

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12172** *Resolución de 14 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Casas Ibáñez, por su negativa a inscribir una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el notario de Alzira, don Ricardo Taberero Capella, contra la calificación del registrador de la Propiedad interino de Casas Ibáñez, don Miguel Ángel Jiménez Barbero, por su negativa a inscribir una escritura pública de compraventa de un inmueble.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de compraventa autorizada por el notario de Alzira, don Ricardo Taberero Capella, el 27 de octubre de 2009, bajo el número 2695 de orden de protocolo, don J. A. T. P. vendió a los consortes don A. P. M. y doña J. P. G. una vivienda de protección oficial «en régimen especial, con cédula de calificación definitiva de fecha trece de marzo de 1995, en virtud de expediente 02-1E-0094/92.

##### II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez la copia de la referida escritura, fue calificada negativamente, toda vez que al tratarse de una vivienda «que fue calificada como vivienda de Protección Oficial, mediante cédula expedida en Albacete el 13 de marzo de 1995, no se aporta visado o documento administrativo acreditativo de cumplir la venta con los requisitos administrativos establecidos en relación con el precio y condiciones subjetivas del adquirente para ser titular de una vivienda de protección oficial. Fundamentos de derecho: artículos 49 a 55 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 de protección oficial».

##### III

Solicitada la calificación sustitutoria, fue designado don Julián Cuenca Ballesteros, titular del Registro de la Propiedad de Albacete número 1, quien confirmó la denegación emitiendo calificación sustitutoria número 2012/2, expediente 2012/153, que dice lo siguiente: «el registrador que suscribe estima que el defecto debe ser confirmado, toda vez que conforme a lo establecido en la disposición transitoria octava del Decreto 38/2006, de 11 de abril, «las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública promovidas al amparo de planes de viviendas estatales o autonómicos anteriores, se realizarán con sujeción a los requisitos y trámites previstos en el Decreto 3/2004 de 20 de enero, en sus artículos 15 y siguientes, en especial el artículo 26.7, que establece que mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones inter vivos de la propiedad de las mismas será necesario obtener el visado de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo. En el mismo sentido el artículo 20.3 del Decreto 173/2009 de 10 de noviembre y su disposición transitoria séptima relativa a viviendas de protección oficial acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-Ley 31/1978 de 31 de octubre, que limita a 30 años desde la calificación definitiva el plazo de protección de las viviendas de protección oficial

de promoción privada acogidas a regímenes anteriores, salvo que tengan uno menor. Transcurrido dicho plazo se entenderán caducadas las afecciones al régimen de vivienda protegidas que consten en los Registros Públicos. En el presente caso no consta la descalificación de la vivienda como vivienda de protección oficial, o en su caso, haber transcurrido el plazo de protección fijado en el expediente número 02-1E-0094/92».

