

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12238** *Resolución de 30 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora interina de O Barco de Valdeorras a inscribir una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don A.L.P.G., Letrado, en representación de doña S. M. A. contra la negativa de la Registradora interina de O Barco de Valdeorras, Victoria Pérez de la Cruz Martínez a inscribir una escritura de donación.

#### Hechos

##### I

El día 18 de septiembre de 2019, ante el Notario de Madrid don José Luis López de Garayo y Gallardo, bajo el número 4155 de protocolo, se otorgó escritura de donación en virtud de la cual don A.J.P.L. donó a doña S. M. A. el pleno dominio de una mitad indivisa de la finca 20.157 de O Barco.

Por nota al margen de la inscripción segunda de la finca, practicada el día 23 de noviembre de 2001 para reflejar la adquisición de la mitad indivisa de la finca por el ahora donante, don A.J.P.L., se hizo constar lo siguiente: «Limitada su transmisibilidad de conformidad con el Real Decreto 1186/1998, de 23 de junio». La referida finca fue calificada como vivienda protegida de promoción privada del año 1999, estando acogida a los beneficios de las Viviendas de Protección Oficial, así como a sus limitaciones, siendo la fecha de calificación definitiva el 20 de julio de 2001.

Para la adquisición de la vivienda protegida se obtuvo financiación cualificada, instrumentalizándose la misma por medio de un préstamo hipotecario formalizado en escritura autorizada por el notario de O Barco de Valdeorras don José Guillermo Rodicio Rodicio, el día 26 de junio de 2001, bajo el número 1334 de protocolo, inscrita en el Registro de la Propiedad de O Barco de Valdeorras el día 11 de julio de 2001 (inscripción 1.ª). Según consta en la inscripción, el préstamo estaría vigente desde el día 1 de octubre de 1999 hasta el día 1 de octubre de 2022. No obstante, los otorgantes hacen constar en la escritura de donación que las cuotas correspondientes al préstamo hipotecario que grava la finca donada han sido satisfechas por la donataria, habiendo sido objeto de cancelación anticipada, cancelación «pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad».

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de O Barco de Valdeorras, el día 6 de marzo de 2020, causando el asiento 1613 del Diario 40, fue objeto de calificación negativa por parte de la Registradora interina, doña Victoria Pérez de la Cruz Martínez, quien, con fecha 22 de abril de 2020, expidió nota en los siguientes términos:

«Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su

Reglamento, en virtud de la cual no se practica la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Presentada el día 6 de marzo de 2020 bajo el asiento 1613 del diario 40 por Don A.P.G. una escritura de donación autorizada en Madrid, el día dieciocho de septiembre del año dos mil diecinueve, ante el Notario Don José Luis López De Garayo Y Gallardo, bajo el número 4155/2.019 de su protocolo, por la cual Don A.J.P.L. dona pura y simplemente a Doña S.M.A. el pleno dominio de la mitad indivisa de la finca número 20.157 de O Barco.

La finca tiene la calificación de vivienda protegida de promoción privada del año 1999, siendo necesaria la obtención de autorización administrativa para controlar el cumplimiento de las limitaciones establecidas por la legislación especial.

En conversaciones mantenidas con el presentante de la escritura, alega éste que no resulta necesaria la autorización por estar extinguido el régimen de protección.

#### Fundamentos de Derecho:

La ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia dispone en su art. 61.1: "El régimen de protección de las viviendas se extingue por el transcurso del plazo de duración del régimen jurídico de protección o también por la descalificación de la vivienda a solicitud de su titular".

El régimen jurídico que resulta aplicable en el presente caso se encuentra contenido en el Real Decreto 1186/1998 de 12 de junio y en el Decreto 345/1998, de 20 de noviembre, de la Xunta de Galicia.

Dispone el artículo 12 del RD 1186/1998 que: "2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de cinco años desde la formalización de dicho préstamo. [...]"

Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para su uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y la entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo cualificado.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 de este Real Decreto para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial.

Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección."

De este artículo se desprende que, mientras dure el régimen legal de protección, toda transmisión intervivos queda sujeta al control administrativo del cumplimiento de los requisitos establecidos para los adquirentes de este tipo de viviendas.

No consta en el Registro ni en el Real Decreto 1186/1998 de 12 de junio ni en el Decreto 345/1998, de 20 de noviembre cuál es la duración del régimen legal de protección de las viviendas acogidas al expediente que nos afecta.

Lo que establece el art. 20 del Decreto 345/1998, de 20 de noviembre es que: "1. El régimen jurídico de las viviendas declaradas protegidas se hará extensivo al período de amortización del préstamo cualificado y, en todo caso, tendrá una duración mínima de 10 años." Esto implica que el régimen jurídico de las viviendas declaradas protegidas debe durar como mínimo 10 años y tiene que extenderse al periodo de amortización del préstamo cualificado, pero no quiere decir que la duración del régimen de protección sea la misma que la del periodo de amortización, y que, por tanto, resuelto el préstamo cualificado deba entenderse extinguido el régimen de protección por el transcurso del

plazo legal, sin perjuicio de que el Instituto Gallego De Vivienda y Suelo pueda proceder en ese caso a la descalificación de la vivienda a solicitud de su titular.

En definitiva, dado que no se aporta resolución de descalificación de la vivienda del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo y dado que no consta en el Registro ni en la normativa de aplicación anteriormente reseñada cuál es la duración del régimen legal de protección de las viviendas acogidas al expediente que nos afecta, no puede procederse a la cancelación de oficio del régimen de protección por esta Registradora, siendo por lo tanto necesaria la obtención de autorización administrativa para la inscripción de la transmisión intervivos que en la escritura presentada se documenta.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación.

Contra la presente nota de calificación los interesados podrán (...).

O Barco de Valdeorras, 22 de abril de 2020. Fdo. Victoria Pérez de la Cruz Martínez. La registradora de la propiedad interina (firma ilegible).»

### III

El 1 de julio de 2020, mediante escrito que entró en el referido Registro de la Propiedad el 9 de julio, don A-L.P.G., letrado, en representación de doña S. M. A., interpuso recurso contra la calificación en el que expresa lo siguiente:

«(...) Hechos

Primero. El 23 de noviembre de 2001 el Registrador de la Propiedad de O Barco de Valdeorras adoptó el siguiente acuerdo:

"Calificado el precedente documento que fue presentado bajo el número 934 del Diario 27, tras examinar los antecedentes del Registro, se ha practicado la inscripción 2g de la finca registral número 20.157 del término municipal de O Barco, folio 17 del tomo 548, libro 170. En virtud de la misma se ha inscrito a favor de Don M. P. G. D. y Don A. J. P. L., el dominio de esta finca, por mitad e iguales partes indivisas, por título de compra con subrogación de hipoteca. Al margen de dicha inscripción se ha extendido una nota de afección fiscal por el plazo legalmente establecido, cuya cancelación podrá practicarse a instancia del interesado mediante la presentación de la carta de pago del impuesto. Se hace constar por nota al margen la limitación de la transmisibilidad de la finca conforme al Real Decreto 1186/1998 (...)"

La nota marginal que hemos resaltado de la calificación anterior traía causa de la Resolución del Delegado Provincial de Ourense de la Consellería de Política Territorial, Obras Públicas e Vivenda de la Xunta de Galicia, que consta unida al documento objeto de calificación, adoptada en el expediente 32-G-0062/01 de solicitud de financiación cualificada para la adquisición de vivienda declarada protegida, y a cuyo tenor literal:

"A limitación da facultade de disponer intervivos durante o prazo de 10 anos e a prohibición de descalificación voluntaria ata transcorridos 15 anos establecidas no artigo 12 do RD 1186/1998, modificado polo RD 115/2001, do 9 de febreiro, faranse constar na escritura de compravenda ou adxudicación e na de formalización do préstamo hipotecario, salvo (...)"

