

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5419 *Resolución de 24 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Avilés n.º 1, por la que se suspende la calificación de una escritura de compraventa de finca urbana.*

En el recurso interpuesto por don Fernando Leal Paraíso, notario de Sama de Langreo, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Avilés número 1, don Jaime Luis Sanjuán Jiménez, por la que se suspende la calificación de una escritura de compraventa de finca urbana.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 17 de octubre de 2016 ante el notario de Sama de Langreo, don Fernando Leal Paraíso, con el número 931 de protocolo, don J. M. V. V., en su propio nombre y en representación de su esposa, doña M. V. T. V., transmitieron el pleno dominio de la finca registral número 21.086 de Avilés a doña A. R. A. y don I. F. M., que la compraron para su sociedad legal de gananciales

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Avilés número, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Don Jaime Sanjuán Jiménez registrador de la Propiedad de Avilés número uno, del Principado de Asturias: Fecha del documento: 17 de octubre de 2016 Notario Autorizante: don Fernando Leal Paraíso. Presentado telemáticamente: A las 9:30 horas del día 18 de octubre de 2016, Asiento 1685, Diario 167. En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes: Hechos: 1.–En la escritura de referencia don J. M. V. V. y doña M. V. T. V., venden las fincas registrales números 21.086 y 22.430 del término Municipal de Avilés, a doña A. R. A. y don I. F. M., que las compran para su sociedad legal de gananciales. 2.–Del examen de los antecedentes del Registro resulta que la citada registral 21.086, ha obtenido Cédula Definitiva Vivienda de Protección Oficial General, expedida con fecha 20 de julio de 1990, expediente número 33-1-0089/88. 3.–Que en el presente título, cuya inscripción se solicita, manifiestan los comparecientes, que dicha finca, se encuentra descalificada en virtud de expediente de fecha veintinueve de julio de mil novecientos noventa y nueve, lo cual no acreditan. Fundamentos de Derecho: Visto: Decreto 11/2006, de 24 de enero. Uno de los aspectos fundamentales del régimen jurídico de las viviendas protegidas lo constituye la determinación legal de un precio máximo de venta tanto en primera como en posteriores transmisiones, que viene establecida en función del régimen legal aplicable a la promoción en que se integra la correspondiente vivienda. Por ello suspendo la inscripción por el siguiente defecto: 1.–No acompañar certificado en el que conste que la referida vivienda carece de precio máximo de venta, o en caso de tenerlo, contrato de venta debidamente visado.–La presente nota de calificación podrá (...) Avilés a, 24 de noviembre de 2016. Fdo. telemáticamente: D. Jaime Sanjuán Jiménez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Fernando Leal Paraíso, notario de Sama Langreo, interpuso recurso el día 25 de enero de 2017 en el que alega, resumidamente, lo siguiente: «Hechos: A) Que el día 17 de octubre de 2016 autoricé para mi protocolo, con el n.º 931 de este año, una escritura de compraventa, en la cual los cónyuges don J. M. V. V. y doña M. V. T. V. vendieron a los cónyuges doña A. R. A. y don I. F. M. una vivienda y plaza de garaje (registrales 21.086 y 22.430 de Avilés) que según resultaba del título previamente inscrito a nombre de los vendedores, había sido descalificada el día 29 de julio 1999 de su régimen de protección que había sido declarado por expediente 33-1-0089/88 y calificado definitivamente el día 20 de julio de 1990. Dada la referencia a la descalificación de la vivienda que se manifestaba por los vendedores y constaba en su título previamente inscrito por el propio registrador don Jaime Sanjuán Jiménez, no solicité informe de precio máximo ni se visó previamente el contrato privado de compraventa. Tampoco resultaba de la nota de información registral referencia alguna al expresado régimen de protección. B) Que presentada el día 18 de octubre de 2016 (asiento de presentación n.º 1685 del Diario 167, con n.º de entrada 7818/2016) la reseñada escritura en el Registro competente (Registro de la Propiedad n.º uno de Avilés- Asturias), el registrador titular del mismo, Don Jaime Sanjuán Jiménez, la calificó negativamente el día 24 de noviembre de 2016. Dicha calificación fue notificada al notario autorizante del documento el día 24 de noviembre de 2016 por vía telemática, con firma reconocida. En ella, tras exponer los Hechos antes reseñado en el apartado I, señaló el Registrador el siguiente Fundamento de Derecho y calificación: “(...)” D) Expuesto cuanto antecede, alego los siguientes argumentos o fundamentos de Derecho en apoyo de la inscripción del documento reseñado: 1) Aun prescindiendo del dato de que lo que se transmite es una vivienda desclasificada y para el caso de que el mismo no fuera correcto y el Registrador temiese que en realidad la vivienda mantuviese vigente su régimen de protección, debe tenerse en cuenta que el hecho de no aportarse el certificado de precio máximo, respecto a una vivienda de protección oficial, nunca debería producir como efecto la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad competente, pues dicha consecuencia o efecto no se regula en ninguna norma, sino que, para el único y eventual caso de que el precio pactado en la escritura fuese efectivamente superior al precio máximo fijado por la Administración competente en materia de Vivienda, la sanción que prevé el ordenamiento jurídico es exclusivamente una sanción pecuniaria impuesta por dicha Administración. Tanto la doctrina como el Tribunal Supremo han entendido que si se vende una VPO por encima del precio máximo, ello no afectaba a la validez civil del contrato de la segunda o posterior compraventa. Es decir, el comprador adquiriría válidamente la propiedad. Sin embargo, en cuanto a la sanción que debía tener el sobreprecio, el T.S. si bien en alguna sentencia como la de 17 abril 1978 consideró que había una nulidad parcial del exceso del Precio, que debía quedar reducido al máximo legal, sin perjuicio de las sanciones administrativas, sin embargo desde la sentencia TS de 28 febrero 1991 (seguida por otras posteriores como las de 3 septiembre y 14 octubre 1992, 4 junio y 12 diciembre 1993, 4 de febrero de 1998, 12 de diciembre de 2007) consideró que el contrato era válido en su integridad, incluida la cláusula relativa al precio, sin perjuicio de las sanciones administrativas. Este último criterio resulta también del RD-ley de 31 de octubre de 1978 que para el caso del sobreprecio no establece nulidad alguna, ni siquiera parcial, y por la remisión que la disposición transitoria undécima hace a la regulación del Reglamento de 24 de julio de 1968, resulta que la percepción de cualquier sobreprecio prohibido en la compraventa se reputará infracción muy grave y será sancionable con multa pecuniaria (250.000 a 1 millón de pesetas, reducible para que no exceda del duplo de la diferencia entre el precio recibido y el precio legal), sin perjuicio de la posibilidad de imponer sanciones complementarias, entre otras, la devolución de las cantidades indebidamente percibidas, la descalificación de la vivienda la cual cuando tiene carácter de sanción, implica la pérdida de los beneficios económicos, exenciones y bonificaciones y la conservación durante 5 años por parte de los usuarios legítimos de los derechos del régimen legal de protección, sin que los propietarios puedan concertar ventas o