## IV

Frente a las referidas calificaciones, por parte del notario autorizante se interpuso el correspondiente recurso en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «1.—Que mediante escritura autorizada por el recurrente, el día 27 de octubre de 2009, número 2695 de su protocolo, don J. A. T. P. vendió a don A. P. M. y doña J. P. G. la siguiente finca urbana sita en Casas Ibáñez... Tiene una superficie de doscientos treinta y siete metros cincuenta decímetros cuadrados, de los que cien metros son los que ocupará la casa unifamiliar y su garaje, y el resto los destinados a jardín, acceso y patio. La casa es de modalidad dúplex, y consta de: planta baja, compuesta de vestíbulo de acceso, estar-comedor, cocina, despensa, escalera, aseo, garaje, planta alta, compuesta de baño, dormitorio de matrimonio, dos dormitorios más y terraza. La superficie total construida, sin incluir terrazas ni tendedores es de ciento cuarenta y un metros y setenta decímetros cuadrados, de los que ciento diez metros y cuarenta decímetros corresponden a la vivienda y treinta y un metros y treinta decímetros al garaje; y la superficie útil es de ciento quince metros, de los que noventa corresponden a la vivienda y los veinticinco restantes al garaje. Linda todo: derecha entrando, urbana siete izquierda, urbana nueve; y fondo, camino del Cerro o de San Jorge. Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Casas Ibáñez, al tomo 777 libro 99, folio 38, finca número 12200, inscripción 6.ª 2.—Que en dicha escritura se hizo constar que dicha vivienda estaba acogida a viviendas de protección oficial, en régimen especial, con cédula de calificación definitiva de fecha trece de marzo de mil novecientos noventa y cinco, en virtud de expediente 02-1E-0094/92. Y que dicha vivienda fue adjudicada al señor J. A. T. P. como cooperativista en fecha 23 de marzo de 1995, y que la parte adjudicataria/adquirente declaró que por Resolución de 4 de noviembre de 1993, tenía concedida la «ayuda personal» de quinientas noventa y ocho mil cuatrocientas diecinueve pesetas antes referida así como el reconocimiento a que la amortización del préstamo sea al subsidiado del cinco por ciento. Y en cuya escritura fue advertido por el notario de que en razón de las ayudas económicas directas concedidas a la parte adquirente la vivienda adjudicada no podrá ser objeto de cesión inter vivos por ningún título, durante el plazo de cinco años, desde la fecha de concesión de las ayudas, sin reintegrar a los organismos concedentes la totalidad del importe recibido. En caso de venta o cesión solutoria de la finca anteriormente descrita la cooperativa de viviendas podrá ejercitar los derechos de tanteo y retracto sobre la misma durante el plazo de diez años contados a partir de la fecha de la presente escritura. 3.—Que dicha finca estaba gravada con una hipoteca en favor «Barclays Bank, S.L.» por importe de noventa y un mil setecientos (91.700,00) euros de principal, que se amortizó totalmente en el día de la escritura de venta, constituida en fecha 6 de febrero de 2008, y sin que dicha hipoteca fuera de financiación cualificada ni estuviera afectada por ayuda o subsidiación alguna, ya que el préstamo con financiación subsidiada fue concedido por la Caja de Ahorros de Castilla La Mancha, que no consta registralmente y que por tanto se presupone que está cancelada. 4.—Que el notario autorizante, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 354-a del Reglamento Notarial, recibió del registrador de la Propiedad por telefax, la información relativa a la finca descrita expedida el día 26 de octubre de 2009. 5.—Que en dicha nota simple, únicamente constaba la carga hipotecaria y afecciones fiscales, sin que constara en dicha nota simple, ni retracto, ni limitación alguna a la libre transmisión de la finca. Que en contra de sendas notas que por la presente se recurre, tanto del registrador interino de Casas Ibáñez, como del registrador sustituto, respecto a los defectos transcritos, el notario autorizante se opone y solicita la inscripción de la escritura de compra-venta mencionada, por los siguientes fundamentos de derecho: 1.—Que el objeto de la compraventa que origina el presente recurso es una

