para la calificación de esta compraventa no se podría articular la necesidad de visado únicamente para comprobar el precio máximo de venta con el hecho de que una persona jurídica sólo puede ser titular de una vivienda protegida en determinados supuestos, requisitos que, dado lo señalado con anterioridad, habrán de ser comprobados por la autoridad competente en la materia.

De hecho por tratarse de un supuesto tan peculiar por esta registradora no sólo se llevó a cabo la comprobación del objeto social de la adquirente en el Registro Mercantil, sino que me puse en contacto con la sección dedicada a la promoción de vivienda protegida de promoción privada, de la Junta de Castilla y León, confirmándome la circunstancia de que efectivamente y habida cuenta de las circunstancias del caso se hacía necesaria la solicitud a dicho sección de la correspondiente autorización de la compraventa.

Por ello, por ambos motivos, la vigencia del régimen de protección oficial, al no haber transcurrido los 30 años del mismo, y el hecho de que el adquirente sea una persona jurídica y por lo tanto sean de aplicación las previsiones legales que se establecen en la Ley de Vivienda, se hace necesario presentar la correspondiente autorización del servicio competente de la Junta de Castilla y León que acredite que esta transmisión, dadas sus circunstancias específicas, cumple todos los requisitos necesarios para que el adquirente pueda acceder a la titularidad de la vivienda objeto de transmisión.

Fundamentos de Derecho.

Nos encontramos ante una regulación compleja en la que se pueden destacar el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, que establece y regula las diversas modalidades de las viviendas de promoción pública, entre las que destacan las viviendas de protección oficial. Establece que tramitada la calificación provisional y obtenida la misma, como ha ocurrido con la vivienda de este expediente, los promotores privados disponían de un plazo de treinta meses a partir de la calificación provisional para solicitar la calificación definitiva (artículo 16), acompañando justificante de haber presentado en el Registro de la Propiedad la escritura de obra nueva comenzada (artículo 17). Tras el cumplimiento de los requisitos, entre otros la inspección

correspondiente, se concedía o no mediante resolución la calificación definitiva (artículo 18.3.º), expidiéndose cédula expresiva de tal condición.

En cuanto a la regulación específica de quién podía acceder a estas viviendas en su artículo 2 se dice que “Podrán ser promotores de viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, con o sin ánimo de lucro. art. 3.º Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. Únicamente podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas.”, y según el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, en cuyo capítulo 1 recoge su art. 3.º que en cuanto a su destino dice que las viviendas de protección oficial habrán de dedicarse a domicilio habitual y permanente sin que, bajo ningún concepto, puedan destinarse a segunda residencia o a cualquier otro uso, y en su capítulo II en su artículo 9 relativas a las viviendas protegidas de promoción privada, se indica que «Podrán ser propietarios de las viviendas de protección oficial las personas físicas o jurídicas. Únicamente las personas físicas podrán ser usuarios de las viviendas de protección oficial.» y en su art. 10 que “El régimen de uso de las viviendas de protección oficial podrá ser el de: a) Arrendamiento. b) Propiedad. El acceso a la propiedad de una vivienda de protección oficial podrá realizarse por compraventa o mediante la promoción de viviendas que, para asentar en ellas su residencia familiar, los particulares construyan, individualmente por sí o colectivamente a través de comunidades de propietarios, cooperativas, o de cualquier otra asociación con personalidad jurídica”.

En el ámbito autonómico tener en cuenta la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, que ya en su artículo 4 hace una declaración de intenciones al señalar que “1. Es obligación de todas las Administraciones Públicas de Castilla y León, dentro de sus respectivas competencias, adoptar las medidas necesarias para, cuando se acredite que la necesidad de vivienda no puede satisfacerse de otro modo mediante un esfuerzo razonable, hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda de protección pública en condiciones de igualdad; de conformidad con la regulación sobre procedimientos de selección de adquirentes y arrendatarios de viviendas de protección pública en la Comunidad de Castilla y León. 2. El acceso a las viviendas de protección pública se supeditará al cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la presente ley, en sus disposiciones de desarrollo y en los correspondientes planes de vivienda. “. En cuanto a su uso el art.º 44 señala que “Las viviendas de protección pública podrán ser destinadas a venta, uso propio, arrendamiento –con o sin opción de compra– u otras formas de uso justificadas por razones sociales, conforme a su correspondiente régimen jurídico.”

El acceso se regula en los artículos 62 y siguientes. Dice el art.º 62 “Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, podrán ser titulares de viviendas de protección pública.” y el artículo 63 que “1. Los destinatarios o usuarios que adquieran o arrienden una vivienda de protección pública serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los siguientes requisitos: a) Estar inscritos en el Registro Público de Demandantes de Vivienda de Protección Pública de Castilla y León, conforme a lo dispuesto en el artículo siguiente... 4. Las personas jurídicas públicas y las privadas sin ánimo de lucro podrán ser destinatarias de una vivienda de protección pública en los siguientes casos: a) Cuando en la vivienda se vayan a desarrollar actividades de interés público o social previstas en su objeto social. b) Cuando la vivienda se destine a realojar personas incluidas en alguno de los colectivos de especial protección.” Parece por lo tanto claro que si bien no se impide a una persona jurídica ser titular de una vivienda de protección pública, dado el régimen de la misma las personas jurídicas sólo podrán acceder a su titularidad si cumplen ciertos requisitos los cuales habrán de ser apreciados por la autoridad competente. Y esa intervención de la autoridad competente se llevará a cabo a través del otorgamiento del correspondiente visado cuya regulación se recoge en el artículo 67: “1. Mientras dure el régimen legal de protección y su precio de venta o renta esté limitado, las transmisiones de viviendas de