arrendamientos a precios superiores a los reglamentario (arts. 152 y 155 Reglamento de 24 de julio de 1968). En virtud de las competencias que la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias ha asumido en materia de Vivienda, se promulgó la Ley del Principado de Asturias 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda, de modo que conforme a los artículos 7 y siguientes de la misma y tanto el art. 5 de la Ley 2/2004 del Principado de Asturias de Medidas Urgentes en materia de suelo y vivienda de 29 de octubre de 2004 como la disposición adicional segunda, en su párrafo 4.º, en caso de venta de una vivienda protegida por un precio superior al máximo de venta, las sanciones serían la pérdida de los beneficios percibidos, la descalificación de la vivienda con el carácter de sanción y multa que no podrá ser inferior al duplo ni superior al cuádruplo de la diferencia entre el sobreprecio o cantidad percibida y el precio máximo legal. Por tanto, aun en el caso de que la vivienda no estuviese desclasificada y mantuviese su régimen de protección, el Registrador de la Propiedad no puede impedir la inscripción del título, pues el hecho de ser el precio inferior o superior al máximo aprobado por la Administración no afecta a la validez del mismo. 2) Tampoco creo que deba solicitarse el contrato de venta debidamente visado como hace Registrador competente en su nota de calificación, a efectos de lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad. En virtud de las expresadas competencias, la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias aprobó la Ley 2/2004 del Principado de Asturias de Medidas Urgentes en materia de suelo y vivienda de 29 de octubre de 2004 y estableció una serie de requisitos para la venta de Viviendas Protegidas, disponiendo: "1. Todas los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos deberán formalizarse mediante escritura pública en la que se haga constar, al menos, la limitación del precio máximo de venta establecida en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos. 2. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá suscribirse entre las partes ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, el correspondiente documento privado en el que expresamente conste el precio, forma de pago y condiciones de la transmisión, recayendo la obligación de su realización en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen a adquirentes de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes. 3. La Consejería competente en materia de vivienda visará el contrato que se suscriba ante funcionario público, siendo dicho contrato el que, conforme al apartado 1, se eleve a escritura pública. 4. En primera adquisición y en posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de renunciar a él, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa, se entenderá que renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que por cualquier medio tuviere conocimiento de la transmisión efectuada. 5. Sin perjuicio de limitaciones superiores establecidas para cada categoría de viviendas en su normativa específica, no se podrá transmitir al mismo adquirente más de una vivienda con un trastero y una plaza de garaje en un mismo edificio, estando especialmente prohibida la transmisión de cualquier otro predio del edificio que no sea a título gratuito. Cualquier transmisión que se efectuó de predios situados en la misma declaración de obra nueva y división se considerará incluida en el precio de la vivienda, trastero y plaza de garaje transmitido. Se exceptúa la segunda plaza de garaje protegido por comprador, hasta agotar, cómo máximo, el mínimo número de plazas de garaje exigidas por las ordenanzas