Segundo. El dos de marzo del año 2020 la Registradora de la Propiedad de O Barco resolvió lo siguiente:

"Previa calificación del precedente documento, presentado con el asiento número 1183 del diario 40, y tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha practicado con fecha de hoy la inscripción 32, de la finca número 20157 de O Barco, al folio 17, del libro 170 del citado término municipal, tomo 548 del Archivo,

código registral único 32003000166027. En su virtud se ha inscrito a favor de Doña S. M. A., el pleno dominio de una mitad indivisa de dicha finca, por título de adjudicación de herencia testada."

Efectivamente, mi representada es la heredera única del fallecido M. G. D., como oportunamente acreditó en el indicado Registro.

Tercero. Presentado a inscripción en el registro el documento indicado en el encabezamiento fue calificado desfavorablemente, por los hechos y fundamentos de derecho que constan en la notificación referida, cuya copia adjunto como más adelante detallo.

A los anteriores hechos le resultan de aplicación los siguientes.

Fundamentos de Derecho.

(...) II. La Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia establece en su Disposición Transitoria segunda, apartado 2, que "Las viviendas calificadas definitivamente conforme a cualquier régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán por lo dispuesto en su normativa específica. Les será en todo caso aplicable lo indicado en el artículo 58, relativo a las situaciones excepcionales, y en el artículo 61, relativo a la descalificación de las viviendas protegidas, excepto que lo previsto en el régimen de protección conforme al que fueron calificadas fuese más favorable".

La Sra. Registradora afirma en su calificación que el régimen jurídico aplicable en el caso presente se encuentra contenido en el RD 1186/1998, de 12 de junio, y en el Decreto de la Xunta de Galicia 345/1998, de 20 de noviembre. Salvando cierta imprecisión que no afecta a la calificación, afirma reproducir parte del artículo 12 del RD 1186/1998, conteniendo también algún error. La redacción íntegra del citado artículo 12 es la siguiente:

Artículo 12. Destino y ocupación de las viviendas. Prohibición y limitaciones a la facultad de disponer y a la descalificación.

1. Las viviendas promovidas o rehabilitadas para uso propio y las adquiridas o arrendadas se destinarán a residencia habitual y permanente del propietario o, en su caso, del inquilino, y deberán ser ocupadas por los mismos dentro de los plazos establecidos en la legislación aplicable.

2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir "intervivos" ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, mediante autorización de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

Una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio, la transmisión "intervivos" o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el número anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y la pérdida de la condición de cualificado del préstamo, pudiendo la entidad concedente determinar su resolución.

3. En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 16 de este Real Decreto para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial.

Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección.

4. Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este Real Decreto no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas.

5. La prohibición de disponer y las limitaciones a que se refieren los apartados 2 a 4 de este artículo se harán constar expresamente en las escrituras de compraventa, adjudicación o declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y en la escritura de formalización del préstamo hipotecario, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, donde se hará constar la prohibición de disponer por medio de nota marginal.

Afirma a continuación la Sra. Registradora que "De este artículo se desprende que, mientras dure el régimen legal de protección, toda transmisión inter vivos queda sujeta al control administrativo del cumplimiento de los requisitos establecidos para los adquirentes de este tipo de viviendas".

Tal conclusión –dicho sea con el debido respeto– constituye un error jurídico claro, pues el artículo se refiere –prohibiéndola o limitándola– a la facultad de disponer, facultad que únicamente existe en quien es dueño y, en el caso de transmisión, transmitente. No se refiere el artículo en cuestión a la capacidad para adquirir.