protección pública y sus contratos de arrendamiento, así como los de sus anejos, vinculados o no, deberán presentarse para su visado ante la consejería competente en materia de vivienda, en el plazo máximo de 15 días desde su formalización. Los obligados a presentar la solicitud de visado son, en la primera transmisión, el promotor, en la segunda y posteriores, el adquirente, y en caso de arrendamiento, el arrendador. 2. Además del documento en el que se formalice la transmisión o el arrendamiento, deberá presentarse la documentación acreditativa de que el adquirente o arrendatario reúne las condiciones exigidas para acceder a este tipo de viviendas, que será determinada por orden de la consejería competente en materia de vivienda. 3. El visado consiste en una resolución por la que se declara acreditado el cumplimiento de los requisitos objetivos y subjetivos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda de protección pública y sus anejos vinculados, y la inclusión de las cláusulas obligatorias. No obstante, en los siguientes casos el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión: a) Cuando el adquirente de la vivienda ya sea titular de parte de la misma. b) En caso de transmisiones de anejos no vinculados a una vivienda de protección pública. c) En el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública a personas jurídicas públicas o privadas”.

Bien es cierto que este último apartado podría pensarse que permite la transmisión, en el caso de que se haga a personas jurídicas, comprobando solamente el precio máximo de venta, pero si su aplicación se hiciera de forma estricta conduciría a no tener que apreciarse si la persona jurídica adquirente cumple con los requisitos necesarios para poder acceder a este tipo de vivienda, con lo que se haría de mejor condición a un adquirente persona jurídica cuya titularidad se permite en supuestos determinados frente a un adquirente persona física, cuando es precisamente a este, como usuario, a quien se dirige esencialmente este tipo de viviendas.

En este sentido la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública tiene declarado que en aquellos territorios en que la legislación estatal o autonómica exija la obtención de autorización administrativa (para controlar el cumplimiento de las limitaciones establecidas por la legislación especial), no cabe practicar la inscripción de la transmisión si no se acredita que se ha obtenido la autorización. Razona la Dirección General que las limitaciones impuestas por la legislación sobre viviendas protegidas constituyen limitaciones legales del dominio delimitadoras de su contenido ordinario, y definidoras de una propiedad estatutaria, quedando sujetas al régimen establecido en el art. 26.1 LH para las prohibiciones de disponer; y ello aun cuando tales limitaciones no consten expresamente reflejadas en el historial registral de la finca. Frente a esta doctrina no cabe oponer que la eventual falta de autorización administrativa no afecta a la validez del acto dispositivo y a la adquisición de su derecho por el adquirente, pues el Registro no puede amparar transmisiones que, aun siendo válidas, no se ajusten al contenido de las limitaciones dispositivas impuestas por la legislación delimitadora del dominio inscrito.

En esta línea argumental la resolución de 26 de abril de 2014 al decir que «Este Centro Directivo, en Resolución de 14 de julio de 2012, ha considerado que la justificación de que se ha obtenido el referido visado constituye requisito previo necesario para que pueda procederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad. Las limitaciones que sobre el dominio impone la legislación sobre vivienda protegida constituyen limitaciones legales delimitadoras del contenido ordinario del dominio, y definitorias de una propiedad estatutaria, en cuanto las facultades que atribuye a su titular quedan sujetas, en su contenido y ejercicio, al estatuto especial resultante de la finalidad social para el que se genera el objeto del derecho. Así, tales limitaciones resultan de forma directa de la legislación estatal y autonómica dictada en materia de vivienda sujeta a regímenes de protección pública, y son de aplicación a todo titular de viviendas protegidas, de conformidad con el régimen concreto con arreglo al cual hayan sido clasificadas, y su contravención producirá los efectos que, para cada caso, establezca la regulación aplicable. Por tanto, la constancia registral de tales limitaciones

queda sujeta, en cuanto a su eficacia, a lo previsto en el artículo 26.1 de la Ley Hipotecaria, que establece que las prohibiciones establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio. Por ello, para aquellos casos en que tanto la legislación estatal como autonómica prevén la constancia registral de tales limitaciones, establecen que se producirá a través de una nota marginal que no producirá otro efecto que el meramente informativo o divulgativo de la limitación legal del dominio a que se refiere”

Por ello finalmente señalar a la vista de lo anterior, que no puede sino concluirse que en aquellos casos en los que la norma exija la obtención de visado como requisito previo para la autorización de escrituras en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones, la inscripción de las mismas exige acreditar que dicho visado ha sido obtenido, en cuanto a que la exigencia de que exista dicho acto administrativo habilitante se integra dentro del conjunto de limitaciones con plena eficacia normativa, aun cuando no resulten del Registro. Y a ello no cabe oponer el hecho de que la falta de visado no impide la validez del acto dispositivo y la adquisición de su derecho por el adquirente, pues el Registro no puede amparar transmisiones que, aun válidas, no se ajusten al contenido de las limitaciones dispositivas que al titular registral imponga, por razón de las características especiales de su objeto, la norma definitoria de la extensión y forma de ejercicio de su derecho, y ello aun cuando tal norma establezca un efecto distinto de la nulidad del acto dispositivo para el caso de su contravención, según la posibilidad reconocida por el artículo 6.3 del Código Civil.

Acuerdo:

1. Practicar las inscripciones en cuanto a las fincas descritas bajo los números 1 y 2 al tomo 1.524 del archivo, libro 41, folio 100 finca número 4925 de Ponferrada Sección 3.^a, inscripción 5.^a, código registral único de finca 24020000557403 y al tomo 1.524 del archivo, libro 41, folio 101 finca número 4927 de Ponferrada Sección 3.^a, inscripción 5.^a, código registral único de finca 24020000557410.

Que en virtud de la misma ha quedado inscrito el pleno dominio de las fincas a favor de Domus Hogares de Futuro SL, por título de compraventa.

Referencia Catastral: Constaba ya en la inscripción de cada finca en el registro la referencia catastral, constancia que no implica la extensión de los efectos del principio de legitimación a la descripción física y ubicación de la finca, ni la presunción de su correspondencia con la delimitación geográfica de la parcela catastral.