municipales o cuando así lo decida el comprador.” En mi opinión, aun en el caso de que la vivienda estuviese calificada como VPO (pese a que en el título de los vendedores, previamente inscrito por el mismo Registrador desde 1999, ya se decía que había sido descalificada), la ausencia de la incorporación del documento privado visado por parte de la Consejería de Vivienda del Principado de Asturias, no puede en ningún caso suponer un defecto que impida la inscripción, por los siguientes fundamentos jurídicos: a) La propia D.A. Tercera de la Ley 2/2004 del Principado de Asturias regula un derecho de retracto. Por definición, este derecho tiene lugar en caso de que no se hubiese cumplido con los requisitos necesarios para que el titular del derecho de adquisición preferente, en este caso, la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, hubiese podido ejercer su derecho de tanteo a través de la comunicación del documento privado de compraventa con todos los requisitos que exige dicha D.A. 3.^a b) La norma que desarrolla la antes examinada Ley 2/2004, es el Decreto 92/2005, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda, y viene a desarrollar los supuestos en los que puede ejercitarse el derecho de retracto regulado en la Ley 2/2004, estableciendo en el párrafo 2 de su art. 14: “En aquellos supuestos en que la Administración, habiéndose efectuado la comunicación a la que se refiere el apartado anterior para el ejercicio de derecho de tanteo, no lo hubiese ejercitado, no podrá ejercitar el derecho de retracto, salvo que la venta se hubiese realizado en términos diferentes a los manifestados en la referida comunicación.” Es decir, la propia Comunidad Autónoma establece que el derecho de retracto en el ámbito de la Ley 2/2004 puede tener lugar, 1) O bien por no haberse comunicado la transmisión, 2) o bien por haberse hecho la venta en términos diferentes de los comunicados. Y estos dos supuestos, son los mismos que establece el legislador en ámbitos próximos como puede ser el de la transmisión de viviendas financiadas con el Plan de Viviendas 1996-1999 (art. 21 del RD 2190/1995, de 28 diciembre 1995) o la transmisión onerosa de viviendas acogidas a algún régimen de protección pública con limitación de precio de venta en áreas delimitadas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte de Ayuntamientos (art. 225 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias de 22 de abril de 2004). c) Que no existe una sanción expresa regulada por el Principado de Asturias en caso de omisión de la comunicación previa a la escritura de compraventa (consistente en el contrato privado visado por la Consejería), pues las únicas sanciones reguladas actualmente que podrían aproximarse a tal hecho, son las siguientes: c-1) “El incumplimiento por parte del promotor de viviendas de protección oficial de la obligación de elevar los contratos a escritura pública en el plazo establecido por las disposiciones que rigen la materia.”, contenido en el art. 5 (infracciones graves) de la Ley 3/1995, de 15 de marzo, de sanciones en materia de vivienda. Se trata de una obligación impuesta exclusivamente a los “promotores”, no a los particulares, no siendo posible extender normas sancionadoras por analogía. Este precepto no ha sido modificado tras la publicación de la Ley 2/2004. c-2) “La firma de documentos privados por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, que no se realice ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a la disposición adicional tercera.” Se califica como infracción leve por el art. 5 de la Ley 2/2004. c-3) “No incluir en los documentos públicos en que se formalicen los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, al menos, la limitación del precio máximo de venta prevista en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos.” Se califica como infracción leve por el art. 5 de la Ley 2/2004. Por tanto, se puede concluir que la falta de inclusión del documento privado visado en una escritura pública de venta entre particulares no constituye infracción alguna. El hecho de haberse firmado el documento privado sin la intervención del funcionario autonómico o de no incluir en la escritura pública los datos