vivienda de protección oficial, de régimen especial de promoción privada cuya regulación viene recogida por el Real Decreto (R.D. 3148/1978 de 10 de noviembre, en su capítulo II (Las viviendas de protección oficial de promoción privada) y no como señala la primera calificación del registrador Miguel Ángel Jiménez Barbero, que dice estar recogida en su capítulo III (la promoción pública de viviendas de protección oficial) artículos 49 a 55. 2.-Que en el citado R.D. 3148/1978, para las «segundas o sucesivas transmisiones» en la «promoción privada» se establece, únicamente como limitación el precio máximo de venta; en la «promoción pública» además exige el citado Real Decreto que haya transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa, que se hayan hecho efectivas la totalidad de las cantidades aplazadas, y sobre todo, muy importante, a los efectos del presente recurso «se exigen condiciones subjetivas para adquirir estas viviendas» (todo ello conforme al artículo 54 del citado Real Decreto). 3.-Que el precio de la compraventa objeto del presente recurso (según tasación bancaria protocolizada en el préstamo hipotecario con el que se financió la misma, autorizado con el siguiente número de protocolo), estaba dentro del precio legal. En todo caso, en el Real Decreto 3148/1978 establece como sanción, en caso de incumplimiento una multa económica y nunca la nulidad del negocio jurídico; y esto mismo se mantiene por el Tribunal Supremo en reiterada jurisprudencia (ST de 28 de febrero de 1991; ST de 4 de abril de 2008). 4.-Que con anterioridad a la autorización de la escritura pública de compraventa objeto del presente, en ejercicio de las competencias transferidas a la Comunidad de Castilla La Mancha se aprobó el Decreto 3/2004 de 20 de enero, por el que se aprueba el Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, en que se encuentra recogido el artículo 25.7, sobre la necesidad de obtener visado para las segundas o posteriores transmisiones. Pero en su disposición transitoria primera (1.ª) aclara: «El presente Decreto será de aplicación a todas las viviendas con protección pública cuya solicitud de declaración o calificación se presente a partir de la entrada en vigor del mismo por lo tanto, deja sin aplicación a la vivienda objeto de este recurso, el citado artículo 25.7. Y asimismo es importante destacar como en las disposiciones transitorias de dicho Decreto, se sigue manteniendo la distinción entre la promoción privada, y la promoción pública del Real Decreto de 1978, y por eso en su disposición transitoria tercera in-fine, dice que: «Dichas viviendas (de promoción pública existentes a la entrada en vigor del presente decreto) sólo podrán transmitirse inter vivos cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compra-venta y siempre que se hayan hecho efectivas la totalidad de las cantidades aplazadas, y de conformidad con lo previsto en el artículo 61.2 de este Decreto «De todo ello se puede sacar la conclusión de que las viviendas de protección oficial calificadas con anterioridad al Decreto del 2004, quedan fuera del régimen jurídico de las viviendas con protección pública; si bien a las viviendas de protección oficial de promoción pública como sólo pueden transmitirse a persona que reúnan determinados como hemos visto, se le aplica el artículo 61.2 del citado Decreto. *Sensu contrario*, promoción privada al no decir nada en las Transitorias, se mantiene el régimen jurídico del Real Decreto 31/1978, y sólo tienen en caso de segundas o ulteriores transmisiones, el requisito del precio máximo. 5.-Que con anterioridad a la autorización de la escritura pública de compraventa objeto de la presente, se aprueba por la Consejería de Vivienda y Urbanismo, el Decreto 38/2006 de 11 de abril de 2006, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha Horizonte 2010», cuya disposición transitoria octava es el fundamento de Derecho que se utiliza en la calificación sustitutoria realizada por el registrador de la Propiedad de Albacete número 1, don Julián Cuenca Ballesteros, para exigir el visado regulado en el artículo 25.7 del Decreto 3/2004. A ello nos oponemos en base a lo siguiente: 5.1. Que siguiendo la línea de la disposición transitoria primera del Decreto 3/2004 que ya conocemos, el artículo 3 del Decreto 38/2006 deja fuera del régimen jurídico de las viviendas con protección pública a las viviendas de protección oficial calificadas con anterioridad al Decreto de 2004, al decir: «Son viviendas con protección pública las así calificadas o declaradas por las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de la Junta de