Por otro lado, es claro que la prohibición de transmitir inter vivos solo opera durante los 10 primeros años desde la formalización del préstamo calificado (en este caso, en el año 2001). Transcurridos esos diez años, como es el caso, no existe prohibición o limitación alguna para la transmisión. Lo que sí existe son posibles consecuencias. Pero estas consecuencias, cuyo control excede, en mi opinión, de las competencias del Registrador Mercantil, lo son para el transmitente, que es quien había obtenido el préstamo calificado y la subvención, sin que la Normativa refiera consecuencia alguna para el adquirente. Nótese que el adquirente no accede a ningún beneficio, ni siquiera a la posibilidad de financiación de la adquisición, al depender la eventual subrogación en el préstamo hipotecario de la voluntad de la Entidad Financiera.

III. Aunque solo en forma lateral afecte al asunto, conviene hacer una reflexión sobre la duración del régimen de protección concretamente aplicable al caso. Efectivamente, el artículo 20 del Decreto 345/1998, dispone que el régimen jurídico de las viviendas declaradas protegidas se hará extensivo al período de amortización del préstamo cualificado y, en todo caso, tendrá una duración mínima de 10 años.

La conclusión que extrae de ello la Sra. Registradora resulta difícilmente inteligible: "Esto implica que el régimen jurídico de las viviendas declaradas protegidas debe durar como mínimo 10 años y tiene que extenderse al período de amortización del préstamo cualificado, pero no quiere decir que la duración del régimen de protección sea la misma que la del período de amortización y que, por tanto, resuelto el préstamo cualificado deba entenderse extinguido el régimen de protección por el transcurso del plazo legal, sin perjuicio de que el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo pueda proceder en ese caso a lo descalificación de la vivienda a solicitud de su titular".

Es claro que, contrariamente a lo sostenido por la Sra. Registradora, el artículo 20 citado establece la duración del régimen de protección; su determinación concreta, como exigen los principios de seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos, no puede estar dependiente de la arbitrariedad de un órgano administrativo, sino de circunstancias objetivamente contrastables, que en este caso son dos: transcurso de diez años, que actúa como mínimo, y duración del período de amortización del préstamo cualificado, siempre que dicho período exceda de diez años.

Salvo los casos de descalificación voluntaria admitidos, no pueden, ni los órganos administrativos ni los administrados, modificar esos plazos establecidos en la Norma. Lo que sí pueden es modificar la duración del período de amortización del préstamo cualificado, y ello en dos supuestos: el primero es el contemplado en el artículo 17 B) del RD 1186/1998, que autoriza la ampliación del plazo de amortización en dos años como máximo por acuerdo entre la entidad prestamista y el prestatario en los casos allí contemplados. El segundo es el de la pérdida de la condición de cualificado del

préstamo, lo que produce de facto la conclusión del período de amortización del préstamo cualificado.

Y resulta evidente que, si han transcurrido 10 años y ha concluido el período de amortización del préstamo cualificado, el plazo de duración del régimen de protección queda íntegramente cumplido.

Cuestión distinta es que proceda la cancelación de oficio de la nota marginal, pues debe tenerse en cuenta que la transmisión es causa de terminación del plazo de duración del régimen de protección, y no al contrario. Habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley sobre el particular.

IV. Por todo lo expuesto, las exigencias incluidas en la calificación impugnada para lograr la inscripción, resultan improcedentes, dado que la normativa citada ni exige "la obtención de autorización administrativa para controlar el cumplimiento de las limitaciones establecidas por la legislación especial", ni se requiere la descalificación voluntaria previa del régimen de protección, porque la transmisión cuya inscripción solicito no está a sujeta a prohibición ni limitación según el artículo 12 del RD 1186/1998, al haberse producido una vez transcurridos diez años desde la formalización del préstamo cualificado. (...)»