Se ha extendido al margen de cada inscripción una nota de afección fiscal.

En aplicación a lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados se ha practicado la nota marginal correspondiente.

Se acompaña nota simple informativa expedida conforme al artículo 19 bis de la LH.

2. Suspender la inscripción de la finca descrita bajo el número 1 o registral número 4979 de la sección 3.^a, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados, no tomándose anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitado, y quedando prorrogado automáticamente este asiento.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Asimismo, el interesado podrá, para el caso de discrepar de esta calificación, instar la intervención de un Registrador sustituto, en los términos establecidos en el RD 1039/2003 de 1 de agosto, en el plazo de quince días desde esta notificación.

Contra la presente nota de calificación cabe (...)

Ponferrada, a 13 de octubre de 2022.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Puente de la Fuente, notario de Burgos, interpuso recurso el día 3 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«1. (...) En la nota de información continuada expedida por el Registro de la Propiedad número 1, se recoge que la vivienda es de Protección Oficial, citando el expediente administrativo, pero no refleja la fecha de calificación definitiva, dato determinante para concluir si el régimen de VPO está vigente o no. De propio título y del Registro se comprueba que la citada vivienda ya figura inscrita a nombre de una persona jurídica. A la escritura se incorpora un certificado de la Junta de Castilla y León en el que consta el precio máximo de venta de la vivienda, comprobándose que el precio fijado para la compraventa está por debajo del máximo establecido.

El notario autorizante, ahora recurrente, no puede comprobar si el régimen de VPO está vigente, al no figurar en la nota registral la fecha de la calificación definitiva, considerando que la Registradora la hubiera hecho constar, y de la fecha del expediente de VPO, que si figura en la nota (1991) el régimen está concluido.

Por otro lado, al ser la adquirente una persona jurídica, circunstancia que concurre en la presente transmisión, en aplicación del artículo 67.3 de la Ley de Vivienda 9/2010 de Castilla y León, «el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión», lo que consta incorporado a la escritura.

A mayores de lo examinado, comprueba el Notario autorizante, que el artículo 13 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, que establecía que «Los Notarios no podrán autorizar ni los Registradores de la Propiedad inscribir ninguna escritura pública en la que se formalice la primera o posterior transmisión o adjudicación de viviendas de protección pública, sin que previamente se acredite la obtención preceptiva del visado de los contratos», ha sido derogado por la ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda, no figurando esta limitación en la nueva regulación del visado, en la vigente Ley 9/2010 del derecho a la vivienda, de la Comunidad de Castilla y León, por lo que desaparece esa prohibición para notarios y registradores.

Finalmente, analizada la Resolución de la DGSJFP de 24 de abril de 2017, a la que más adelante me referiré, en un supuesto de denegación de la inscripción de una escritura de compraventa de VPO por la falta de visado, tras señalar que tanto en la falta de visado, como en la venta con sobreprecio, ni la legislación estatal ni la autonómica, determina la nulidad del contrato, sino un régimen sancionador, planteamiento de la DGSJFP que se apoya de diferentes sentencias del TS que así lo consideran, por lo que la DGSJFP, estima el recurso, y revoca la nota denegatoria del Registrador.

2. Pues bien, a la vista de lo anterior, esto es:

1) Que de la única referencia al expediente de VPO que figura en la nota de información continuada, puede concluirse que dicho régimen está concluido.

2) Que la propietaria transmitente de la VPO, es una sociedad en cuya adquisición no consta que dispusiera de visado para conseguir su inscripción, y de que la adquirente es una persona jurídica, afectada por la no necesidad de visado completo, en base al citado artículo 67.3 de la Ley 9/2010.

3) Que se incorpora el certificado administrativo con el precio máximo de venta, y este no es superado por el precio establecido en la escritura.

4) Que se encuentra derogado el Decreto 52/2002, que limitaba la posibilidad de inscribir sin visado una VPO, y que la nueva regulación no la establece.

5) Visto también lo establecido por la DGSJFP en la resolución citada, y las sentencias del TS aludidas.

El Notario que suscribe procede a autorizar la escritura de compraventa, cuya inscripción ahora se deniega.

3. Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Ponferrada, sufre dos calificaciones negativas, una primera basada en el artículo 13 del Decreto 52/2002, esto es, fundada en el artículo de un Decreto que lleva más de 9 años derogado. Y una segunda con base en los argumentos que más arriba figuran.

Por todo ello, estoy en desacuerdo con la calificación de la Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad número uno de Ponferrada, por los motivos y fundamentos de derecho que a continuación se expresan.

Consideraciones previas

1.ª) Información insuficiente en la nota de información continuada:

La nota de información continuada solicitada al tiempo de otorgar la escritura calificada, no hace ninguna referencia a la fecha de la calificación definitiva, cuando esa fecha es, a juicio de la Registradora, la que determina la vigencia o no del régimen de VPO (1993), y en cambio, consigna en su nota, la fecha del expediente de protección oficial (1991), atendiendo a la cual el régimen de VPO estaría concluido y no procedería exigir la acreditación de requisito alguno de VPO.

Es decir, si a la fecha de calificación definitiva, la Registradora le atribuye un efecto tan potente como el del cierre registral, no es de recibo que dicha Registradora no informe en su nota de tal fecha de calificación definitiva, para que los terceros puedan comprobar si el régimen sigue vigente o no, y, sin embargo, cuando se presenta a inscripción la escritura, alega esa fecha de la que no informó en su nota que, evidentemente, consta en su registro, para denegar la inscripción, sorprendiendo así a los otorgantes, y actuando contra la esencia del Registro de la Propiedad, que no es otra que suministrar a los terceros la información fiel que figura en los asientos del registro y que puede afectar seriamente a sus derechos. Y esto no es una cuestión de legítima discrepancia jurídica, sino del incumplimiento de una obligación profesional de la Registradora, con perjuicio para terceros, que podría considerarse una mala praxis registral.