sobre precio máximo y régimen de protección son susceptibles de ser sancionados conforme a los arts. 6 de la Ley 2/2004 y los arts. 7 a 10 de la Ley 3/1995, pero en todo caso, al igual que he examinado anteriormente para el caso de sobreprecio (que constituye una infracción muy grave), ello no afecta a la validez del acto traslativo. d) Esta interpretación viene refrendada por la propia Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, como ésta expuso a través de la Jefa de Sección del Régimen Legal de Vivienda, en la Comunicación que, en contestación a una Consulta que hizo el Notario abajo firmante a la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, recibí con fecha de salida de 15 de noviembre de 2010, copia de la cual se adjunta al presente recurso, y de la que resulta que la interpretación de la D.A. 3.ª de la Ley 2/2004 no exige la incorporación del contrato visado a la escritura pública. Por tanto, si la titular del Derecho de Retracto y autora de la norma (Ley 2/2004), previa aprobación por la Junta General del Principado de Asturias, que es la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, a través de la Consejería de Vivienda, reconoce que no es necesaria la incorporación del contrato de venta visado, y así resulta tanto del conjunto de normas expuestas como de la Contestación a la Consulta que se acompaña, no parece fundamentada jurídicamente la solicitud del Registrador al respecto y, menos aún, que ello motive la suspensión de la inscripción en el Registro de la Propiedad, pues, considero que dicho efecto debería tener un reconocimiento legal expreso, como hace por ejemplo, el artículo 13 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo de Andalucía que dispone expresamente en sus párrafos tercero y cuarto: “3. Para inscribir en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre las viviendas protegidas, deberá acreditarse el cumplimiento de las obligaciones contempladas en el artículo 12 y en el apartado 2 del presente artículo, con los requisitos exigidos en los mismos. 4. Serán nulas de pleno derecho las transmisiones en las que las partes no hayan efectuado, en la forma y plazos previstos, las comunicaciones previstas en el artículo 12 en relación con los derechos de tanteo y retracto.” En Andalucía, desde el momento que una norma determina que la ausencia de comunicación produce la nulidad de pleno derecho del acto traslativo, es lógico que tal acto no pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad. Pero este efecto no puede extenderse a otras Comunidades Autónomas, como la asturiana, que no prevé ni tal efecto, ni establece tal actuación por parte de los Registradores de la Propiedad. e) De la interpretación que mantengo, no puede entenderse que existe un perjuicio para la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, pues, a diferencia de lo que sucede con carácter general en materia de retractos legales (art. 1524 del Código Civil), en el que nos ocupa, el plazo especial de 2 meses no se cuenta desde la inscripción en el Registro de la Propiedad, sino desde que, por cualquier medio, la Consejería tuviere conocimiento de la transmisión efectuada. Por tanto, la inscripción en nada perjudica el derecho de retracto de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias; todo lo contrario, lo facilita al permitir el conocimiento de la transmisión, sin que corra el plazo para el ejercicio del retracto mientras la Administración no tenga un conocimiento real y efectivo de la transmisión y de sus condiciones. f) Aunque no sea aplicable al caso expuesto por lo dicho en el apartado anterior (con un plazo diferente y una base de cálculo también distinta a la general), el propio art. 1524 del Código Civil establece como regla general como base para contar el plazo del retracto legal, el de la inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que demuestra que en la legislación civil española es perfectamente compatible la inscripción con la coexistencia de tal derecho de retracto. g) No existe en la normativa autonómica asturiana ni en la regulación estatal de la Viviendas Protegidas una norma semejante a la que para los retractos arrendaticios establece el art. 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Además, la fundamentación de ambos retractos es diferente, pues una norma como el art. 25 de la LAU se explica porque la grandísima mayoría de arrendamientos no se inscribe en el Registro de la Propiedad ni se formaliza en documento público, sino privado, mientras que, por el contrario, las transmisiones de propiedad de vivienda suelen formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, favoreciendo así el conocimiento público de la transmisión realizada. En el ámbito concreto de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, está reglado

expresamente como infracción grave el hecho de “no formalizar en escritura pública los actos por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas concertadas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos” (art. 5 de la Ley 2/2004, del Principado de Asturias)».

IV

El registrador suscribió informe el día 30 de enero de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos el artículo 325 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria undécima del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda; los artículos 153 y 154 del vigente Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio; la Ley 3/1995, de 15 de marzo, de Sanciones en Materia de Vivienda; la Ley 2/2004, de 29 de octubre, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda; las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2001, 19 de noviembre de 2002 y 12 de diciembre de 2007, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de enero de 2016.