#### IV

Mediante escrito de 31 de julio de 2020, la Registradora interina, doña Victoria Pérez de la Cruz Martínez, elevó el expediente, con su informe, a este centro directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.13.a) de la Constitución Española; 58, 61 y la disposición transitoria segunda de Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia; 3, 8, 12 y 16 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001; 7, 10, 12 y 20 del Decreto 345/1998, de 20 de noviembre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia que regula la gestión de las previstas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, para el período 1998-2001.

1. Debe determinarse en el presente expediente si es posible practicar la inscripción de la donación de una mitad indivisa de una finca calificada definitivamente como vivienda protegida de promoción privada en el año 2001 y para cuya adquisición se obtuvo la concesión de un préstamo cualificado el mismo año, figurando en el folio registral de la finca nota marginal con el siguiente texto: «Limitada su transmisibilidad de conformidad con el Real Decreto 1186/1998, de 23 de junio».

La Registradora entiende necesaria la obtención de resolución del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo de descalificación de la vivienda, dado que no consta en el Registro ni en la normativa de aplicación reseñada cuál es la duración del régimen legal de protección de las viviendas acogidas al expediente.

La recurrente, por el contrario, sostiene la innecesariedad de tal resolución administrativa al haber transcurrido el plazo de diez años que resulta del artículo 12 del Real Decreto 1186/1998.

2. La vivienda (la mitad indivisa) cuya transmisión se pretende inscribir tiene la consideración de Vivienda Protegida de Promoción Privada en Galicia 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 les sean aplicables.

La Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, establece en su disposición transitoria segunda que: «2. Las viviendas calificadas definitivamente conforme a cualquier régimen de protección pública con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley se regirán por lo dispuesto en su normativa específica. Les será en todo caso aplicable lo indicado en el artículo 58, relativo a las situaciones excepcionales, y en

el artículo 61, relativo a la descalificación de las viviendas protegidas, excepto que lo previsto en el régimen de protección conforme al que fueron calificadas fuese más favorable».

Dicha normativa específica está constituida por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, de ámbito estatal, dictado al amparo de las competencias atribuidas por el 149.1.13.a) de la Constitución Española; y por el Decreto 345/1998, de 20 de noviembre, por el que se establecen las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la Comunidad Autónoma de Galicia que regula la gestión de las previstas en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, para el período 1998-2001.

En consecuencia, los artículos 58 y 61 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia; el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio; y el Decreto 345/1998, de 20 de noviembre, constituyen el marco normativo aplicable al presente caso.

3. En primer lugar, el artículo 61 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, aplicable al amparo de lo previsto por su disposición transitoria segunda, establece lo siguiente:

«1. El régimen de protección de las viviendas se extingue por el transcurso del plazo de duración del régimen jurídico de protección o también por la descalificación de la vivienda a solicitud de su titular.

2. El transcurso del plazo de duración del régimen de protección en las viviendas de protección autonómica determinará la extinción del régimen de protección de la vivienda, que, sin necesidad de declaración administrativa, se considerará libre a todos los efectos si, transcurridos seis meses desde el cumplimiento del plazo de duración del régimen de protección, no consta en el registro de la propiedad ningún asiento contradictorio. En estos casos, las registradoras o registradores cancelarán de oficio las notas marginales relativas al régimen de protección. En las viviendas de promoción pública será necesaria una declaración administrativa emitida por el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo en la que se determine la extinción del régimen de protección.

3. Las viviendas protegidas de promoción pública, así como las de protección autonómica construidas en un suelo desarrollado por un promotor público no podrán ser objeto de descalificación mientras dure su régimen legal de protección.

4. El resto de las viviendas protegidas no podrá ser objeto de descalificación hasta que no hubiese transcurrido en su totalidad la primera mitad del plazo de duración de su régimen legal de protección, excepto en los supuestos tasados que se determinen reglamentariamente basados en razones de interés público o social. La descalificación conllevará, en todo caso, el previo reintegro de las ayudas o beneficios recibidos.

