

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6853 *Resolución de 23 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa efectuada por el registrador de la propiedad de Alicante n.º 5, de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, contra la calificación negativa efectuada por el registrador de la Propiedad de Alicante número 5, don Manuel García-Serna Colomina, de una escritura pública de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada el día 13 de junio de 2024, bajo el número 1.356 de su protocolo, el notario de San Vicente del Raspeig, don Luis Miguel González Vallés, autorizó una compraventa de una plaza de garaje.

II

Presentado el título en el Registro de la Propiedad de Alicante número 5 el día 13 de junio de 2024, con el número de entrada 7.042, y causando el asiento 640 del diario de 2024, se calificó negativamente, con fecha de 31 de julio de 2024, por el registrador don Manuel García-Serna Colomina, reiterándose su calificación negativa, con fecha de 9 de septiembre de 2025, cuando se practicó diligencia de complemento y aclaración de fecha de 8 de agosto de 2025.

La calificación es del siguiente tenor:

«Hechos: Calificado el documento según consta de nota que precede de fecha 20 de junio de 2025, reitero la calificación. Y dado que el defecto ya está comunicado, que es el siguiente:

Se presenta la escritura citada anteriormente por la que Doña A. P. G., vende la finca 28.434 de Sant Joan d'Alacant a don E. M. P. y Doña M. G. S., por mitades indivisas, la cual tienen concedida calificación definitiva de viviendas de nueva construcción de protección pública, régimen general, según Cédula expedida en Alicante, el veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro, por la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, recaída en Expediente 03-1G-0004-2019-119-00.

Si bien, el precio de venta de la finca 28.434 de Sant Joan d'Alacant, veinticuatro mil doscientos euros, excede del precio máximo indicado en la citada cédula para las fincas de ese tipo.

No se prorroga la vigencia del asiento, por lo que caducará el día 24 de septiembre de 2025.—

Fundamentos de Derecho:

Circular número 1/2019, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, relativa a la aplicación de los Artículos 51, 52 y 53 de la Ley 8/2004, de 20 de Octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana.

Decreto 68/23, de 12 de mayo, del Consell, en el ámbito de la protección incluye los garajes tal y como figura en la cédula y dentro del ámbito de protección se establece una limitación a la facultad de disponer. Artículos 6 y 9».

III

Don Luis Miguel González Vallés, notario de San Vicente del Raspeig, interpuso recurso contra la anterior calificación alegando:

«1. Entiende el Sr. Registrador de la Propiedad, que: “Se presenta la escritura citada anteriormente por la que Doña A. P. G., vende la finca 28.434 de Sant Joan de Alacant a don E. M. P. y Doña M. G. S., por mitades indivisas, la cual tienen concedida calificación definitiva de viviendas de nueva construcción de protección pública, régimen general, según Cédula expedida en Alicante, el veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro, por la Jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, recaída en Expediente 03-1G-0004-2019-119-00. Si bien, el precio de venta de la finca 28.434 de Sant Joan d'Alacant, veinticuatro mil doscientos euros, excede del precio máximo indicado en la citada cédula para las fincas de ese tipo. fundamentos de derecho: 1.–Circular número 1/2019, de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana, relativa a la aplicación de los Artículos 51, 52 y 53 de la Ley 8/2004, de 20 de Octubre, de la vivienda de la Comunitat Valenciana.”

2. Entiende este Notario, transcribiendo literalmente el contenido de la diligencia de complemento y aclaración anteriormente citada y calificada negativamente, como se ha expuesto, que: “se recuerda que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones como la de fecha 24 de abril de 2017 (BOE 16 de mayo de 2017), recoge doctrina reiterada y consolidada del Tribunal Supremo, conforme a la cual ‘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)...”».

Y terminaba su escrito solicitando que se «admita este recurso y ordene, si procede, la inscripción de la escritura calificada en el Registro de la Propiedad».

IV

Presentado el escrito, el registrador de la Propiedad mantuvo su calificación y en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 33 de la Ley Hipotecaria; 84 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; el título IV, capítulo II, de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana; la Ley 5/2025, de 30 de mayo, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat; el título VI (artículos 47 y siguientes) del Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat (única parte en vigor por la derogación parcial realizada por la disposición derogatoria única de la norma que seguidamente se cita); los artículos 5, 6 y 7 del Decreto 180/2024, de 10 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el régimen jurídico de las viviendas de protección pública de la Comunitat Valenciana; las Sentencias del Tribunal Supremo

de 16 de julio de 2001, 19 de noviembre de 2002, 12 de diciembre de 2007, 10 de octubre de 2008 y 25 de marzo de 2011; la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección Tercera, número 261/2019, de 12 de abril, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 2017.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) con fecha de 13 de junio de 2024, y bajo el número 1.356 de su protocolo, el notario recurrente, don Luis Miguel González Vallés, autorizó escritura pública de venta de una plaza de garaje sujeta a calificación definitiva de viviendas de nueva construcción de protección pública.

b) el 31 de julio de 2024 se calificó negativamente por el Registrador de la Propiedad de Alicante número 5, y se reitera tal calificación (tras diligencia de complemento y aclaración), considerando que el precio de venta excedió del precio máximo indicado en la cédula expedida en Alicante, el veintisiete de febrero de dos mil veinticuatro, por la jefa del Servicio Territorial de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, recaída en expediente 03-1G-0004-2019-119-00.