Comunidades de Castilla-La Mancha que cumpliendo las condiciones que se establecen en la Ley 2/2002 de 7 de febrero por la que se establecen y regulan diversas modalidades de viviendas de protección pública en Castilla-La Mancha, así como los requisitos establecidos en el presente Decreto, en el Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública y en el Real Decreto 801/2005 de 1 de julio por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, se clasifiquen de conformidad con los mismos». 5.2.–Y también, y siguiendo el esquema que habíamos visto en el Decreto 3/2004 al no alterarse el régimen jurídico de las Viviendas de Protección Oficial anteriores al mismo, es en las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta del Decreto 38/2006, donde se resuelven los problemas de Derecho Transitorio de las mismas, distinguiéndose las de promoción privada de las de promoción pública. 5.2.1.–Como había ocurrido en la disposición transitoria tercera del Decreto 3/2004, la disposición transitoria cuarta del Decreto 38/2006 trata de las «segundas o posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción pública» existentes a la entrada en vigor de dicho Decreto. Y en sus puntos 2 y 3 dice literalmente: 2. «Dichas viviendas sólo podrán transmitirse inter vivos cuando hayan transcurrido cinco años desde la fecha del contrato de compraventa y siempre que se hayan hecho efectivas la totalidad de las cantidades aplazadas. La transmisión deberá realizarse a interesados inscritos en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública y de conformidad al procedimiento establecido en el Capítulo IV del Título VII del presente decreto. 3. En tanto se produzca la puesta en funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública, la transmisión prevista en los apartados anteriores se realizará de conformidad a lo establecido en el artículo 61.2 del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, y plazo de ejercicio, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> Vemos que sigue el esquema de la disposición transitoria tercera del Decreto de 2004, pero ahora se remite a la nueva regulación del Registro de Demandantes de Vivienda, y resuelve el periodo transitorio de que todavía no esté en funcionamiento dicho Registro de Demandantes, manteniendo como venía haciendo la aplicación del artículo 61.2 del Decreto de 2004, para las viviendas de protección oficial de promoción pública, hasta la puesta en funcionamiento del Registro. 5.2.2. Y la disposición transitoria tercera del Decreto 38/2006, relativa a las «Viviendas de protección oficial en segundas o posteriores transmisiones acogidas a planes anteriores» sólo resuelve el problema transitorio del precio máximo de venta (distingue las de precio tasado, régimen general y régimen especial, a esta última calificación es donde está enclavada la vivienda objeto de este recurso). Con lo cual, a diferencia de la disposición transitoria cuarta, para las viviendas de protección oficial de promoción privada, no se menciona la aplicación del Registro de Demandantes de Viviendas de Protección Pública; porque claramente las deja fuera del régimen jurídico de las viviendas con protección pública y se mantiene el que recoge el capítulo II del Decreto 31/1978, que volvemos a repetir para las segundas o posteriores transmisiones el único límite es el cumplir con el precio máximo. 5.3. Centrándonos ya, en la disposición transitoria octava del Decreto 38/2006, hay que resaltar que con la transcripción de la misma que hace el registrador en la calificación sustitutoria, al suprimir, el primer inciso de la misma, esto es: «Hasta la puesta en funcionamiento del Registro de Demandantes de Viviendas con Protección Pública regulado en el Capítulo III del Título VIII, del presente Decreto», está haciendo cambiar totalmente el sentido de la misma. Lo que la disposición transitoria octava, está resolviendo, es el problema de Derecho transitorio que se plantea temporalmente entre la entrada en vigor del Decreto 38/2006 y la puesta en funcionamiento de Registro de Demandantes; por eso la expresión «Planes de vivienda estatales o autonómicos anteriores» se refiere a anteriores a la futura entrada en funcionamiento del citado Registro, por lo que volvemos a reiterar se refiere al tránsito que va desde la publicación del Decreto 38/2006 hasta la puesta en funcionamiento del Registro de Demandantes de Viviendas con Protección Pública, regulado en el capítulo III del Título VIII del presente Decreto. Y es que poner en marcha el funcionamiento del nuevo sistema establecido por el Decreto del 2006, exige un tiempo que la disposición transitoria octava, resuelve para

