

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12680 *Resolución de 7 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Murcia, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cieza nº 2, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el notario de Murcia, don Antonio Palomero Álvarez-Claro, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Cieza número 2, doña Juana María Nieto Fernández-Pacheco, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 23 de diciembre de 2010 por el notario de Murcia, don Antonio Palomero Álvarez-Claro, la sociedad mercantil «Bipro Gestión, S.L.», transmitió a don J. A. M. C. y a doña M. G. P. la finca registral 13305 del citado Registro.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cieza número 2, fue calificada por la registradora, doña Juana María Nieto Fernández-Pacheco, con la siguiente nota:

«...Documento calificado: Escritura otorgada el día 23/12/2010 ante el Notario Antonio Palomero Álvarez-Claro, número 1944/2010 de protocolo, presentado bajo el Asiento 217 del Diario 26.

La Registradora que suscribe, previa calificación del documento reseñado, con esta fecha, ha resuelto suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitadas/ con arreglo a los siguientes:

Hechos:

Los que resultan del título presentado, en particular la existencia de una prohibición de disponer inscrita en el Registro.

Fundamentos de Derecho:

El titular de esta finca está sujeto a la prohibición de transmitir (que consta al margen de la inscripción 3.^a) durante el plazo de 10 años desde la formalización del préstamo cualificado, salvo autorización de la Comunidad Autónoma y reintegro a la misma de las ayudas económicas directas recibidas a la Administración concedente incrementada con los intereses legales, establecida por el artículo 12 del Real Decreto de 12 de junio de 1998, con la redacción dada al mismo por el Real Decreto de 9 de febrero de 2001. Siendo necesario el cumplimiento de los requisitos citados para poder inscribir la transmisión, mientras no haya transcurrido el plazo de 10 años, y sin que sea obstáculo que se haya cancelado anticipadamente la hipoteca, pues la prohibición de transmitir sigue existiendo, no estando prevista en la ley que la misma deje sin efecto la prohibición.

Todo ello, sin perjuicio de la eventual calificación que pudiera recaer a la vista de la nueva documentación que se aportase en su caso.

Contra el presente fallo, los interesados podrán recurrir...

Cieza, catorce de febrero del año dos mil once. La Registradora (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

El notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que causó entrada en el Registro el 16 de marzo de 2011, en el que alegó, en síntesis, lo siguiente:

1.º Que había tenido conocimiento de la calificación a través de una gestoría, puesto que no había recibido notificación de conformidad con las prescripciones de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ni había autorizado la utilización de medios telemáticos para efectuar notificaciones.

2.º Respecto de la prohibición de disponer, que la sociedad transmitente había adquirido el inmueble vendido en adjudicación en trámites de ejecución forzosa el día 27 de octubre de 2008, según resulta de la nota informativa unida al título, fecha en la que ya figuraba una prohibición de disponer, en tanto que procede de una subsidiación obtenida el 4 de septiembre de 2001, no habiendo en su día existido obstáculo a la inscripción en favor de la ahora transmitente.

3.º Que atendida la finalidad del artículo 12 del Real Decreto 1186/1998, se requieren dos requisitos concurrentes para la aplicación de la prohibición: ser adquirente, adjudicatario o promotor individual para uso propio de la vivienda; y haber obtenido préstamo cualificado para dicha vivienda. Por ello, y a la vista de la finalidad perseguida por la norma la restricción sólo opera en las transmisiones inter vivos que realice el beneficiario de las ayudas, sin extenderse a las transmisiones que realicen los causahabientes del beneficiario a título mortis causa, ni tampoco al caso de ejecuciones forzosas, citando en su apoyo la Resolución de este Centro Directivo de 26 de febrero de 2008. Alegaba, además, la necesidad de interpretar siempre restrictivamente las prohibiciones de disponer, por lo que no se puede extender la limitación dispositiva a personas a las que no afecta la norma, en tanto que no han sido beneficiarias de las ayudas oficiales.

4.º Que el transmitente en la escritura rechazada no tiene un derecho de peor condición o distinto del que recibió, por lo que si pudo inscribir sin limitación alguna su derecho en su día –pese a la prohibición– quien de él traiga causa podrá igualmente hacerlo en idénticas condiciones, pues su derecho en nada ha mermado desde su adquisición.

5.º Que, de mantenerse la postura de la registradora, se verían afectadas de forma muy negativa las ejecuciones de las viviendas protegidas, disminuyendo así el valor de los bienes, al saber el adquirente que la venta ulterior que realice se verá afectada por tener que devolver las ayudas o depender del criterio de la Comunidad Autónoma para que consienta la venta, con los consiguientes perjuicios que para el crédito territorial se derivarían de todo ello.