A juicio de este recurrente constituye una ocultación de información determinante, por parte de la registradora, información ocultada que luego hace valer en perjuicio de los otorgantes. Todo ello constituye colocar al ciudadano en una evidente situación de indefensión, contraria lo que ordena la Constitución Española, y, por extensión, una cascada de normas de inferior rango. Y no cabe alegar de contrario que, con la noticia en la nota de que existe un expediente de VPO, está cubierta la información precisa para el otorgante y que puede buscarse la vida, acudiendo al lento y proceloso cometido de localizar una información en la Administración, cuando dicha información la tiene a la mano la Registradora, todo ello al margen de que provoca un consumo innecesario de recursos públicos (...)

2.ª) Primera calificación denegatoria de dicho Registro, fundada en un Decreto derogado:

Conviene comenzar reiterando que la escritura de compraventa referida ya fue objeto de una calificación previa por doña Cristina Villaverde Guldrís, en su condición de titular accidental de dicho Registro de la Propiedad, en los siguientes términos:

“Nota de calificación: Calificado por Doña Cristina Villaverde Guldrís, Registradora de la Propiedad accidental del Registro de la Propiedad de Ponferrada n.º 1 (León) el documento a que se hace referencia en el Hecho I de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos:

El documento objeto de la presente calificación que tiene el número de entrada 2746/2022, otorgado por Don Fernando Puente de la Fuente, Notario de Burgos, el día veintiocho de junio de dos mil veintidós, con el número de Protocolo 1.324, que fue

presentado telemáticamente en este Registro el día uno de julio de dos mil veintidós, ocasionando el asiento 575 del diario 141, habiéndose suspendido el mismo día por falta de liquidación del impuesto y habiéndose aportada por vía telemática el día veintiséis de julio de dos mil veintidós, la carta de pago del impuesto y justificante de la comunicación de la transmisión al Ayuntamiento de Ponferrada, ha sido objeto de calificación desfavorable por el siguiente motivo:

Se presenta escritura de compraventa por la que la Entidad Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. Establecimiento Financiero de Crédito, vende las fincas registrales 4925, 4927 y 4979 de la sección tercera a la Compañía Mercantil Domus Hogares de Futuro, Sociedad Limitada, resultando sin embargo que la última de las fincas citadas Goza de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada, expediente número 24-1-0030/91, por lo que necesita de la correspondiente autorización administrativa para llevar a cabo tal transmisión.

Por ello, para la venta de la finca que nos compete, será necesario solicitar visado para su transmisión, por ser una vivienda con calificación definitiva otorgada con posterioridad a 1978, acogidas al Real-Decreto ley 31/1978 de 31 de octubre y con un régimen legal de protección de 30 años a contar desde la fecha de calificación definitiva, es decir desde el día 25 de octubre de 1993.

Fundamentos de Derecho:

No se acredita la obtención de visado exigido para la compra de VPO, por el artículo 13 del Decreto 52/2002 de 27 de marzo, en la redacción dada por el Decreto 64/2006 de 14 de septiembre.

Acuerdo:

Suspender la inscripción solicitada según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados, no tomándose anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitado, y quedando prorrogado automáticamente este asiento.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Así mismo el interesado podrá, para el caso de discrepar de esta calificación, instar la intervención de un Registrador sustituto, en los términos establecidos en el RD 1039/2003 de 1 de agosto, en el plazo de quince días desde esta notificación.

3.ª) Ante esta primera nota de calificación, y a la vista de que la Registradora accidental Doña Cristina Villaverde Guldris, fundaba su negativa a inscribir la escritura de un decreto, el Decreto 52/2002 de 27 de marzo, íntegramente derogado desde hace más de 9 años, por la ley 10/2013, de 16 de diciembre de la Comunidad de Castilla y León, previamente a plantear recurso gubernativo, se intercambiaron consideraciones jurídicas entre este Notario y la Registradora titular, valorando la registrabilidad o no de la escritura de compraventa en cuestión, al objeto de conseguir prestar el mejor servicio público a los interesados y evitar esfuerzos innecesarios a esa Dirección General, sin embargo, es lo cierto que tal debate concluyó sin acuerdo, por lo que habiendo transcurrido entre tanto el plazo para interponer el recurso gubernativo correspondiente, se presentó de nuevo en el Registro la mentada escritura, que obtuvo la calificación que ahora se recurre (...).

Hechas las aclaraciones anteriores, pasamos a rebatir la calificación primera indicada, en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero. Analizaré en primer lugar la parte de la nota de defectos, que la registradora califica como «hechos», dado que en los mismos realiza importantes consideraciones jurídicas y cita diferente normativa aplicable.

1) Comienza la registradora en su nota señalando que de acuerdo con la normativa estatal (RDL 31/1978, de 31 de octubre y el RD 3148/1978, de 10 de noviembre que lo desarrolla) y autonómica (Ley de Vivienda 9/2010, de 30 de agosto de la Comunidad de Castilla y León), “el régimen de protección oficial de esta finca se encuentra vigente por no haber transcurrido los 30 años necesarios desde el día 25 de octubre de 1993, fecha en la que se otorgó la cédula de la calificación definitiva”.

2) A continuación, expone que tanto la normativa estatal, como la autonómica, admiten la posibilidad de que una persona jurídica pueda ser titular, en determinados supuestos de una VPO.

Tras hacer diferentes disquisiciones, sobre si la sociedad compradora en la escritura calificada, “Domus Hogares de Futuro, SL”, con consultas al Registro Mercantil incluidas, reúne los requisitos para poder ser titular de una VPO, acaba concluyendo que dicha registradora, por sí misma, no puede apreciar si la sociedad adquirente reúne o no los requisitos necesarios para ser titular de una VPO, cuando dice literalmente: “esto hace imposible que en las cuestiones que estamos tratando los requisitos que necesariamente habrá de tener un adquirente de vivienda protegida pueda ser apreciada por el registrador en su calificación”.

