

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18459 *Resolución de 21 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 20, por la que se suspende la cancelación de una anotación de prohibición y limitación de disponer.*

En el recurso interpuesto por doña R. U. C., en nombre y representación de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 20, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, por la que se suspende la cancelación de una anotación de prohibición y limitación de disponer.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada en Madrid el día 7 de junio de 2019 ante la notaria de Madrid, doña María del Pilar López-Contreras Conde, con el número 821 de protocolo, don E. O. V. vendió la finca registral número 41.383 del Registro de la Propiedad de Madrid número 20 a Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

Dicha finca tenía, entre otras cargas, una prohibición de disponer establecida al amparo en el artículo 13 del 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, durante el plazo de diez años a contar desde la fecha de adquisición de la vivienda. Se solicitaba la cancelación de dicha prohibición, ya que la Dirección General de Vivienda de la Comunidad de Madrid, para autorizar la transmisión de la citada vivienda, exigió a la parte vendedora el pago del préstamo cualificado concedido.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 20, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento (escritura otorgada en Madrid, el día siete de Junio del año dos mil diecinueve, ante el Notario doña María del Pilar López-Contreras Conde, número de protocolo 821/2.019, presentada por vía telemática con fecha siete de Junio del año dos mil diecinueve, en el Asiento 736 del Diario 81, habiéndose aportado copia en soporte papel el día 3 de julio de 2019) se ha inscrito el pleno dominio de la finca a favor de la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid S.A., por título de compraventa, en el tomo 1.607, libro 615, folio 95, finca 41383 –CRU: 28101000635790–, inscripción 5.^a Se ha extendido al margen de cada asiento practicado una nota de afección fiscal por el plazo de cinco años y se han cancelado, en su caso, las afecciones fiscales caducadas.

Se ha hecho constar la calificación de eficiencia energética por nota al margen de dicha inscripción.

El asiento practicado goza de la protección de los Tribunales y produce todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud. (Artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria y concordantes).

La constancia de la referencia catastral practicada no implica conformidad de la descripción registral con la catastral, ni exceso o defecto de cabida, ni modificación de

linderos o superficie, sino sólo un dato más sobre localización de la finca en un entorno o zona.

La Registrador que suscribe suspende la inscripción de la solicitud de la cancelación de prohibición de disponer contenida en la misma con base a los siguientes

Fundamentos de Derecho.

1. No haber transcurrido el plazo de su vigencia –10 años desde la formalización de la adquisición (27 de diciembre de 2012)–.
2. No cumplirse los requisitos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

A la vista de lo expuesto he resuelto suspender la inscripción solicitada de parte del mismo.

Los defectos se califican de subsanables. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede.

Contra esta calificación, los interesados podrán: (...)

Madrid a dieciséis de julio del año dos mil diecinueve.–La Registradora, María Luisa Moreno-Torres Camy (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña. R. U. C., en nombre y representación de Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., interpuso recurso el día 27 de agosto de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. (...)

Segunda. Al mismo tiempo y en la citada Escritura, consta la “prohibición de disponer” establecida al amparo del artículo 13 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, durante el plazo de diez años a contar desde la fecha de adquisición de la vivienda en los términos que expresa la nota protocolizada a la que me remito”.

Esta prohibición de disponer es la que se solicita al Registrador de la Propiedad que proceda a su cancelación y es la que ha sido suspendida. La causa que ampara dicha petición se encuentra en el escrito de 3 de enero de 2019 de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid que autoriza la transmisión de la citada vivienda el 30 de enero de 2019, al haber exigido con carácter previo a la parte vendedora, D. E. O. V., que procediera al pago del préstamo cualificado concedido, circunstancia que se acredita mediante testimonio que se dejó unido a la matriz de la citada Escritura.

Tercera. El artículo 13.2 del 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 y a la que se somete, como ya se ha indicado, la vivienda adquirida se expresa en los siguientes términos:

“Los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto no podrán transmitir las inter vivos ni ceder su uso por ningún título durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la formalización de la adquisición.”

Dicha prohibición podrá dejarse sin efecto por las causas previstas en los apartados 3, 4 y 5 de dicho precepto, siendo de aplicación al caso que nos ocupa la previsión de su apartado 4 en orden a señalar que “Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción”.