las viviendas con protección pública manteniendo el sistema que ya se estaba aplicando desde el Decreto del 2004. 5.3.2.—Sustenta nuestra interpretación que la disposición transitoria tercera (2006) habla de las viviendas de protección oficial acogidas a planes anteriores, y la disposición transitoria octava (2006) habla de Viviendas con Protección Pública, promovidas al amparo de planes de viviendas estatales o autonómicos anteriores. 5.3.3. En resumen, la disposición transitoria octava, está resolviendo un problema transitorio para las viviendas con protección pública calificadas a partir del Decreto 3/2004, en tanto se pone en funcionamiento el nuevo sistema establecido por el Decreto 38/2006. Pero no se aplica a las viviendas de protección oficial de promoción privada, (finca objeto del presente recurso) a la que se le aplica la disposición transitoria tercera. 5.4 Con la interpretación dada por el registrador, llegaríamos al absurdo (sic), no querido por el autor de la norma, que una disposición transitoria con otra finalidad, de un Decreto (Reglamento) estaría estableciendo limitaciones a las facultades del derecho de propiedad ya consolidadas por el entonces comprador (hoy vendedor), que sólo se podrían establecer por una Ley, tal y como señala el artículo 33 de la Constitución, y asimismo se estaría estableciendo la retroactividad de una norma, sin hacerlo expresamente, lo que sería contrario al artículo 2.3 de nuestro Código Civil. 6.—Y por último el registrador en su calificación sustitutoria, cita el Decreto 173/2009 de 10 de noviembre de 2009, que aprobó la Consejería de Ordenación de Territorio y Vivienda, relativo al Plan de Castilla-La Mancha 2009-2012, Decreto que es posterior a la autorización de la escritura y por lo tanto, no aplicable a la misma. 7.—Por todo ello podemos llegar a las siguientes conclusiones y solicitar la inscripción de la escritura de compraventa objeto del presente recurso: 7.1. Que siendo el título previo a la presente compraventa de fecha 23 de marzo de 1995, han transcurrido los plazos de cinco años y diez años que corresponden respectivamente a la prohibición de disponer y al retracto respecto cuyas advertencias se recogen en el citado título de adquisición previo. 7.2. Que no estableciéndose en la nota simple registral continuada, solicitada para la autorización de la escritura objeto de este recurso ninguna limitación derivada de su calificación derivada de vivienda de protección oficial. 7.3. Que habiéndose cumplido el requisito del precio máximo de venta según los datos que obran en nuestros antecedentes y que ya hemos citado. 7.4 Y entendiéndose por todo lo expuesto en el presente Recurso, que no es aplicable ningún requisito ni limitación más, vigente en el momento de la autorización de la escritura de compra-venta objeto del presente recurso, no existe fundamento legal ni reglamentario alguno al objeto de la negativa a la inscripción de la compraventa de la finca objeto de dicha compraventa».

V

Por parte del registrador de la Propiedad recurrido se emitió el correspondiente informe y mantuvo su nota de calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 18, 19 bis, 26 y 34 de la Ley Hipotecaria; 1255, 1278, y 1281 y siguientes del Código Civil; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; Ley 2/2002 de 7 de febrero del Parlamento de Castilla la Mancha; el Real Decreto-ley 31/1978 de 31 de octubre sobre Política de Viviendas de Protección Oficial; el Real Decreto 3148/ 1978 de 10 de noviembre por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/78 sobre Política de Vivienda; Decretos 3/204, de 20 de enero, 38/2006, de 11 de abril, 173/2009, de 10 de noviembre, estos tres últimos de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha; y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de marzo y 5 de octubre de 2005, 12 de diciembre de 2007 y 2 de marzo de 2009, entre otras.

1. Se plantea en el presente recurso la determinación de los requisitos a que queda sujeta la inscripción de una segunda transmisión de vivienda calificada de protección oficial de régimen especial, de conformidad con el Real Decreto 3148/78 de 10 de noviembre, y situada en territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha.

Entiende el registrador que la inscripción no puede ser extendida, por cuanto no se aporta el visado o documento administrativo acreditativo de que se hayan cumplido los requisitos administrativos establecidos en relación con el precio y condiciones subjetivas del adquirente para ser titular de una vivienda de protección oficial, y como fundamento de dicha exigencia cita los artículos 49 a 55 del Real Decreto 3148/78.

Frente a ello, el recurrente señala que los referidos preceptos no son de aplicación al negocio jurídico de cuya inscripción se trata, toda vez que la vivienda transmitida no es de promoción pública sino de promoción privada y, por tanto no está sujeta a los referidos artículos del Real Decreto 3148/78 que definen el régimen legal de las viviendas de promoción pública, entendiéndose que la exigencia de visado previo a la segunda transmisión de viviendas, prevista en el artículo 25.3 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, sólo es exigible a las viviendas de protección pública cuya solicitud de declaración o calificación se presentara con posterioridad a la entrada en vigor de dicha norma, de conformidad con lo previsto en su disposición transitoria primera, y sin que tal criterio de derecho intertemporal se vea alterado por la disposición transitoria octava del Decreto 38/2006, de 11 de abril.