3) Acto seguido, se remite a la Ley de Vivienda 9/2010 de Castilla y León, antes citada, en concreto, a su artículo 67.3, que expresamente exime de visado a las ventas de VPO a una persona jurídica, cuando dice: “el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión:... c) en el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública a personas jurídicas públicas o privadas”. Que pudiera parecer, dice la Registradora, que en el caso que nos ocupa sólo sería necesario que en la escritura se acreditara mediante el correspondiente visado que el precio de venta no excede del precio máximo que se le haya asignado, y así ocurre con el certificado, incorporado a la escritura de doña M. M. M., de fecha 11 de octubre de 2018 (entiendo la escritura citada es un error), en el que se deja constancia de la vigencia del régimen de VPO durante 30 años a partir del día 25 de octubre de 1993 así como de su precio máximo de venta.

Sin embargo, la Registradora contradice su propia argumentación, cuando señala que: “Pero si esta interpretación fuera determinante para la calificación de esta compraventa no se podría articular la necesidad de visado únicamente para comprobar el precio máximo de venta con el hecho de que una persona jurídica sólo puede ser titular de una vivienda protegida en determinados supuestos, requisitos que, dado lo señalado con anterioridad, habrán de ser comprobados por la autoridad competente en la materia”.

4) Finalmente, manifiesta que “me puse en contacto con la sección dedicada a la promoción de vivienda protegida de promoción privada, de la Junta de Castilla y León, confirmándome la circunstancia de que efectivamente y habida cuenta de las circunstancias del caso se hacía necesaria la solicitud a dicho sección de la correspondiente autorización de la compraventa”.

No parece que una consulta por parte de la Registradora a una oficina de la Junta de Castilla y León sobre esta materia, constituya una base jurídica suficiente para denegar la inscripción solicitada, toda vez que la actuación de la Registradora está sometida al principio de legalidad, y no a meras opiniones que carecen de fuerza resolutoria, y máxime si tanto la consulta, como la respuesta no constan por escrito, dado que no se aporta ningún documento emitido por funcionario con competencia para ello, lo que hace suponer que se trató de una mera conversación verbal entre la Registradora y una persona ignota, que le responde. Más bien constituye una actuación secreta e introspectiva por su parte que no puede fundamentar el rechazo de la inscripción.

Para concluir, de todo lo expuesto por la Registradora, en ningún lugar de su nota de defectos figura cuál es la norma imperativa que se vulnera con la falta de incorporación del visado, ni el fundamento legal del que resulte que la falta de visado conlleve una

prohibición o limitación legal para disponer de la vivienda, determine la nulidad de la compraventa, y, mucho menos, que no se pueda otorgar e inscribir la escritura de compraventa presentada en su Registro.

Concurre, además, la circunstancia, de que la transmitente es igualmente una sociedad, a cuyo nombre se inscribió la vivienda sin aportar el requerido visado.

Segundo. Dentro ya de los Fundamentos de Derecho de la nota de calificación, la Registradora vuelve a referirse de manera genérica a la legislación citada, estatal y autonómica en materia de Protección Oficial, transcribiendo el artículo 62, 63 y 67 de la Ley de Vivienda 9/2010, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, en los que se recoge, respectivamente, quiénes pueden ser titulares de VPO, los requisitos que en ellos deben concurrir, y la necesidad de presentar, para su visado, los contratos de las transmisiones siguientes en la Consejería competente en materia de vivienda.

Reitero de nuevo, que en ningún lugar de la nota se establece legal, ni reglamentariamente una prohibición de disponer si los contratos no se presentan a visar, ni mucho menos, se establece en ningún lugar, que no se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad la transmisión de una VPO si no va acompañada del visado citado.

Es más, la normativa autonómica citada por la Registradora en su nota de defectos, en ningún caso establece la nulidad de la transmisión de una VPO sin visado, ni la prohibición de la inscripción, sino que se limita a establecer un régimen sancionador, y dentro de ese régimen, ni siquiera lo considera una infracción muy grave, sino solamente «grave», pues, efectivamente, es en el artículo 103, Infracciones graves, donde en su letra c), establece que “tendrán la calificación de graves: ...La omisión del visado por la Administración de los contratos de viviendas de protección pública, así como los de cualquier autorización prevista en la presente ley”. Ciertamente, resulta un tanto extremo, que la propia Ley de Vivienda de la Comunidad de Castilla y León, no sancione con la falta de máxima gravedad la omisión del visado en la transmisión de una VPO, y la Registradora deniegue a una persona (jurídica en este caso) el acceso al Registro de la vivienda que ha adquirido en escritura pública, basándose en meras especulaciones, hipótesis y conversaciones con funcionarios desconocidos de la Junta de Castilla y León.

Pero hay más, es que en el caso que nos ocupa, la escritura incorpora un certificado del Servicio de Fomento, de la Delegación Territorial de León, de la Junta de Castilla y León, del que resulta que el precio por el que se transmite la vivienda, no supera el precio legal máximo permitido para la transmisión, que es el único requisito que se exige acreditar en el caso de que la VPO se transmita a una persona jurídica, como establece el artículo 67.3 de la Ley de Vivienda, y que es lo que sucede en la escritura calificada.

Finalmente, hay que destacar, que no es solo que la Legislación vigente de VPO de Castilla y León no impone legalmente la prohibición de otorgar la escritura de compraventa de una VPO, ni de inscribirla en el Registro de la Propiedad, si no se incorpora el correspondiente visado, sino que teniendo establecida dicha prohibición en el artículo 13 del Decreto 52/2002, de 27 de marzo, el citado Decreto ha sido derogado por la Ley 10/2013, de 16 de diciembre de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, y en la nueva regulación del visado y las consecuencias de su falta, de la Ley de Vivienda 9/2010, reformada por la Ley 10/2013, ha desaparecido tal prohibición de otorgar escritura e inscribir, para el caso de que no se incorpore el correspondiente visado, lo que refleja la intención del legislador, por lo que en esta nueva regulación vigente del visado, su omisión no conlleva prohibición alguna, ni para otorgar la escritura de transmisión de la VPO, ni para inscribirla en el Registro de la Propiedad, quedando sujeta su omisión a un régimen sancionador, que la considera una sanción grave (ni siquiera muy grave) por parte de los obligados a su obtención.