Es esta circunstancia la que se comunica al vendedor mediante escrito fechado el 3 de enero de 2019 y que consta protocolizado en la Escritura de 7 de junio de 2019 que se transcribe a continuación:

“Para poder tramitar la solicitud presentada por E. O. V. en esta Consejería en relación al inmueble situado en (...), Madrid, deberá presentarse en el plazo de diez días los documentos o requisitos que a continuación se expresan haciendo mención en sus escritos al número de expediente 10-A VPR-06148 1/2018:

– Certificado bancario original acreditando la cancelación del préstamo cualificado o fotocopia de la escritura de novación del mismo.

De no hacerlo así en el plazo citado, de conformidad con lo establecido en el apartado 1 del artículo 68 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se tendrá por desistido su petición, todo ello sin perjuicio de la suspensión del plazo de tramitación en los casos previstos por el artículo 22 de la Ley del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, archivándose la misma con los efectos previstos en el artículo 21 de la citada Ley.”

A resultas de este requerimiento el vendedor procedió a la cancelación del préstamo hipotecario y devolución de otras ayudas, dictándose la Resolución de 30 de enero de 2019 –que consta igualmente protocolizada en la citada Escritura de 7 de junio de 2019–, que considera que por el interesado se han cumplido los requisitos establecidos para poder transmitir intervivos la vivienda circunstancia que permite autorizar su transmisión, no siendo de aplicación lo dispuesto en la Orden 2907/2005, de 23 de septiembre, sobre derecho de tanteo y retracto a favor de la Comunidad de Madrid por haber expirado el plazo de ocho años de vigencia máxima de la misma desde la fecha de su publicación prevista en el artículo 182.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En consecuencia, si la prohibición de disponer por plazo de diez años desde la fecha de adquisición de la vivienda tenía como causa la percepción de ayudas públicas para su adquisición, una vez devueltas las mismas, se levanta la prohibición y, en consecuencia, se autoriza la transmisión.

Esta prohibición no puede operar frente a terceros, aun cuando estemos dentro del citado período de diez años ya que el comprador, en este caso, EMVS no ha sido receptor de ayudas públicas ni lo será cualquier otro tercero en el supuesto de que EMVS procediera a su venta, ya que las ayudas públicas se concedían al primer adquirente al estar acogido al Plan de Vivienda 2005-2008. Esta circunstancia se ha constatado con el Área de Inspección, Control y Régimen Jurídico de la Comunidad de Madrid a quien corresponde dictar la Resolución de autorización de transmisión tal y como se desprende de la misma.

Cuarto. Por lo que respecta a la previsión contenida en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cabe señalar que la citada inscripción de prohibición de disponer se podrá cancelar “cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva”.

En este sentido, es la aplicación de la normativa referenciada la que permite la cancelación de dicha inscripción no siendo necesario contar con la autorización de la Comunidad de Madrid para realizar expresamente dicho trámite, puesto que ésta se entiende implícita en la Resolución de autorización de transmisión de 30 de enero de 2019 por las circunstancias que han sido anteriormente alegadas.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º de La Ley Hipotecaria; 13 del 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, 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, 16 de mayo de 2011 y 13 de enero de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si es admisible la cancelación de una nota marginal de prohibición y limitación de disposición que grava una finca, practicada en virtud de lo previsto en el artículo 13 del 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, mediante escritura de venta a la que se incorpora resolución de la Dirección General de Vivienda por la que se autoriza dicha venta y certificado bancario acreditativo de la cancelación del préstamo.

La registradora suspende la cancelación por no haber transcurrido el plazo de su vigencia –10 años desde la formalización de la adquisición (27 de diciembre de 2012)– y por no cumplirse los requisitos del artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

