

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11279 *Resolución de 14 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Lucía de Tirajana, por la que se suspende la constancia registral de la descalificación de una vivienda de protección oficial.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. S. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, don Javier Angulo Rodríguez, por la que suspende la constancia registral de la descalificación de una vivienda de protección oficial.

Hechos

I

Mediante la certificación administrativa expedida el día 9 de noviembre de 2021 por la jefa de Negociado de Promoción Privada del Instituto Canario de la Vivienda en Las Palmas, se solicitaba la toma de razón de la circunstancia de haber sido objeto de descalificación, como vivienda de protección oficial, la finca registral número 16.000 del término municipal de Santa Lucía de Tirajana.

En dicha certificación, se hacía constar que la descalificación se refería al expediente 35-1G-54/89-22 resolviendo: «Que examinada la documentación obrante en estas dependencias respecto a la vivienda arriba referenciada puede determinarse, en aplicación de la Disposición transitoria segunda de la Ley 2/2003 de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que la misma obtuvo Calificación Definitiva con fecha 14 de mayo de 1991, siendo su régimen legal de protección de 30 años, por lo que el mismo finalizó el 14 de mayo de 2021».

Del historial registral de la finca matriz resultaba que la promoción se realizó en dos fases, correspondiendo a la primera el número de expediente 35-1G-0054/89-22, según nota al margen de fecha 7 de junio de 1991, y una segunda fase con número de expediente 35-1G-0054/89-26, según nota al margen de fecha 22 de abril de 1993.

II

Presentada el día 22 de febrero de 2022 dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía de Tirajana, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1676 del año: 2022.

Asiento N.º: 2.070 Diario: 138.

Presentado el 22/02/2022 a las 14:28.

Presentante: S. L., M. T.

Interesados: don M. T. S. L.

Naturaleza: Certificación administrativa.

Objeto: descalificación V.P.O.

Documento N.º: 35-1G-54/89-22/2021 de 10/11/2021.

Admin./Ayun.: Instituto Canario de la Vivienda, Las Palmas de Gran Canaria.

Documentos complementarios:

Retirado:
Devuelto:

Notificación de calificación:

El registrador, que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de Reglamento Hipotecario, y conforme a lo siguiente:

Hechos:

Han sido presentados en este Registro los documentos anteriormente relacionados tendentes a: Descalificación de VPO.

Fundamentos de Derecho:

Aclarar el número de expediente ya que la finca 16000 del Término Municipal de Santa Lucía es el componente número 102 y se corresponde con el número de Expediente 35-16-0054/89-26 y no el consta en el documento calificado.

Resuelvo:

Suspender el documento presentado por los motivos dichos.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento la nota de calificación del referido documento.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Esta nota (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Angulo Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Santa Lucía de Tirajana a día siete de marzo del año dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación doña M. T. S. L. interpuso recurso el día 25 de marzo de 2022 mediante escrito con los siguientes argumentos:

«El día 22 de febrero de 2022 presenté, en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía, Entrada n.º 1676, Asiento n.º 2.070, Diario: 138, certificado de descalificación de vivienda de protección oficial (en adelante VPO), emitido por el Instituto Canario de la Vivienda el 10 de noviembre de 2021. El día 8 de marzo de 2022 recibí del mencionado registro, por correo electrónico, la resolución de suspensión del registrador para «Aclarar el número de expediente ya que la finca 16000 del Término Municipal de Santa Lucía es el componente número 102 y se corresponde con el número de Expediente 35-16-0054/89-26 y no el consta en el documento calificado.» (...)

Y no estando conforme con dicha resolución, es por lo que presento este recurso, en base a los siguientes hechos:

Soy copropietaria, junto con mi cónyuge D. J. P. G. R., con DNI (...), de una vivienda que estuvo sujeta al régimen VPO, en la calle (...), y que está inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Lucía, finca 16000, CRU 35015000649247.

En el año 2020 mi cónyuge solicitó, número de petición 677, del Registro de la Propiedad de Santa Lucía una nota simple, donde se certificara expresamente el número de expediente de VPO de nuestra vivienda. El 6 marzo de 2020 la nota simple emitida certifica, con subrayado, y cito textualmente «V.P.O. si expediente número 35-1g-0054/89-22 de fecha 14/05/1991» (...)