Tercero. A mayor abundamiento, la DGSJFP, avala la tesis de que la falta de incorporación del visado a la escritura, no puede impedir su inscripción, cuando en su Resolución de 24 de abril de 2017, en un supuesto en que el Registrador denegó la

inscripción por falta de visado, en sus Fundamentos de Derecho, se pronuncia en los siguientes términos:

“3. Respecto a la necesidad de aportar el certificado en el que conste que la referida vivienda carece de precio máximo de venta hay que señalar que ni la legislación estatal, ni la autonómica consideran la venta de una vivienda de protección oficial con sobreprecio contrato nulo, sino que únicamente está previsto un régimen sancionador.

Este criterio también es sostenido por el Tribunal Supremo al señalar que «es doctrina reiterada y consolidada de esta Sala, que los contratos de compraventa de Viviendas de Protección Oficial, en los que las partes fijan libremente un precio superior al oficial no son nulos, puesto que tal sanción de nulidad, no aparece prevista en la legislación específica de este tipo de viviendas, siendo la existencia de sobreprecio, únicamente determinante de sanciones administrativas y pérdida de beneficios; del mismo modo, no es procedente, dice reiterada Jurisprudencia, sostener la nulidad parcial de la cláusula, puesto que el precio pactado fue el decisivo para el acuerdo de voluntades” (Sentencias de 16 de julio de 2001, 19 de noviembre de 2002 y 12 de diciembre de 2007, entre otras).

4. En cuanto al segundo defecto señalado por el registrador relativo a la necesidad de aportar el contrato privado de venta visado tampoco puede ser mantenido, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

En base a este precepto no hay exigencia alguna, para la inscripción en el Registro, de incorporar el contrato privado de compraventa visado, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador”.

La Resolución está referida al Principado de Asturias, pero al igual que en esta comunidad, en la de Castilla y León tampoco hay ninguna norma que requiera la aportación de visado al contrato de compraventa.

Cuarto. Conclusiones:

1.ª) Se otorga una escritura de compraventa de una VPO, sin incorporar visado, en la que el adquirente es una persona jurídica, y a la que se acompaña certificado de precio máximo de venta de dicha vivienda, que no es superado por el precio establecido en la escritura.

2.ª) La Registradora deniega la inscripción alegando que el régimen de VPO está vigente (lo que no resulta de su nota de información continuada), y que no se acompaña a la escritura el visado correspondiente.

3.ª) Que el artículo 67.3 de la Ley de Vivienda de Castilla y León, establece que cuando el adquirente de la VPO sea una persona jurídica, el visado se limitará a consignar cual es el precio máximo de venta, lo que consta incorporado en la escritura calificada, y del que resulta que el precio escriturado no supera el máximo de venta permitido.

4.ª) Que en ningún lugar de la normativa sobre VPO de la Comunidad de Castilla y León, se establece la prohibición legal de transmitir una VPO sin visado, y mucho menos que esa falta del visado determine que la compraventa no se pueda inscribir en el Registro de la Propiedad. (Si lo establecía en el derogado Decreto 52/2002, que no ha sido mantenido en la nueva regulación, lo que refleja con nitidez cuál es el sentir del legislador).

5.ª) Que la falta de visado, en la Comunidad de Castilla y León, no tiene como consecuencia la nulidad de la transmisión, toda vez que la propia normativa sobre la materia establece un efecto distinto y concreto para su omisión (art. 6.3 CC), y lo considera una falta grave (ni siquiera muy grave) con las consecuencias pecuniarias que de ella pudieran derivarse para los incumplidores y no hay norma que establezca que la falta de incorporación del visado impide la inscripción de la escritura de compraventa.

6.ª) Que ese mismo criterio lo mantiene la DGSJFP y el Tribunal Supremo, en la Resolución y Sentencias más arriba citadas.

7.ª) Que en virtud de lo expuesto, no puede la Registradora titular del Registro de la Propiedad número uno de Ponferrada, denegar la inscripción de la escritura calificada, al no haber respaldo legal, jurisprudencial, ni de la propia DGSJFP para ello.»

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de noviembre de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 325 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria undécima del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda; los artículos 153 y 154 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre; la Ley 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones en Materia de Vivienda; la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2001, 19 de noviembre de 2002 y 12 de diciembre de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2016 y 24 de abril de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren las circunstancias siguientes: el día 28 de junio de 2022, se otorga por «Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito», una compraventa a favor de la entidad «Domus Hogares de Futuro, SL», de una vivienda en cuya información registral, referido a la Protección Oficial, consta exclusivamente lo siguiente: «(VPO: SI) Goza de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial de Promoción Privada, expediente 24-1-0030/91». A la escritura no se incorpora visado de autorización, pero se acompaña un certificado del Servicio de Fomento, de la Delegación Territorial de León, de la Junta de Castilla y León, relativo al precio máximo de venta de la vivienda, que es superior al precio establecido en la misma. El objeto social de la entidad «Domus Hogares de Futuro, SL», es la promoción inmobiliaria y la compraventa y rehabilitación de viviendas».