2. Dos son, por tanto, las cuestiones sobre las que, en la resolución del presente recurso, este Centro Directivo ha de pronunciarse: por un lado, la de si la transmisión de cuya inscripción se trata se halla o no sujeta a la exigencia de previo visado establecida en el artículo 25.7 del Decreto 3/2004, de 20 de enero y, por otro, en caso de ser resuelta tal cuestión en sentido afirmativo, determinar si la existencia del visado es requisito previo para que pueda producirse la inscripción, esto es, si su falta provoca o no un efecto de cierre registral.

3. En relación con la primera de las dos cuestiones planteadas, se ha de partir de lo previsto en los artículos segundo, 2, a) de la Ley 2/2002, de 7 de febrero y 2.1 del Decreto 3/2004, de 20 de enero que incluyen dentro del concepto de vivienda con protección pública las viviendas calificadas de protección oficial, sean de promoción privada o de promoción pública, al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial.

Resulta así, como punto de partida, que la vivienda cuya transmisión se pretende inscribir debe recibir la consideración de vivienda con protección pública en Castilla la Mancha y, con ello, queda sujeta a las normas establecidas por la legislación de dicha comunidad autónoma para garantizar la efectividad del régimen de protección oficial, en cuanto, de conformidad con las disposiciones transitorias de las disposiciones que las establezcan, les sean aplicables.

Entre tales normas está la que sujeta a visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo la segunda o posterior transmisión de viviendas con protección pública, contenida en el artículo 25.7 del Decreto 3/2004, de 20 de enero.

La disposición transitoria primera del referido Decreto prevé su aplicación a las viviendas de protección pública cuya solicitud de declaración o calificación se presentara con posterioridad a la entrada en vigor de dicha norma, con lo que deja fuera de la exigencia de visado previo todas aquellas viviendas calificadas con anterioridad a su entrada en vigor, entre ellas, las sujetas al Real Decreto 1348/78, de 10 de noviembre. Frente a ello, la disposición transitoria octava del Decreto 38/2006, de 11 de abril, establece que «hasta la puesta en funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública regulado en el Capítulo III del Título VIII del presente Decreto, las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública promovidas al amparo de planes de vivienda estatales o autonómicos anteriores, se realizarán con sujeción a los requisitos y trámites previstos en el Capítulo III del Título I del Decreto 3/2004, de 20 de enero de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública.»

Frente a lo sostenido por el recurrente, no puede entenderse que los planes de vivienda estatales o autonómicos «anteriores», a los que la disposición transitoria octava citada se refiere sean aquellos posteriores al Decreto 38/2006 y anteriores a la efectiva puesta en funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida pues, de

ser así, la norma que sujeta a lo previsto en el Decreto 3/2004 las segundas o posteriores transmisiones de viviendas promovidas conforme a tales planes carecería de utilidad, pues dicha sujeción ya resulta de la disposición transitoria primera del Decreto 3/2004.

Por el contrario, el contenido de la disposición transitoria octava del Decreto 38/2006 sólo puede tener sentido si, para el caso concreto de las segundas o posteriores transmisiones de viviendas, introduce una excepción a la regla general prevista en la disposición transitoria primera del Decreto 3/2004 y supone la aplicación del contenido del Capítulo III del Título I de tal Decreto a todas las viviendas de protección pública promovidas al amparo de cualesquiera planes de vivienda anteriores al Decreto 38/2006, incluidos los sujetos al Real Decreto 3148/78, y ello con independencia de que se trate de viviendas de promoción pública o de promoción privada.

Apoyan tal interpretación todas aquellas normas contenidas en la legislación autonómica reguladora de las viviendas con protección pública que, de forma expresa, definen el régimen de las viviendas promovidas conforme al Real Decreto 3148/78, entre ellas, la disposición transitoria séptima del Decreto 38/2006, que las sujeta a inscripción en el Registro de Viviendas con Protección Pública, o la determinación de precios máximos de venta para las mismas prevista en las disposiciones transitorias tercera y cuarta del mismo Decreto 38/2006, lo cual justifica la extensión a las mismas el control de su cumplimiento a través del visado.

