

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12459 *Resolución de 30 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Córdoba n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, descripción de resto y cambio de uso de local a viviendas.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, notario de Córdoba, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Córdoba número 5, doña María de la Paloma Muñoz García-Liñán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, descripción de resto y cambio de uso de local a viviendas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 30 de noviembre de 2018 por el notario de Córdoba don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, por la representación de «Injupisa S.L.», sobre una finca urbana, local comercial, se hizo segregación de otra, se describió el resto y, a continuación, se cambió el destino de los inmuebles resultantes, que era el de «locales», a «viviendas». Interesa a los efectos de este expediente que, entre la documentación incorporada a la escritura, estaba la licencia municipal expedida por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, autorizando la segregación y legalizando el cambio de uso; se acompañaba un oficio de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial de Córdoba, que certificaba que «en relación con el local comercial con referencia catastral 233170UG4923S1001LO finca registral nº 5047, le informamos que dicho local se encuentra dentro de la promoción calificada mediante el expediente de viviendas de protección oficial número CO-VS-629/73, ostenta la condición de libre, no estando sujeto a la limitación en el precio de venta».

En la inscripción del Registro figura lo siguiente: «(...) cuyo edificio ha sido calificado definitivamente de protección oficial subvencionada, por cédula de 20 de junio de 1977, expediente CO-VS-629/73; según nota extendida el día 28 de julio de 1.977, al margen de la inscripción 1.ª de dicha finca de procedencia 5.047; y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 93 del Reglamento de 24 de junio de 1.955, quedó afecta, durante cincuenta años, para asegurar al Estado, Provincia o Municipio, la devolución del importe de las exenciones tributarias, y de arbitrios y de sus intereses, en caso de que se decrete su descalificación».

II

Presentada el día 11 de febrero de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho

Primero. Que con el número 1706 del Diario 83 se ha presentado una escritura autorizada por el Notario de Córdoba, Don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, n.º 4548/2018 de protocolo, en la que se solicita la constancia registral de un/a cambio de uso, junto con oficio de 8 de febrero de 2022, suscrito por Don F. J. G. V.

Segundo. Que en el día de la fecha, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha calificado el precedente documento, en los términos a que se refieren los artículos 18 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, apreciando la existencia de defectos que impiden la inscripción del título en su totalidad, con arreglo a los siguientes

Fundamentos jurídicos

Primero. Que el artículo 18 de la Ley hipotecaria establece que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, por lo que resulte de los mismos y de los asientos del Registro.

Segundo. Que la finca registral 5047 tiene Calificación Definitiva como de Protección Oficial, por cédula de 20 de Junio de 1977, en expediente N.º CO-VS-629/73, por un plazo de cincuenta años. Que, por tanto, se encuentra vigente el régimen de Protección Oficial que impide cambiar el uso de los elementos calificados, sin perjuicio de poder solicitar la descalificación por haber transcurrido el plazo desde la fecha de la calificación definitiva o de obtener la correspondiente autorización administrativa. Que, en el oficio que se acompaña, se hace constar que la finca ostenta la condición de libre, no estando sujeta a limitación en el precio de venta, pero con ello no se autoriza el cambio de uso de local a vivienda, que implicaría la modificación del número de viviendas que motivaron la Calificación del edificio a que pertenece dicho local como de Protección Oficial.

Parte dispositiva

Vistos los documentos presentados y los asientos del Registro, a la luz de las disposiciones citadas, acuerdo:

Primero. Calificar el título presentado, suspendiendo su despacho, hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos.

Segundo. Notificar esta calificación negativa, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, conforme a los artículos 322 de la Ley hipotecaria y 40 a 43 de la Ley 39/2.015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Tercero. Prorrogar la vigencia del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Se advierte al interesado, presentante o Autoridad, en caso de suspensión del asiento, su derecho de solicitar anotación preventiva por defectos subsanables, conforme señalan los artículos 42.9, 66 y 323 de la Ley hipotecaria, durante la vigencia del asiento de presentación y su prórroga.

La presente calificación podrá (...)

Córdoba, a dos de marzo del año dos mil veintidós. La Registradora (firma ilegible)
Fdo: María de la Paloma Muñoz García-Liñán».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Posadas, doña Marta Ruiz Rocamora, quien, con fecha 29 de marzo, confirmó la calificación del Registro de la Propiedad de Córdoba número 5.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Rafael Díaz-Vieito Piélagos, notario de Córdoba, interpuso recurso el día 22 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Se trata de una escritura de segregación de un local, con descripción de resto y cambio de uso de ambos, segregado y resto, otorgada por el titular registral del mismo, con licencia municipal de segregación, licencia de adaptación a vivienda y finalmente licencia de ocupación, acompañada de un oficio de la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de vivienda que certifica que el local, ubicado en un bloque de VPOs es libre.