5. En todo caso, para las viviendas que se acojan a financiación o a las ayudas estatales, se estará, en cuanto a la descalificación, a lo que disponga la correspondiente normativa reguladora de las citadas ayudas.»

A la vista de lo dispuesto en este precepto, la duración del régimen legal de protección de las viviendas protegidas depende de varios factores: de la tipología de vivienda de que se trate, de las ayudas concedidas para su adquisición, y por fin, de la fecha de la calificación definitiva de la misma. Dado que el año en que la finca objeto de la donación fue calificada definitivamente como protegida y el préstamo cualificado obtenido para su adquisición es de 2001, queda sujeta al Plan de Vivienda para el periodo 1998-2001, regulados en el ámbito estatal por el Real Decreto 1186/1998 y en el ámbito autonómico por el citado Decreto 345/1998, de Galicia.

Según el artículo 12.4 del Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, en su redacción dada por el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero «Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por este Real Decreto no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación definitiva de las mismas».

Por su parte, el Decreto 345/1998, de 20 de noviembre, modificado por el Decreto 85/2001, de 6 de abril, dispone en su artículo 12.3, en términos coincidentes con el Real Decreto estatal, lo siguiente: «Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas por el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, modificado por Real decreto 115/2001, de 9 de febrero y al Decreto 345/1998, de 20 de noviembre, modificado por el presente decreto, no podrán ser objeto de descalificación voluntaria a petición de los propietarios hasta transcurridos quince años contados desde la calificación o declaración definitiva de las mismas». Y, según el artículo 20 del mismo Decreto 345/1998, «1. El régimen jurídico de las viviendas declaradas protegidas se hará extensivo al período de amortización del préstamo cualificado y, en todo caso, tendrá una duración mínima de quince años contados desde la declaración definitiva. Durante estos períodos se mantendrán las condiciones de uso y precio máximo establecidos. Transcurridos estos plazos, se extinguirán las condiciones de uso y precios máximos».

De este modo, el plazo de duración del régimen legal de protección de las viviendas para las que se hubieran obtenido condiciones especiales de financiación será el que se determine en la calificación definitiva, haciéndose extensivo en todo caso al periodo de amortización del préstamo cualificado, y debiendo ser como mínimo de quince años contados desde la fecha de la declaración definitiva, transcurrido el cual podrá solicitarse la descalificación voluntaria a petición de los propietarios.

4. La registradora, después de manifestar que no hay precepto alguno que especifique el plazo de duración del régimen de protección, invoca el artículo 20 del Decreto 345/1998 para defender la necesidad de obtener la correspondiente autorización administrativa para la enajenación al no haber transcurrido el periodo de amortización del préstamo.

Esta conclusión no puede sostenerse. La calificación de una vivienda como protegida y del préstamo concedido para su adquisición como cualificado implica el sometimiento a un régimen de protección específico durante un plazo determinado. Dicho régimen de protección se traduce en la necesidad de concurrencia de requisitos subjetivos por parte de los destinatarios de las ayudas –cfr. artículos 3.b) del Real Decreto 1186/1998 y 7.1, letras b), c), f), y 8 del Decreto 345/1998–; requisitos objetivos relativos a las condiciones que han de reunir las viviendas protegidas –art. 3.d) Real Decreto 1186/1998 y 7.1.d) del Decreto 345/1998–; y la existencia de prohibiciones y limitaciones de las facultades dispositivas sobre dichas viviendas, tales como la fijación de un precio máximo de venta por cada Comunidad Autónoma para cada tipo de vivienda protegida –arts. 8 y 16 Real Decreto 1186/1998 y 7.1.d) y 10 Decreto 345/1998–; su ocupación dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable; la obligación de destinar tales viviendas a residencia habitual y permanente de sus destinatarios –arts. 3.a) y 12 Real Decreto 1186/1998 y 7.1.e) Decreto 345/1998–; la prohibición de disfrute para uso propio, por cualquier título, de más de una vivienda con protección pública –arts. 3.b) Real Decreto 1186/1998 y 7.1.b) Decreto 345/1998–; y, por fin, las prohibiciones a la facultad de disposición de las viviendas protegidas.