IV

Mediante escrito de 21 de marzo de 2011, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 26, 322, 323, 325, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 107, 108 y 112 de la Ley 24/2001,

de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad; la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; el Real Decreto 1558/1992, de 18 de diciembre, de modificación de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario; el Real Decreto 2537/1994, de 29 de diciembre, por el que se modifican determinados artículos de los Reglamentos Notarial e Hipotecario sobre colaboración entre las Notarías y los Registros de la Propiedad para la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario; 12 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; 145 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo, 19 de julio, 14 de noviembre y 1 de diciembre de 2007, 26 y 28 de febrero de 2008, 29 de julio y 1 de octubre de 2009, 12 de enero, 22 de septiembre y 16 de octubre de 2010, y 16 de mayo de 2011.

1. Para resolver este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Mediante la escritura calificada, otorgada el 23 de diciembre de 2010, una sociedad mercantil vendió a dos personas determinado inmueble destinado a vivienda. La sociedad vendedora había adquirido dicha finca mediante adjudicación en procedimiento de ejecución forzosa el día 27 de octubre de 2008.

b) En el folio de dicha finca se había practicado en su día una inscripción de hipoteca –hoy cancelada– en garantía de un préstamo formalizado en escritura autorizada el 26 de diciembre de 2000, habiendo obtenido el prestatario el 4 de septiembre de 2001, subsidiación de la Administración (financiación cualificada) al amparo del Plan de Actuaciones Protegibles en materia de Vivienda 1998-2001.

Obra en el folio registral nota marginal de prohibición de disponer por plazo de diez años desde la formalización del citado préstamo, posteriormente reembolsado, y para el que en su día se había obtenido la subsidiación, al amparo de lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 1186/1998 y la modificación posterior del mismo por Real Decreto 15/2001, de 9 de febrero, extremos que resultan de la nota registral informativa incorporada a la escritura, indicando además dicha nota lo siguiente: «...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».

c) La registradora deniega la inscripción de la escritura porque, a su juicio, la prohibición de disponer derivada del precepto citado y reflejada en el folio registral de la finca transmitida hace necesario, mientras no haya transcurrido el plazo de diez años, el cumplimiento de los requisitos en él establecidos, aunque se haya cancelado anticipadamente la hipoteca por reembolso del préstamo, pues la prohibición de transmitir sigue existiendo en el momento del otorgamiento de la escritura.

d) El notario recurrente considera que, a la vista de la finalidad perseguida por la norma, la restricción sólo opera en las transmisiones inter vivos que realice el beneficiario de las ayudas, sin extenderse a las transmisiones que realicen los causahabientes del beneficiario a título mortis causa, ni tampoco a las adjudicaciones en procedimiento de ejecución forzosa, insistiendo en la necesidad de interpretar siempre restrictivamente las prohibiciones de disponer. Además, alega que si la sociedad vendedora pudo inscribir sin limitación alguna su derecho –pese a la prohibición–, quien de ella traiga causa podrá igualmente hacerlo en idénticas condiciones.

2. Como cuestión previa de orden procedimental, y en relación con las manifestaciones que el notario y la registradora vierten en sus escritos respecto de la forma en que el primero ha tenido conocimiento de la calificación y sobre notificación de ésta, no cabe sino recordar que según el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (con redacción

resultante de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), el registrador de la Propiedad debe notificar la calificación negativa al notario autorizante del título, en el plazo y la forma establecidos en dicho precepto legal, que establece que dicha notificación se efectuará conforme a los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

El referido artículo 59 de esta Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común dispone que las notificaciones «se practicarán por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción por el interesado o su representante, así como de la fecha, la identidad y el contenido del acto notificado».

El notario en su escrito de impugnación manifiesta que únicamente ha tenido conocimiento de la calificación a través de determinada gestoría y la registradora expresa en su informe que realizó la notificación de dicha calificación al notario mediante telefax, del que aporta justificación documental de su remisión.

Ciertamente, en vía de principio, el telefax no comporta dichas garantías, toda vez que el recibo del mismo lo realiza el aparato emisor y no el receptor, sin que deje constancia de la recepción (que puede no haberse producido por otros motivos, como, por ejemplo, por ausencia de papel en dicho aparato receptor, inexistencia de persona que recoja el escrito, etc.) y sin que conste dato alguno sobre la persona que recoja la comunicación, ni la fecha y momento en que ésta es recogida.

Por ello, respecto de la regularidad de la notificación de la calificación negativa en relación con la fijación del dies a quo del cómputo del plazo para la interposición del recurso –así como en relación con el inicio del plazo de prórroga del asiento de presentación– (cfr. artículo 323 de la Ley Hipotecaria), este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 12 de mayo, 19 de julio, 14 de noviembre y 1 de diciembre de 2007, y 28 de febrero de 2008, entre otras citadas en los «Vistos» de la presente) ha puesto de relieve reiteradamente que el telefax no es medio idóneo de notificación de la calificación negativa.