Fundamentos de Derecho

I. En primer término, es preciso hacer referencia a que entre los requisitos de la calificación registral se encuentra el de la adecuada y suficiente motivación de la misma: la calificación contra la que se interpone este recurso carece fundamentación jurídica y no invoca precepto legal o reglamentario alguno, ni siquiera sentencia o resolución referente a asunto similar. Cabría alegar lo expresado por la Dirección General en Resolución de 7 de julio de 2016: “Cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de febrero de 2014), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese 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. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se líate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), va que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma”.

II. Al margen de cuestiones procedimentales, entiendo que el título debe ser calificado a la luz del oficio que obra presentado en el Registro, expedido por el Jefe de Servicio de la Vivienda de la Delegación en Córdoba de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía del que resulta con toda claridad que el local a que hace referencia el título, objeto de segregación y posterior cambio de uso a vivienda, “ostenta la condición de libre”; parece confundirse un local protegido con un local ubicado en un edificio en el que existen viviendas de protección oficial, como es el caso según se infiere con meridiana claridad del oficio antes citado. Y si el local es “libre” no existe duda de que no es protegido.

III. A mayor abundamiento, se alude a la posibilidad de solicitar su descalificación (si es libre, nada hay que descalificar) o de obtener la correspondiente autorización administrativa, sin indicar quien debe conceder tal autorización a su entender.

Considerando que el Instituto Nacional de la Vivienda a que hace referencia la registradora sustituta en su nota fue suprimido y tras la entrada en vigor de la Constitución, las Comunidades autónomas, en este caso Andalucía, asumieron competencias en materia de vivienda cabría pensar que se entiende que esa autorización debe concederla la misma administración que certifica que se trata de un local libre: se trataría a todas luces de una pretensión excesiva el exigir a un propietario que solicite de la Administración autorización para cambiar el uso de un local del que ya le han indicado que no es protegido sino libre.

Por lo demás, y siendo evidente que no procede pedir autorización al Instituto de la Vivienda que ha desaparecido, a la Junta que ha indicado que es libre, hay que poner de manifiesto que la operación se encuentra autorizada por el Ayuntamiento de Córdoba, a través de una primera licencia de segregación, una segunda de adaptación de local a vivienda y una tercera de ocupación de las mismas, y que la vigente Ley 5/2010 de autonomía local de Andalucía establece en su artículo 9 lo siguiente:

Artículo 9. *Competencias municipales.*

Los municipios andaluces tienen las siguientes competencias propias:

1. Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, que incluye:

- a) Elaboración, tramitación y aprobación inicial y provisional de los instrumentos de planeamiento general.
- b) Elaboración, tramitación y aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, así como de las innovaciones de la ordenación urbanística que no afecten a la ordenación estructural.
- c) Aprobación de los proyectos de actuación para actuaciones en suelo no urbanizable.
- d) Otorgamiento de las licencias urbanísticas y declaraciones de innecesariedad.
- e) Inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.
- f) Elaboración y aprobación de los planes municipales de inspección urbanística.
- g) Protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado.
- h) Procedimiento sancionador derivado de las infracciones urbanísticas.

2. Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

- a) Promoción y gestión de la vivienda.
- b) Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.
- c) Adjudicación de las viviendas protegidas.
- d) Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Parece claro que de entender que es necesaria algún tipo de autorización, la licencia de cambio de uso concedido por el Ayuntamiento sería más que suficiente al corresponder al de Córdoba competencias no sólo en materia urbanística sino en materia de viviendas protegidas.

IV. En cuanto a la referencia al número de viviendas que motivaron la calificación, es preciso indicar que no existe norma alguna que condicione que un edificio contenga viviendas protegidas a un número máximo de unidades y, por otro lado, que ello es una consecuencia de las disposiciones del PGOU de cada municipio, que en el caso de Córdoba fue sustituido en dos ocasiones de aquella calificación de 1977. La concesión de la licencia municipal permite aseverar que tras la segregación el número de unidades se acomoda al planeamiento y no contradice ley alguna».

V

Mediante escrito, de fecha 27 de abril de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 108 del Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo, 20 de junio de 2019 y 7 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de segregación, descripción de resto y cambio de uso de local a viviendas en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura se otorgó el día 30 de noviembre de 2018; de una finca urbana, local comercial, se segrega otra, se describe el resto y a continuación se cambia el destino de los inmuebles resultantes, que de «locales» pasan a «viviendas»; entre la documentación incorporada a la escritura, está la licencia municipal expedida por la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Córdoba, autorizando la segregación y legalizando el cambio de uso; se acompaña un oficio de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, Delegación Territorial de Córdoba, que certifica que «en relación con el local comercial con referencia catastral 233170UG4923S1001LO finca registral n.º 5047, le informamos que dicho local se encuentra dentro de la promoción calificada mediante el expediente de viviendas de protección oficial número CO-VS-629/73, ostenta la condición de libre, no estando sujeto a la limitación en el precio de venta»; en la inscripción del Registro figura lo siguiente: «(...) cuyo edificio ha sido calificado definitivamente de protección oficial subvencionada, por cédula de 20 de junio de 1977, expediente CO-VS-629/73; según nota extendida el día 28 de julio de 1.977, al margen de la inscripción 1.ª de dicha finca de procedencia 5.047; y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 93 del Reglamento de 24 de junio de 1.955, quedó afecta, durante cincuenta años, para asegurar al Estado, Provincia o Municipio, la devolución del importe de las exenciones tributarias, y de arbitrios y de sus intereses, en caso de que se decrete su descalificación».