La registradora señala como defecto que está vigente el régimen de protección oficial, al no haber transcurrido los 30 años del mismo, y el hecho de que el adquirente sea una persona jurídica hace que sean de aplicación las previsiones legales que se establecen en la Ley de Vivienda y, por tanto, se hace necesario presentar la correspondiente autorización del servicio competente de la Junta de Castilla y León que acredite que esta transmisión, dadas sus circunstancias específicas, cumple todos los requisitos necesarios para que el adquirente pueda acceder a la titularidad de la vivienda objeto de transmisión. Como motivos expresa: a) que el régimen de protección oficial de esta finca se encuentra vigente por no haber transcurrido los 30 años necesarios desde el día 25 de octubre de 1993, fecha en la que se otorgó la cédula de la calificación definitiva, y b) que, planteándose serias dudas en cuanto al alcance de la calificación registral en este aspecto, entiende que la calificación que se hace del documento no permite valorar si, sólo en función de la inscripción en el Registro Mercantil, se puede apreciar si la persona jurídica adquirente reúne o no los requisitos que se le exigen o está dentro de algunos de los supuestos que permitirían a una persona jurídica ser titular de una vivienda protegida, y ello dados los límites propios de la calificación registral, que ha de efectuarse por la documentación presentada, así como con lo que resulte de los libros del registro, por lo que aquellos requisitos habrán de ser comprobados por la autoridad competente en la materia.

El notario recurrente alega lo siguiente: que se produjo una información insuficiente en la nota de información continuada; que no puede comprobar si el régimen de vivienda de protección oficial está vigente, al no figurar en la nota registral la fecha de la calificación definitiva, considerando que de la fecha del expediente de vivienda de protección oficial, que sí figura en la nota (1991), el régimen está concluido; que el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión, lo que consta incorporado a la escritura; que, de la única referencia al expediente de vivienda de protección oficial que figura en la nota de información continuada, puede concluirse que dicho régimen está concluido; que la propietaria transmitente de la vivienda de protección oficial es una sociedad en cuya adquisición no consta que dispusiera de visado para conseguir su inscripción, y que la adquirente es una persona jurídica, afectada por la no necesidad de visado completo, con base en el artículo 67.3 de la Ley 9/2010; que se incorpora el certificado administrativo con el precio máximo de venta, y este no es superado por el precio establecido en la escritura; que se encuentra derogado el Decreto 52/2002, de 27 de marzo, que limitaba la posibilidad de inscribir sin visado una vivienda de protección oficial, y que la nueva regulación no la establece; que la normativa autonómica citada en la calificación en ningún caso establece la nulidad de la transmisión de una vivienda de protección oficial sin visado, ni la prohibición de la inscripción, sino que se limita a establecer un régimen sancionador; que la escritura incorpora un certificado del Servicio de Fomento, de la Delegación Territorial de León, de la Junta de Castilla y León, del que resulta que el precio por el que se transmite la vivienda, no supera el precio legal máximo permitido para la transmisión, que es el único requisito que se exige acreditar en el caso de que la vivienda de protección oficial se transmita a una persona jurídica; que la Ley establece que siendo el adquirente una persona jurídica, el visado se limitará a consignar cual es el precio máximo de venta, lo que consta en la escritura y del que resulta que el precio escriturado no supera el máximo de venta permitido.

2. En primer lugar, alega el notario recurrente que se produjo una información insuficiente en la nota de información continuada, por lo que no puede comprobar si el régimen de vivienda de protección oficial está vigente, al no figurar en la nota registral la fecha de la calificación definitiva, considerando que, de la fecha del expediente de vivienda de protección oficial, que sí figura en la nota (1991), el régimen está concluido. Posteriormente, en la nota de calificación, la registradora señala que es el 25 de octubre de 1993 la fecha en la que se otorgó la cédula de la calificación definitiva, por lo que no han transcurrido los 30 años.

El Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de Vivienda, en su artículo 17, relativo a solicitud de calificación definitiva, establece lo siguiente: «Los promotores de viviendas de protección oficial dispondrán de un plazo de treinta meses a partir de la obtención de la calificación provisional, a que se refiere el artículo anterior, para presentar la solicitud de calificación definitiva».

La solicitud de calificación provisional se considera el trámite inicial en el proceso de obtención de la declaración de que un edificio es de «Protección Oficial». No hay norma que se refiera a la constatación registral de esta «calificación provisional», pero ello no es impedimento para que se solicite y obtenga la misma, como de hecho se efectúa habitualmente, para lo que se deberá aportar el correspondiente certificado administrativo. Los efectos de esta constancia, sin embargo, se limitan a impedir que surja un tercero protegido por la fe pública registral, al que no le serían aplicables las limitaciones dispositivas características de las viviendas protegidas si se llega a obtener la calificación definitiva.

La constancia en el Registro de la Propiedad del contenido de la calificación definitiva tiene su trascendencia, ya que se trata de un documento administrativo que certifica que la edificación ha cumplido cuantos requisitos son exigidos por la Ley para dotar a la misma de la calificación de protegida. Por otra parte, la constancia registral de la calificación definitiva también posibilitará al registrador la base legal para denegar las

inscripciones de transmisión, exigir las notificaciones y otros requisitos legales o verificar comunicaciones a la Administración, derivadas del régimen de las viviendas de protección oficial aplicable, en las transmisiones de las mismas que se presenten a inscripción.

A efectos registrales, la calificación definitiva se hace constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal, a los efectos de publicidad del carácter de la vivienda respecto de los terceros, mediante la presentación de la cédula de calificación definitiva que es un documento administrativo expedido por el órgano competente en materia de vivienda de las Comunidades Autónomas.

Así, el número del expediente de vivienda de protección oficial en ningún caso determina la fecha de la calificación definitiva que puede alargarse a 30 meses. Por lo tanto, el Registro debió facilitar, si constaba en el historial -en inscripciones antiguas solo consta el número de expediente- la fecha de concesión de la calificación; pero, por otra parte, el notario debió asegurarse de la fecha de obtención de la calificación definitiva más allá del número de expediente. Por tanto, con la matización de que el notario debió asegurarse de la fecha de calificación definitiva, la registradora, en la información facilitada debió incluir la citada fecha si le constaba en el Registro.

