



VISADO PARA LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN CASTILLA LA MANCHA

Comentario a la Resolución de 14 de julio de 2012, de la Dirección General de los
Registros y del Notariado¹

Lourdes García Montoro
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla La Mancha

Tras la negativa del Registrador de la Propiedad de Casas Ibáñez a inscribir una escritura pública de compraventa de un inmueble por falta del visado administrativo previo, el Notario autorizante interpone recurso ante la DGRN solicitando la inscripción.

Viviendas de Protección Pública

Conforme a lo dispuesto en el artículo segundo, 2 a) de la Ley 2/2002, de 7 de febrero, y al artículo 2.1 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, se considerarán viviendas con protección pública “*Las viviendas calificadas de protección oficial sean de promoción privada o de promoción pública al amparo del Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Políticas de Viviendas de Protección Oficial*”.

La vivienda que se transmite obtuvo la calificación definitiva de Vivienda de Protección Oficial en 1995, con lo cual pasaría a considerarse Vivienda de Protección Pública tras la entrada en vigor del Decreto 3/2004, y le serían aplicables las disposiciones contenidas en esta norma, dado que no se hace diferenciación entre las viviendas que fueron de promoción pública o privada, en contra del argumento sostenido por el Notario recurrente, al alegar que el requisito de visado administrativo previo no sería exigible para las viviendas de promoción privada.

En cualquier caso, sería la administración competente en materia de vivienda protegida la que debería determinar, a través del visado administrativo, cuál sería el régimen aplicable, comprobando que se cumplen todas las condiciones para considerar legítima la transmisión.

¹ http://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-12172

Segundas o posteriores transmisiones de viviendas con protección pública

Para poder transmitir la propiedad de viviendas con protección pública, el artículo 25.7 del Decreto 3/2004 dispone que *“En todo caso, mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones intervivos de la propiedad de las mismas será necesario obtener el visado previo de la Delegación Provincial de la Conserjería de Obras Públicas [...]”*.

A través de dicho visado, la administración acredita el cumplimiento de los requisitos por parte del adquirente para acceder a la vivienda de protección pública, y será exigible en tanto perdure el régimen de protección de la vivienda en cuestión.

También el posterior Decreto 38/2006, establece limitaciones a la facultad de disponer sobre las viviendas de protección pública, recogiendo su artículo 27.2 que *“Los compradores de viviendas acogidas a este Decreto, no podrán transmitirlos intervivos ni ceder su uso por ningún título, durante el plazo mínimo de 10 años desde la fecha de la formalización de la adquisición.”* Además, la disposición transitoria octava de esta norma, sujeta las viviendas promovidas al amparo de planes anteriores a las normas contenidas en el Decreto 3/2004, hasta que se ponga en funcionamiento el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública, requisito éste último que deberán cumplir los demandantes de viviendas con esta calificación. Ello supondría la aplicación del Decreto 3/2004 a todas las viviendas de protección pública promovidas en base a planes de vivienda anteriores al Decreto 38/2006, con independencia de que se trate de viviendas de promoción pública o de promoción privada.

La finalidad del visado es comprobar que quien pretende adquirir una vivienda de protección oficial reúne todos los requisitos necesarios para poder ser beneficiario de la misma. La administración debe asegurarse de que se cumplen las condiciones del contrato, entre ellas, el precio de venta, extremo que debe examinarse tanto para transmisiones de viviendas de promoción pública como para las de promoción privada.

Obtención del visado previo: ¿requisito para la inscripción?

Las limitaciones legales al dominio en viviendas de protección pública tienen plena eficacia jurídica, puesto que están recogidas en la Ley, y no necesitan inscripción separada ni especial para surtir sus efectos, tal y como se desprende del artículo 26.1 de la Ley Hipotecaria. El Registrador es consciente de las limitaciones que rigen la transmisión de viviendas de protección pública, de ahí que pueda calificar el acto dispositivo aun cuando dichas limitaciones no se encuentren inscritas en el Registro.

Tal y como recoge la Dirección General el Fundamento de Derecho 5 de su resolución *“no puede sino concluirse que en aquellos casos en los que la norma exija la obtención de visado como requisito previo para la autorización de escrituras en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones, la inscripción de las mismas precisa acreditar que dicho visado ha sido obtenido, en cuanto la exigencia de que exista dicho acto*



Notas jurisprudenciales
www.uclm.es/centro/cesco

administrativo habilitante se integra dentro del conjunto de limitaciones con plena eficacia normativa, aun cuando no resulten del Registro.

Y a ello no cabe oponer el hecho de que la falta de visado no impide la validez del acto dispositivo y la adquisición de su derecho por el adquirente, pues el Registro no puede amparar transmisiones que, aun válidas, no se ajusten al contenido de las limitaciones dispositivas que al titular registral imponga, por razón de las características especiales de su objeto, la norma definitoria de la extensión y forma de ejercicio de su derecho, y ello aun cuando tal norma establezca un efecto distinto de la nulidad del acto dispositivo para el caso de su contravención, según la posibilidad reconocida por el artículo 6.3 del Código Civil.”

Es por ello que la DGRN desestima el recurso y confirma la calificación registral que dio origen al mismo.