A las prohibiciones de disposición de las viviendas protegidas para las que se hubiera obtenido un préstamo cualificado, y más, en concreto, a la prohibición de transmitir por actos inter vivos, y, por ende, de donar las viviendas protegidas se refieren los artículos 12.2 del Real Decreto 1186/1998 y 12.1 del Decreto 345/1998:

Según el primero, «2. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir intervivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de cinco años desde la formalización de dicho préstamo. Podrá dejarse sin efecto esta prohibición de disponer mediante autorización de la Administración competente, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración o Administraciones concedentes en cada caso, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.



Una vez transcurridos cinco años desde la formalización del préstamo cualificado al adquirente, adjudicatario o promotor individual para su uso propio, la transmisión intervivos o la cesión del uso por cualquier título de las viviendas a que se refiere el apartado anterior, supondrá la interrupción de la subsidiación y la entidad concedente podrá determinar la resolución del préstamo cualificado».

Y, conforme al segundo, «1. Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio no podrán transmitir inter-vivos ni ceder el uso por ningún título de las viviendas para las que hubiesen obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de diez años desde la formalización de dicho préstamo.

No obstante, la Comunidad Autónoma podrá dejar sin efecto esta prohibición de disponer, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas a la administración o administraciones concedentes, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción».

Por tanto, la transmisión inter vivos de las viviendas protegidas transcurridos diez años desde la fecha de formalización del préstamo cualificado es plenamente posible y libre, mientras que su transmisión antes de transcurrido dicho plazo únicamente puede llevarse a cabo si se cumplen las condiciones que los transcritos preceptos exigen, esto es, si lo autoriza la Comunidad Autónoma, por subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda o por otros motivos justificados, previa cancelación del préstamo y reintegro de las ayudas económicas directas a la administración o administraciones concedentes, incrementadas con los intereses legales desde el momento de la percepción.

5. En el caso a que se refiere este recurso, habiéndose formalizado el préstamo cualificado por escritura de 26 de junio de 2001 y la donación de la vivienda en el año 2019, resulta evidente que ha transcurrido el plazo de diez años que prevén los artículos 12 del Real Decreto 1186/1998 y del Decreto 345/1998, sin que pueda invocarse el artículo 20 de este último Decreto, pues se refiere a la duración general del régimen de protección de las viviendas para las que se hubiera obtenido financiación especial pero no específicamente al régimen dispositivo de las mismas, siendo así que el hecho de que haya transcurrido el plazo de vigencia de las prohibiciones de disponer no determina que la vivienda sea libre o haya quedado descalificada automáticamente pues, en todo caso, seguirán vigentes las demás limitaciones que a estas viviendas y préstamos se aplican (antes enumeradas), por todo el tiempo que reste para el transcurso del plazo de duración del régimen legal de protección, que en este supuesto, será por todo el periodo de amortización del préstamo, esto es, hasta el día 1 de octubre de 2022, salvo cancelación registral previa del préstamo hipotecario o descalificación voluntaria previa en las condiciones reglamentariamente exigidas. Esto lo confirman los artículos 12.2 del Decreto 345/1998, según el cual «En el caso de segundas o posteriores transmisiones de las viviendas, el precio máximo total de venta no podrá superar el establecido en el artículo 10 de este Real Decreto para las viviendas calificadas o declaradas protegidas en el mismo año en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o circunscripción territorial. Este sistema de precios máximos de venta será de aplicación mientras dure el régimen legal de protección»; y 20.1 del Decreto 345/1998, cuyo inciso final señala que «Durante estos periodos se mantendrán las condiciones de uso y precio máximo establecidos. Transcurridos estos plazos, se extinguirán las condiciones de uso y precios máximos».

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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 septiembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.