2. Es principio fundamental en nuestro sistema jurídica de seguridad jurídica preventiva que los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes (artículo 33 de la Ley Hipotecaria).

Precisamente, la clave en esta discusión es si nos encontramos ante un acto o contrato (la compraventa) que sea nula, o anulable, con arreglo a la ley. La tipicidad de este requisito exige que no puede haber causa de nulidad si la misma no está expresamente prevista por la ley, circunstancia que no se da en este caso (véase el propio Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat).

Como afirma este Centro Directivo en su Resolución de 24 de abril de 2017: «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)».

3. El recurrente se basa en esta última resolución, y en determinados pronunciamientos judiciales, para defender que el sobreprecio en la venta de viviendas de protección oficial, no sería una causa que, por sí misma, impidiera la inscripción de una venta; al considerar que simplemente estaríamos ante una infracción administrativa, que, en función de la normativa aplicable, podría derivarse en consecuencias básicamente administrativas y sancionadores de dicho orden (por contra y en el caso de Cataluña, el artículo 84 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, prevé, expresamente, la nulidad del sobreprecio).

Sin embargo, no puede desconocerse la evolución de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre el particular, perfectamente resumida en la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección Tercera, número 261/2019, de 12 de abril de 2019: «(...) la anterior doctrina jurisprudencial puede estar en fase de revisión. La sentencia del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 2008 trata de la reclamación formulada por una

sociedad explotadora de un casino de juegos de un [sic] deuda representada por cheques y pagarés, y en ella ya se indica que

“Para resolver la cuestión así planteada resulta imprescindible examinar la jurisprudencia de esta Sala sobre la relación entre normas administrativas, imperativas o prohibitivas y consecuencias civiles de su infracción.

Que la materia en general no está exenta de dificultades lo demuestra la propia evolución de la jurisprudencia de esta Sala sobre algunas cuestiones concretas en las que inevitablemente se planteaba esa relación entre normas administrativas y consecuencias civiles. Así, en punto a la compraventa de viviendas de protección oficial por precio superior al autorizado, la jurisprudencia que hasta el año 1992 mantenía que el comprador sólo estaba obligado a pagar el precio máximo o tasado dio paso a la que le obligaba a pagar el precio pactado, sin perjuicio de comunicarse a la Administración la infracción del vendedor por si procedía sancionarle (SSTS 3-9 y 14-10-92 hasta 6-11-00, 16-7-01 y otras posteriores).

Esa jurisprudencia favorable a la plenitud de efectos civiles de los contratos entre particulares aunque sus cláusulas infringieran alguna norma administrativa se correspondía, además, con la que en general sostenía que “la sanción de nulidad no se reputa doctrinalmente aplicable a supuestos de vulneración de normas administrativas” (STS 26-4-95, con cita de otras muchas, y STS 22-7-97).

Sin embargo la jurisprudencia más reciente de esta Sala no permite seguir manteniendo la irrelevancia civil de la infracción de normas administrativas; “y en otro lugar de la misma sentencia se expresa que ‘De todo lo razonado hasta ahora se desprende, en primer lugar, que la jurisprudencia actual de esta Sala no permite seguir manteniendo, con carácter general, que la sanción administrativa excluya la nulidad civil de un acto o contrato contrario a una norma administrativa imperativa o prohibitiva; y en segundo lugar, que la estimación o desestimación del motivo que se está examinando, en cuanto plantea la incidencia que la prohibición de préstamos a los jugadores pueda tener en la exigibilidad de las deudas de juego contraídas por los mismos, pasa necesariamente por analizar el sentido y alcance de tal prohibición. Aquella primera conclusión no puede desligarse, a su vez, de considerar que una interpretación del art. 6.3 del Código Civil que llevara hasta sus últimas consecuencias lógicas la exclusión de la nulidad civil por la sanción administrativa conduciría al absurdo de mantener la eficacia civil de los negocios jurídicos constitutivos de delito por prever el ordenamiento jurídico para el caso de contravención un efecto tan enérgico como la pena misma, y ello comportaría de hecho dejar sin efecto el régimen del propio Código Civil sobre la ilicitud del objeto o de la causa de los contratos (arts. 1271 párrafo tercero, 1275 y 1305).’