2. El artículo 13 del 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, dispone que: «(...) 2. Los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto, no podrán transmitir las ínter vivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de la formalización de la adquisición. 3. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial del préstamo. Si se hubieran obtenido ayudas financieras, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas estatales recibidas, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción. 4. También podrá dejarse sin efecto la prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas, por cambio de localidad de residencia del titular de la vivienda, o cuando concurren otros motivos justificados, siempre que medie autorización de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla y se respeten los procedimientos establecidos por éstas. Igualmente, si se hubiera obtenido ayuda financiera, se requerirá la previa cancelación del préstamo y el reintegro de las ayudas económicas directas estatales recibidas a la Administración concedente, en su caso, más los intereses legales producidos desde el momento de la percepción. 5. La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto cuando se trate de cualquiera de los siguientes supuestos: a) Familias numerosas que necesiten adquirir una vivienda de mayor superficie por el incremento del número de miembros de su unidad familiar; u otra vivienda más adecuada a sus necesidades específicas, por discapacidad sobrevenida de uno de sus miembros. b) Personas mayores de 65 años, que deseen trasladar su domicilio habitual y permanente. c) Personas con discapacidad y las víctimas de la violencia de género o del terrorismo que deseen trasladarse a otro alojamiento más adecuado a sus necesidades específicas. d) Aquellas personas que por sus circunstancias personales justificadas necesiten trasladar su domicilio habitual y permanente a otra vivienda de menores dimensiones. En todos estos supuestos, si se hubieran obtenido ayudas financieras, sólo se requerirá la previa cancelación del préstamo. 6. Una vez transcurridos diez años desde la formalización de la compraventa, la transmisión ínter vivos o la cesión del uso de la vivienda a que se refiere este artículo, conllevará la pérdida de la condición de conenido del préstamo, en su caso, pudiendo la entidad concedente decidir su resolución (...) 8. La prohibición de disponer y las limitaciones establecidas en este artículo se harán constar expresamente en las Escrituras Públicas de compraventa, de adjudicación o de declaración de obra nueva en el supuesto de promoción individual para uso propio, y se adjuntará a dichas escrituras públicas, una copia testimoniada o compulsada de la calificación definitiva de la vivienda, o, en su caso, en la Escritura Pública de

formalización del préstamo hipotecario. En ambos supuestos, dichas prohibición y limitaciones se inscribirán en el Registro de la Propiedad, donde se harán constar por medio de nota marginal».

Si se compara esta redacción con la del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, que establecía la prohibición de disponer sólo de «las viviendas para las que se hubieran obtenido préstamo cualificado, durante el plazo de 10 años desde la formalización de dicho préstamo», se ve claramente la ampliación del citado régimen de prohibición de disposición, que hoy comprende toda compraventa que se haya acogido al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005, exista o no préstamo cualificado.

Es decir, en la nueva regulación quedan sujetas a prohibición de disponer todas las compraventas acogidas al Real Decreto 801/2005, hayan o no obtenido ayudas financieras o préstamo acogido. Pero si además han obtenido ayudas financieras o préstamos la supresión de la prohibición de disponer exige la devolución de esas ayudas, en los términos que resultan de los apartados 3 a 5 del citado Real Decreto 801/2005.

Si se examinan los números 3 a 5 del Real Decreto 801/2005 que establecen las excepciones a la prohibición de disponer, y que son los números en que se funda el recurrente, los mismos señalan, solo para esos supuesto y con redacción además diferente para cada uno que, en tales casos, para poder vender será necesario adicionalmente «si se hubieran obtenido ayudas financieras» proceder a la cancelación de préstamo, y en sus respectivos casos la devolución de las ayudas económicas estatales o autonómicas y la autorización administrativa. Estos números confirman la desvinculación del régimen de la prohibición de disponer de la obtención y/o devolución del préstamo y las ayudas; y que tal posibilidad de liberar la prohibición de disponer mediante ese procedimiento no es aplicable a los supuestos no exceptuados en los mismos.

En este sentido, el sistema implantado en el Real Decreto 801/2005 es diferente al del Real Decreto 1/2002, pues en este último Real Decreto, la prohibición de disponer estaba vinculado a la existencia de préstamo acogido; mientras que, como se ha visto, en el Real Decreto 801/2005 la prohibición de disponer es independiente de que se haya obtenido préstamo o ayudas financieras, bastando estar acogido al mismo. Siendo, eso sí, requisito imprescindible y previo en el supuesto de haberse obtenido préstamos o ayudas, el cancelar éstas, para dejar sin efecto la prohibición de disponer.

3. Respecto a la circunstancia de que el adquirente sea la propia Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. plantea la cuestión de si a ella no le sería aplicable la prohibición porque en caso de venta no se le presume un ánimo lucrativo sino favorecer a personas que reúnan las condiciones exigidas legalmente a precio de Vivienda de Protección Oficial (VPO). Sin embargo, no es cancelable la nota marginal porque la prohibición tiene lugar sucesivamente en cada adquisición durante todo el tiempo del régimen de protección, dado que, por un lado, el artículo 13.2 utiliza la expresión «los compradores de viviendas acogidas a este Real Decreto, y por acogidas debe entenderse todo el tiempo del régimen de protección», y, por otro, el artículo 2.10 para las viviendas usadas considera acogidas las «adquisiciones segundas o posteriores (...) en siguientes transmisiones» por lo que afectaría también al posible futuro comprador a la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A., sin que le afecte evidentemente la prohibición de disponer a la propia Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid, S.A.

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

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, 21 de noviembre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.