La registradora señala como defecto que la finca registral 5.047 tiene calificación definitiva como de protección oficial, por cédula de fecha 20 de junio de 1977, en expediente número CO-VS-629/73, por un plazo de cincuenta años; Que, por tanto, se encuentra vigente el régimen de protección oficial que impide cambiar el uso de los elementos calificados, sin perjuicio de poder solicitar la descalificación por haber transcurrido el plazo desde la fecha de la calificación definitiva o de obtener la correspondiente autorización administrativa, y Que, en el oficio que se acompaña, se hace constar que la finca ostenta la condición de libre, no estando sujeta a limitación en el precio de venta, pero con ello no se autoriza el cambio de uso de local a vivienda, que implicaría la modificación del número de viviendas que motivaron la calificación del edificio a que pertenece dicho local como de protección oficial.

El notario recurrente alega lo siguiente: que falta motivación suficiente en la calificación; que el local objeto de segregación y posterior cambio de uso a vivienda «ostenta la condición de libre»; que la licencia de cambio de uso concedida por el

Ayuntamiento sería más que suficiente al corresponder a éste competencias no sólo en materia urbanística sino en materia de viviendas protegidas, y que no existe norma alguna que condicione que un edificio contenga viviendas protegidas en un número máximo de unidades.

2. Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a la falta de motivación de la calificación impugnada, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese 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, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020 y 18 de febrero y 18 de marzo de 2021, 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. También ha mantenido esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 25 de octubre de 2007 y 28 de febrero y 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es necesario justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina del indicado Centro Directivo (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020 y 18 de febrero de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

En el presente caso la registradora ha expresado con claridad el defecto y ha fundado aquél en diversos preceptos, por lo que no cabe concluir que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica su negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido del escrito de impugnación.

3. El defecto señalado consiste en que se pretende cambiar el uso de local a vivienda de unas fincas registrales en un edificio que tiene calificación definitiva como de protección oficial, por cédula de fecha 20 de junio de 1977, en expediente número CO-VS-629/73, por un plazo de cincuenta años, y, por tanto, no habiendo transcurrido ese plazo, se cuestiona si con los documentos aportados cabe entender que está extinguida la limitación. El notario recurrente considera que con la autorización para la segregación y cambio de uso de la vivienda concedida por el Ayuntamiento se entiende incluida la descalificación. Además, incorpora un oficio de una Consejería de la Junta de Andalucía en el que se declara «libre», si bien, considera la registradora que no se aclara si se refiere a la venta en su caso o a una descalificación efectiva.

El Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, en su artículo 108 establece lo siguiente: «Los locales de negocio a que se refiere el apartado A) del artículo 7 podrán cederse en venta o arrendamiento y dedicarse a usos comerciales o industriales, centros docentes, oficinas, despachos, consultorios y otros análogos. Los referidos locales podrán, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda, transformarse en viviendas, que quedarán sujetas al régimen de utilización de las viviendas de Protección Oficial que corresponda a la clase y categoría de las del inmueble en que estén situados (...)».

4. La primera cuestión que se ha de resolver es la relativa al órgano competente para esa autorización, dado que el Instituto Nacional de la Vivienda fue extinguido en 1977.

Como alega el recurrente, será la Consejería competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma correspondiente –en este caso la Consejería de la Junta de Andalucía– quien ejerza esas funciones. En consecuencia, se ha de admitir el citado oficio por ser emitido por la entidad competente para ello.

La segunda cuestión es si en la declaración contenida en el oficio que relata como «libre» la finca registral implica que lo sea solo a los efectos de precio de venta en su caso, o para todos los efectos como descalificada de la limitación de protección oficial. El oficio expresa de forma literal lo siguiente: «En relación con el local comercial con referencia catastral 233170UG4923S1001LO finca registral n.º 5047, le informamos que dicho local se encuentra dentro de la promoción calificada mediante el expediente de viviendas de protección oficial número CO-VS-629/73, ostenta la condición de libre, no estando sujeto a la limitación en el precio de venta». Ciertamente, la redacción es parca y escueta, dado que solo se refiere a la limitación del precio de venta, cuando podría haber expresado que el inmueble está descalificado. Por otra parte, tras haber sido autorizada por el Ayuntamiento y por la comunidad de propietarios la segregación y cambio de uso, no corresponde entrar en las motivaciones que dieron lugar a la calificación que en su día se hizo del expediente de protección oficial.

Pero, la declaración administrativa de estar libre el inmueble, no se determina de forma clara su descalificación, por lo que cabría para su inscripción otra certificación de la Administración competente aclaratoria de ese sentido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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