El día 30 de marzo de 2020 el Instituto Canario de la Vivienda emite un certificado de precio máximo de venta de nuestra vivienda, VPO expediente 35-1G-0054/89-22 en el que también consta la fecha fin de la protección, el 14 de mayo de 2021 (...)

El día 9 de noviembre de 2021 el Instituto Canario de la Vivienda emite, sobre nuestra vivienda, una certificación acreditativa de la finalización del régimen legal de vivienda protegida, expediente VPO 35-1G-0054/89-22, indicando que el mismo finalizó el 14 de mayo de 2021 y que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Esta certificación es la que se ha presentado en el Registro de Santa Lucía, suspendiendo el registrador la anotación porque ahora el nuevo número de expediente VPO es 35-16-0054/89-26 (...) Este número no parece muy creíble, comparándolo con el anterior, y debería ser, en todo caso, 35-1G-0054/89-26.

Entre el 6 de marzo de 2020 y el 22 de febrero de 2022 ni mi cónyuge ni yo hemos solicitado ninguna nota simple adicional sobre nuestra vivienda, ni el Registrador de la Propiedad nos ha comunicado el cambio de expediente VPO.

El día 3 de febrero de 2022 mi cónyuge y yo hemos firmado un contrato privado de arras penitenciales, con un plazo hasta el 4 de abril de 2022 para elevar a público la compraventa. En esta situación no es posible inscribir ni la compraventa ni su hipoteca, y se nos produce un grave perjuicio económico (...)

En consecuencia,

Solicito de la Dirección General de Registros y Notariado que, a la vista de los hechos anteriores (erráticas resoluciones del registrador con el consiguiente perjuicio económico), con carácter de urgencia levanten la suspensión acordada por el Registrador de la Propiedad de Santa Lucía y que se acuerde la inscripción del certificado presentado el 22 de febrero de 2022 con número de entrada 1676.»

IV

Notificada la interposición del recurso al Instituto Canario de la Vivienda, mediante correo electrónico remitido al Registro de la Propiedad el día 8 de abril de 2022 por el Departamento de Vivienda de Protección Oficial de Las Palmas, Instituto Canario de la Vivienda, se indicaba que, el día 1 de abril de 2022, se puso en Sede Electrónica la contestación a la solicitud de nuevo certificado por parte de doña M. T. S. L., adjuntando la contestación a la solicitud, la cual aparece firmada electrónicamente el día 31 de marzo de 2022 por el jefe de Sección de Promoción Privada de Las Palmas del Instituto Canario de la Vivienda, Gobierno de Canarias, en la que se hacía constar lo siguiente:

«Primero. La promoción del mencionado expediente administrativo se llevó a efecto en dos fases, la primera, con respecto a los portales (...), obtuvo la calificación definitiva mediante Resolución de 14 de mayo de 1991, abarcando su régimen legal un periodo de treinta años, es decir hasta el 14 de mayo de 2021. La segunda, respecto al resto de los portales, entre la que se encuentra incluida la vivienda objeto de su petición obtuvo la calificación definitiva mediante Resolución de 22 de febrero de 1993, abarcando su régimen legal asimismo un periodo de treinta años, es decir hasta el 22 de febrero de 2023, por lo que no puede emitirse el certificado de fin de régimen legal pretendido hasta que se supere la mencionada fecha.

Segundo. La negativa del Registrador de la Propiedad a inscribir el certificado inicialmente emitido, a que se refiere su escrito, motivó la comprobación posterior llevada a cabo, con el resultado de que su vivienda no estaba incluida en la primera fase, en cuyo caso estaría libre de la protección oficial, sino en la segunda para lo que aun faltaría el periodo mencionado, al existir dos momentos de calificación definitiva para el mismo expediente (...).»

V

El registrador de la Propiedad formó expediente y elevó informe a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 36 y siguientes y la disposición adicional primera y la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de febrero y 5 de junio de 2020 y 12 de julio de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una certificación administrativa para la toma de razón en el Registro de la circunstancia de haber sido objeto de descalificación, como vivienda de protección oficial, una determinada finca registral.