De esta doctrina jurisprudencial se hacen eco a su vez las sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 2009 y 25 de marzo de 2011 que tratan de los efectos de la cláusula que establece una renta superior a la permitida administrativamente en los arrendamientos de vivienda de protección oficial, y en las se alude a la nueva doctrina jurisprudencial que pretende acomodar ambas realidades jurídicas, la civil y administrativa, para impedir que se pueda seguir manteniendo la irrelevancia civil de la infracción de normas administrativas, aplicando las pertinentes consecuencias sobre su ineficacia o invalidez».

En especial –cabe apostillar– la Sentencia del Alto Tribunal de 25 de marzo de 2011, dictada con el carácter de doctrina legal para unificación de doctrina, y para un caso de rentas en una vivienda de protección oficial, adoptó un criterio que, por analogía y dada la identidad de razón y motivo de protección, es también extrapolable al caso de sobreprecio en la venta: la nulidad parcial: «(...) En definitiva, no se discute que la renta convenida era superior a la renta legal máxima a la fecha de suscripción del contrato, por lo que, conforme a la jurisprudencia de esta Sala, esta obligación de pagar una renta superior es nula y obliga a las partes a acomodar la renta a la legislación sobre viviendas de protección oficial».

4. Procede ahora trasladar las conclusiones derivadas de los reseñados pronunciamientos judiciales al caso que nos ocupa, debiendo resaltarse, en primer

término, que algunas de las normas citadas en la calificación no están en vigor; y que la doctrina de las resoluciones judiciales que se cita en el recurso está claramente superada.

Los artículos 5 y 6 del Decreto 180/2024 de la Comunitat Valenciana disponen: «Artículo 5. Extensión de la protección pública 1. La protección pública se extenderá, además de a la vivienda, a otros elementos diferentes de esta pero perteneciente al mismo edificio tales como garajes, trasteros, anejos y locales de negocio. 2. Los elementos diferentes de la vivienda, pero pertenecientes al edificio, deberán cumplir las siguientes condiciones para incluirse en las promociones de viviendas de protección pública: (...) c) La protección se extenderá a los garajes, trasteros y anejos vinculados a las viviendas, que tendrán el precio limitado (...) Artículo 6. Limitaciones derivadas del régimen de protección pública 1. Las viviendas de protección pública están condicionadas por el precio máximo de venta, renta o cesión de uso y superficie máxima de acuerdo con lo establecido en el presente decreto, y deberán destinarse a domicilio habitual y permanente. En caso de haberse recibido ayudas públicas, durante el plazo y condiciones que señale la normativa reguladora de la correspondiente ayuda, la vivienda no podrá ser objeto de cesión inter vivos por ningún título (...)».

Por su parte el artículo 12.2 del citado Decreto dispone: «2. Siempre que se eleve a escritura pública la transmisión de la propiedad o de un derecho real de uso y disfrute sobre viviendas de protección pública, los notarios comprobarán la existencia de la resolución de calificación definitiva y visado del contrato en las primeras transmisiones, y del visado del contrato para segundas o posteriores compraventas. No serán autorizadas por notarios, ni inscritas por registradores de la propiedad, escrituras públicas relativas a viviendas de protección pública, sin que se acredite la obtención de la resolución que hubiera otorgado la calificación definitiva y del visado, que deberá incorporarse o testimoniarse en la escritura».

Como se ha indicado, la calificación considera obstáculo para la inscripción el sobreprecio en la venta, no pudiendo, en modo alguno acogerse la tesis del recurrente en el sentido de trasladar las consecuencias de la vulneración del precio máximo únicamente al campo sancionador. No cabe dudar, por tanto, que, en este caso y al margen de eventuales consecuencias sancionadoras, se estaría ante un caso de nulidad parcial que ampararía la calificación negativa emitida, de modo que deberá aportarse, para la inscripción, la pertinente resolución administrativa que exprese la no exigencia de visado previo de la Administración para autorizar e inscribir la presente transmisión.

Procede, por consiguiente, confirmar la calificación recurrida, debiendo recordar este Centro Directivo a notarios y registradores, la obligación de observar y cumplir escrupulosamente, para autorizar escrituras e inscribirlas, cuantas disposiciones vengan establecidas por el régimen de protección pública que resulte aplicable. Y muy especialmente, con la exigencia del visado previo, acto administrativo por el que la Administración competente comprueba que la transmisión se ajusta a la legalidad; o de no ser necesario el visado, acreditar dicho extremo mediante la resolución administrativa que así lo exprese.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 23 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.