Es cierto que el propio artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente. Se trata ésta de una disposición, redactada por la citada Ley 24/2001, concordante con el texto que entonces tenía el apartado 3 del artículo 59 de la Ley 30/1992 (con el siguiente texto: «Para que la notificación se practique utilizando medios telemáticos se requerirá que el interesado haya señalado dicho medio como preferente o consentido expresamente su utilización, identificando además la dirección electrónica correspondiente, que deberá cumplir con los requisitos reglamentariamente establecidos...»). Pero es también cierto que este último apartado fue derogado por la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Asimismo, la referida disposición del artículo 322 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretada atendiendo no sólo a sus palabras sino también a su espíritu, al marco normativo resultante de reformas recientes y a la realidad de las comunicaciones entre notarios y registradores, en un ámbito en el que (ya desde lo establecido en los Reales Decretos 1558/1992, de 18 de diciembre, y 2537/1994, de 29 de diciembre) se ha venido impulsando el empleo y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus competencias como funcionarios públicos (cfr. los artículos 107 y 108 de la Ley 24/2001, con las modificaciones introducidas por de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre; y, en otro ámbito, los artículos 45.1 de la Ley 30/1992; 230 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y 162 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, redactado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre; y las Resoluciones de 29 de julio y 1 de octubre de 2009, 12 de enero, 22 de septiembre y 16 de octubre de 2010, y 16 de mayo de 2011 entre otras).

No obstante, en el presente caso, el hecho de que el notario reconozca que el contenido de la calificación ha llegado a su conocimiento en determinada fecha, como lo demuestran, además, los términos de su escrito de recurso, tiene como consecuencia que el posible defecto formal en que se hubiera incurrido hubiera quedado sanado, conforme al artículo 58.3 de la Ley 30/1992.

3. Por lo que se refiere al fondo del asunto, se debate acerca de la aplicación del artículo 12.2 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. Según este precepto, modificado en plena vigencia de dicho plan por el Real Decreto 115/2001, de 9 de febrero, «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». Se trata de una restricción que también ha sido impuesta, en términos análogos, por las normas que han sustituido a la anterior para planes estatales de vivienda posteriores (cfr. el artículo 5 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre).

Antes de profundizar en el examen de la cuestión debatida, conviene recordar en primer lugar que, como establece el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, una vez practicados en el Registro los correspondientes asientos éstos quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos legales mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en dicha Ley. Y, por otra parte, debe tenerse en cuenta la necesaria concreción de este recurso a las cuestiones que guarden relación directa e inmediata con la calificación impugnada (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Por ello, a la vista del precepto invocado por la registradora y de la literalidad de la prohibición de disponer que figura mediante nota marginal en el folio de la finca transmitida, se impone la confirmación de la calificación impugnada, pues la transmisión formalizada mediante la escritura negativamente calificada ha tenido lugar dentro del plazo de vigencia de la misma (cfr. artículo 145 del Reglamento Hipotecario).

Pese a las alegaciones del recurrente sobre la posición adquirida por el vendedor en razón de su específico título adquisitivo –adjudicación en procedimiento judicial de ejecución–, no hay que olvidar que dicha adjudicación, como resultado final de la ejecución de la hipoteca que garantizó un préstamo que en su momento obtuvo financiación cualificada, no determinó la cancelación de la nota marginal expresiva de la prohibición de disponer; como tampoco la provocaría, sin más, el reembolso anticipado del préstamo, pues la cancelación de la prohibición de disponer exige el cumplimiento de los requisitos determinados en la normativa especial antes citada.

Por lo demás, y a la vista de la situación registral de la finca una vez practicada la actual inscripción de dominio, no cabe albergar dudas sobre la aplicación al rematante y actual propietario, tras la aprobación del remate y la consiguiente adjudicación, de cuantas obligaciones vengan determinadas por la legislación especial y que aparecen reflejadas claramente en el folio registral de la finca transmitida.

En suma, aunque la finalidad de la restricción impuesta es impedir un enriquecimiento injustificado de quien, beneficiándose de una financiación favorecida por la ayuda estatal, pretenda obtener plusvalías con la rápida enajenación de la vivienda (cfr. la Resolución de 26 de febrero de 2008), lo cierto es que al tiempo del otorgamiento de la escritura que motiva el presente recurso subsistían la restricciones que según el Registro de la Propiedad pesaban sobre la finca, tal y como aparecen reflejadas en la nota incorporada al título. Y, conforme a la legislación especial reseñada, se trata de limitaciones que sólo desaparecen, bien por el transcurso del tiempo establecido (diez años desde la fecha de formalización del préstamo para el que se obtuvo subsidiación), o bien porque se obtenga la autorización administrativa correspondiente, previo el 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, 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, 7 de junio de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.