3. En cuanto a la aportación de un certificado del precio máximo de venta, de manera que éste sea superior al precio señalado, y esto exima de la obligación de incorporar el visado de autorización, la Dirección General de Registros y del Notariado – Resolución de 24 de abril de 2017– resolvió un supuesto semejante al presente, pero en el ámbito del Principado de Asturias, por lo que conviene recordar que en aquella ocasión se puso de relieve lo siguiente:

«Respecto a la necesidad de aportar el certificado en el que conste que la referida vivienda carece de precio máximo de venta hay que señalar que ni la legislación estatal ni la autonómica consideran la venta de una vivienda de protección oficial con sobreprecio contrato nulo, sino que únicamente está previsto un régimen sancionador.

En este sentido la disposición transitoria undécima del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda, se remite a los artículos 153 y 154 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, en el que consideran que la percepción de cualquier sobreprecio prohibido en la compraventa se reputará infracción muy grave y será sancionable con multa pecuniaria (250.000 a 1.000.000 de pesetas, reducible para que no exceda del duplo de la diferencia entre el precio recibido y el precio legal), sin perjuicio de la posibilidad de imponer sanciones complementarias, entre otras, la devolución de las cantidades indebidamente percibidas, la descalificación de la vivienda la cual cuando tiene carácter de sanción, implica la pérdida de los beneficios económicos, exenciones y bonificaciones y la conservación durante cinco años por parte de los usuarios legítimos de los derechos del régimen legal de protección, sin que los propietarios puedan concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los reglamentario (...).

Este criterio también es sostenido por el Tribunal Supremo al señalar que “es doctrina reiterada y consolidada de esta Sala, que los contratos de compraventa de Viviendas de Protección Oficial, en los que las partes fijan libremente un precio superior al oficial no son nulos, puesto que tal sanción de nulidad, no aparece prevista en la legislación específica de este tipo de viviendas, siendo la existencia de sobreprecio, únicamente determinante de sanciones administrativas y pérdida de beneficios; del mismo modo, no es procedente, dice reiterada Jurisprudencia, sostener la nulidad parcial de la cláusula, puesto que el precio pactado fue el decisivo para el acuerdo de voluntades” (Sentencias de 16 de julio de 2001, 19 de noviembre de 2002 y 12 de diciembre de 2007, entre otras)».

En el presente supuesto, se trata de la Comunidad de Castilla y León, y en la escritura se incorpora un certificado del Servicio de Fomento, de la Delegación Territorial de León, de la Junta de Castilla y León, del que resulta que el precio por el que se transmite la vivienda, no supera el precio legal máximo permitido para la transmisión.

4. En cuanto a la necesidad de incorporar el visado en la transmisión de viviendas de vivienda de protección oficial, la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, en su artículo 67 apartado 3, establece lo siguiente: «El visado consiste en una resolución por la que se declara acreditado el cumplimiento de los requisitos objetivos y subjetivos en la adquisición o arrendamiento de una vivienda de protección pública y sus anejos vinculados, y la inclusión de las cláusulas obligatorias. No obstante, en los siguientes casos el visado se limitará a comprobar que el precio de venta o alquiler no exceda del precio máximo legal vigente en el momento de la transmisión: a) Cuando el adquirente de la vivienda ya sea titular de parte de la misma. b) En caso de transmisiones de anejos no vinculados a una vivienda de protección pública. c) En el caso de transmisiones o arrendamientos de una vivienda de protección pública a personas jurídicas públicas o privadas».

Debe tenerse en cuenta que según el artículo 62 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, podrán ser titulares de viviendas de protección pública las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. Según el apartado 1 del artículo 63 de la misma ley, los destinatarios o usuarios que adquieran o arrienden una vivienda de protección pública serán personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que cumplan los requisitos establecidos en dicho precepto legal; y, según el apartado 4 del mismo artículo, las personas jurídicas públicas y las privadas sin ánimo de lucro podrán ser destinatarias de una vivienda de protección pública en los siguientes casos: «a) Cuando en la vivienda se vayan a desarrollar actividades de interés público o social previstas en su objeto social. b) Cuando la vivienda se destine a realojar personas incluidas en alguno de los colectivos de especial protección».

En el presente caso, el objeto social de la entidad adquirente, es la promoción inmobiliaria y la compraventa y rehabilitación de viviendas. Por tanto, no colisiona con las referidas exigencias respecto de las viviendas de protección oficial.

La registradora señala que no parece que la sociedad adquirente carezca de ánimo de lucro o que realice alguna actividad de interés público o social, pero entiende que, dados los límites propios de la calificación registral (no todas las cuestiones que han de valorarse resultan de la documentación objeto de calificación), es imposible que los requisitos que necesariamente habrá de tener un adquirente de vivienda protegida puedan ser apreciados por el registrador en su calificación. Y añade que «se puso en contacto» con la sección dedicada a la promoción de vivienda protegida de promoción privada, de la Junta de Castilla y León, y le confirmaron que «habida cuenta de las circunstancias del caso se hacía necesaria la solicitud a dicho sección de la correspondiente autorización de la compraventa».

No obstante, como sostiene el notario recurrente, en primer lugar, el artículo 13 del Decreto 52/2002, en el que se prohibía la autorización de escritura de estas viviendas sin el visado, está derogado por la Ley 10/2013, de 16 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda, de manera que no existe esta limitación en la nueva regulación del visado; en segundo lugar, la normativa autonómica no establece la nulidad de la transmisión de una vivienda de protección oficial sin visado, sino que solo establece un régimen sancionador. Por último, la calificación negativa en este punto se motiva en opiniones que carecen de fuerza resolutoria, y, además, tanto la consulta como la respuesta no constan por escrito, dado que no se aporta ningún documento emitido por funcionario con competencia para ello.

Por tanto, limitándose a criterios objetivos y en aras del principio de legalidad, debe concluirse que, con el objeto social que resulta del Registro Mercantil y la incorporación del certificado de valor de la vivienda que es superior al precio de la compraventa, debe ser revocado este defecto señalado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.