Y es que al determinar el ámbito de aplicación de la exigencia de visado previo resulta necesario tener en cuenta que a través del mismo no sólo se controla, por la Administración competente, el cumplimiento de los requisitos y condiciones del adquirente sino, según establece el artículo 23 del Decreto 3/2004, las condiciones esenciales del contrato y, entre ellas, el precio de venta. No cabe, por ello, entender que la exigencia de visado sólo proceda respecto de aquellas viviendas de protección oficial de promoción pública para las que la disposición transitoria cuarta del Decreto 3/2006 establece la exigencia de que su transmisión se produzca a favor de personas inscritas en el Registro de Demandantes de Vivienda, sino que procederá, también, en el caso de viviendas de protección oficial de promoción privada, dada la sujeción a control previo administrativo del precio de venta.

A todo lo anterior se ha de añadir que ni del contenido del Registro, ni del título calificado resulta acreditado, de forma indubitada, si la vivienda a que se refiere el presente es de promoción pública o privada. El registrador, ante la duda, aplica el régimen más restrictivo, propio de la promoción pública. Frente a ello, el recurrente entiende que se trata de una vivienda de promoción privada. En todo caso, la discrepancia pone de manifiesto la necesidad de que sea la administración competente en materia de vivienda protegida, la que, a través del visado administrativo determine cuál es el régimen aplicable y si han sido cumplidas, en la transmisión, las condiciones que en el mismo se establecen.

4. Debe procederse, a continuación, a determinar si la justificación de que se ha obtenido el referido visado constituye requisito previo necesario para que pueda procederse a la inscripción, o si, por el contrario, ha de entenderse la venta inscribible aun cuando el visado no haya sido obtenido, sin perjuicio de las consecuencias que ello pueda tener para el comprador.

Para resolver tal cuestión, se ha de partir de la consideración de que las limitaciones que sobre el dominio impone la legislación sobre vivienda protegida constituyen limitaciones legales del dominio delimitadoras de su contenido ordinario, 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, 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.

Es por ello que 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. Así resulta de lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto 2066/2008 en el ámbito estatal y, en el ámbito de la legislación autonómica de Castilla-La Mancha, de lo previsto en el artículo 20 del Decreto 173/2009. Y la misma eficacia ha de entenderse que tiene la nota marginal prevista en el artículo 25.7 del Decreto 3/2004, aunque el mismo no determine de forma expresa tales efectos.

Y así se establece porque el carácter legal o directamente emanado de la norma, que tienen tales limitaciones, excluye la necesidad de su inscripción para que tengan plena aplicación en toda transmisión de viviendas protegidas sujeta a las mismas. Por tanto, y frente a lo sostenido por el notario recurrente, la inscripción de transmisiones de viviendas protegidas exige que por el registrador se califique si el acto dispositivo se ajusta a las limitaciones a que la norma aplicable lo sujeta, aun cuando tales limitaciones no resulten del Registro.

Y precisamente por ello, porque el régimen de protección pública a que queda sujeta la vivienda puede no resultar del Registro o no ser su identificación suficientemente precisa, es por lo que la generalidad de las normas de carácter autonómico reguladoras del régimen de viviendas protegidas (Ley 2/2002 de 7 de febrero del Parlamento de Castilla-La Mancha, Decretos 3/204, de 20 de enero, 38/2006, de 11 de abril, 173/2009, de 10 de noviembre, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), establece como requisito previo para la autorización de la escritura pública en que se formalice su transmisión el visado administrativo, es decir, la existencia del acto a través del cual la administración competente controla el cumplimiento de las limitaciones resultantes del régimen de protección pública. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, el artículo 23 del Decreto 3/2004 establece que «se entiende por visado, el necesario reconocimiento por la administración, previo al otorgamiento de la escritura pública, del cumplimiento de los requisitos o condiciones del adquirente o arrendatario y de las condiciones esenciales del contrato, de acuerdo con lo previsto en el régimen de protección al que esté sujeta la vivienda.», y el artículo 25.7 establece que «En todo caso, mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones inter vivos de la propiedad de las mismas será necesario obtener el visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 23 del presente Decreto».

5. A la vista de lo anterior, 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 precisa acreditar que dicho visado ha sido obtenido, en cuanto 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, y confirmar la calificación registral.

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, 14 julio de de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.