Se da la circunstancia de que en dicha certificación se hace constar que la descalificación se refiere al expediente 35-1G-54/89-22, resolviendo que ha finalizado el régimen de protección.

Sin embargo, del historial registral de la finca matriz resulta que la promoción se realizó en dos fases correspondiendo a la primera el número de expediente 35-1G-0054/89-22, según nota al margen de fecha 7 de junio de 1991, y una segunda fase con número de expediente 35-1G-0054/89-26, según nota al margen de fecha 22 de abril de 1993. En esta última nota aparece mencionado el componente número 102 que es la registral 16.000. En el historial de esta finca consta su calificación definitiva por referencia a la extensa mediante nota de 22 de abril de 1993.

2. Para decidir sobre las cuestiones planteadas en este expediente debe comenzarse por recordar que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, siendo reiterada doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 14 de julio de 2017 o las más recientes de 19 de febrero y 9 de octubre de 2020 y 15 de enero de 2021), basada en el contenido del citado precepto legal y en la doctrina del Tribunal Supremo (vid. Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000), que el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho.

Y el hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo legal, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente.

Por ello, debe rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, pues el recurso debe resolverse atendiendo únicamente a las cuestiones planteadas en la nota recurrida y a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

Por esta razón, no procede hacer valoración alguna respecto a las alegaciones de la parte recurrente respecto al contenido de la nota simple que sirvió de base para la solicitud de descalificación.

Según reiterada doctrina de esta Dirección General, cuando la calificación del registrador sea desfavorable, de igual modo que en el trámite de informe el registrador no puede añadir nuevos defectos (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y, entre otras, las Resoluciones de 14 de diciembre de 2010, 29 de febrero de 2012, 16 de septiembre de 2014, 12 de diciembre de 2017 y 21 de junio de 2018), por el mismo fundamento, y de conformidad con la normativa vigente y los principios básicos de todo procedimiento, al consignarse los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida, la calificación debe expresar también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con

claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

Por tal motivo, del mismo modo que, a tenor de lo señalado en el artículo 326 de nuestra Ley Hipotecaria, el recurso sólo puede versar sobre los pronunciamientos señalados por el registrador en su nota de calificación y en atención a las circunstancias contenidas en el título o los títulos presentados para la calificación, no pudiendo apoyarse en otros documentos o datos ajenos a dicha presentación y que se incorporen en el trámite de alegaciones (última Resolución de 25 de julio de 2017), paralelamente tampoco pueden tenerse en cuenta documentos invocados por el registrador en el trámite del informe.

Por esta razón, no procede tomar en consideración el documento aportado en trámite de alegaciones, aunque pueda apoyar la motivación de la nota de calificación.

3. Pasando a examinar las cuestiones de fondo que suscita este expediente, en particular las dudas expuestas por el registrador respecto a la identificación del expediente de protección oficial afectante a la vivienda cuya descalificación se pretende, deben estimarse justificadas a tenor de los documentos presentados y el historial registral.

En efecto, en la certificación presentada se hace constar que la descalificación se refiere al expediente 35-1G-54/89-22, resolviendo que ha finalizado el régimen de protección.

Sin embargo, del historial registral de la finca matriz resulta que la promoción se realizó en dos fases correspondiendo a la primera el número de expediente 35-1G-0054/89-22, según nota al margen de fecha 7 de junio de 1991, y una segunda fase con número de expediente 35-1G-0054/89-26, según nota al margen de fecha 22 de abril de 1993.

En esta última nota aparece mencionado el componente número 102 que es la registral 16.000 a la que se refiere la solicitud. En el historial de esta finca consta su calificación definitiva por referencia a la extensa mediante nota de 22 de abril de 1993.

Por lo que, existiendo dos expedientes de calificación afectantes a la promoción, concurren circunstancias que apoyan las dudas del registrador, como son la referencia en la nota marginal de la finca matriz de 22 de abril de 1993 al componente 102 y la propia fecha de esta nota en la finca 16.000 coincidente con la correspondiente al expediente 35-1G-0054/89-26.

Sin que proceda hacer valoración alguna respecto al contenido de la nota simple que sirvió de base a la solicitud de descalificación ni a la documentación posterior aportada en fase de alegaciones por los motivos expuestos en el fundamento segundo de la presente Resolución.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.