1. El objeto del presente recurso consiste en determinar si es inscribible una escritura de compraventa de una finca que, según el Registro, consta que ha obtenido cédula definitiva vivienda de protección oficial general, manifestando los interesados en la escritura que dicha finca ha sido descalificada.

El registrador suspende la inscripción por considerar necesario aportar el certificado en el que conste que la referida vivienda carece de precio máximo de venta, o en caso de tenerlo, contrato de venta debidamente visado.

El notario recurrente señala que no son presupuestos necesarios para practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad según la normativa aplicable del Principado de Asturias.

2. En primer lugar y con carácter previo debe pronunciarse este Centro Directivo sobre la admisibilidad del recurso cuando el documento objeto de calificación ha sido ya inscrito como consecuencia de la subsanación del defecto alegado por el registrador.

En tal sentido se ha manifestado ya esta Dirección General (Resolución de 11 de enero de 2016) afirmando que la subsanación del defecto y la práctica en su caso de la inscripción solicitada no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria por la Ley 24/2001 se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando la antedicha doctrina jurisprudencial según la cual «el objeto del recurso (...) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador» y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho, lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto. Por su parte, el último párrafo del artículo 325 de la Ley Hipotecaria señala que «la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso».

En el presente expediente la rectificación de la calificación y la inscripción se realiza conforme a nueva documentación aportada por el notario. Por tanto, en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el recurso.

3. Respecto a la necesidad de aportar el certificado en el que conste que la referida vivienda carece de precio máximo de venta hay que señalar que ni la legislación estatal ni la autonómica consideran la venta de una vivienda de protección oficial con sobreprecio contrato nulo, sino que únicamente está previsto un régimen sancionador.

En este sentido la disposición transitoria undécima del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre,

sobre Política de Vivienda, se remite a los artículos 153 y 154 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por el Decreto 2114/1968, de 24 de julio, en el que consideran que la percepción de cualquier sobreprecio prohibido en la compraventa se reputará infracción muy grave y será sancionable con multa pecuniaria (250.000 a 1.000.000 de pesetas, reducible para que no exceda del duplo de la diferencia entre el precio recibido y el precio legal), sin perjuicio de la posibilidad de imponer sanciones complementarias, entre otras, la devolución de las cantidades indebidamente percibidas, la descalificación de la vivienda la cual cuando tiene carácter de sanción, implica la pérdida de los beneficios económicos, exenciones y bonificaciones y la conservación durante cinco años por parte de los usuarios legítimos de los derechos del régimen legal de protección, sin que los propietarios puedan concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los reglamentario.

Este mismo criterio sancionador es recogido en la legislación autonómica. Así la Ley 3/1995, de 15 de marzo, del Principado de Asturias, de Sanciones en Materia de Vivienda, y la Ley 2/2004, de 29 de octubre, del Principado de Asturias, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda, consideran como infracción muy grave y señalan que en caso de venta de una vivienda protegida por un precio superior al máximo de venta, las sanciones serían la pérdida de los beneficios percibidos, la descalificación de la vivienda con el carácter de sanción y multa que no podrá ser inferior al duplo ni superior al cuádruplo de la diferencia entre el sobreprecio o cantidad percibida y el precio máximo legal.

Este criterio también es sostenido por el Tribunal Supremo al señalar que «es doctrina reiterada y consolidada de esta Sala, que los contratos de compraventa de Viviendas de Protección Oficial, en los que las partes fijan libremente un precio superior al oficial no son nulos, puesto que tal sanción de nulidad, no aparece prevista en la legislación específica de este tipo de viviendas, siendo la existencia de sobreprecio, únicamente determinante de sanciones administrativas y pérdida de beneficios; del mismo modo, no es procedente, dice reiterada Jurisprudencia, sostener la nulidad parcial de la cláusula, puesto que el precio pactado fue el decisivo para el acuerdo de voluntades» (Sentencias de 16 de julio de 2001, 19 de noviembre de 2002 y 12 de diciembre de 2007, entre otras).

4. En cuanto al segundo defecto señalado por el registrador relativo a la necesidad de aportar el contrato privado de venta visado tampoco puede ser mantenido, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.

La disposición adicional tercera de la Ley 2/2004, de 29 de octubre, del Principado de Asturias, de medidas urgentes en materia de suelo y vivienda, establece los requisitos necesarios para la transmisión de viviendas protegidas al establecer: «1. Todos los actos, por los que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos deberán formalizarse mediante escritura pública en la que se haga constar, al menos, la limitación del precio máximo de venta establecida en la disposición adicional segunda y, en cada categoría, el período de duración de la calificación o los plazos en que se limita su transmisión o cesión de uso, así como los efectos derivados de los incumplimientos. 2. Con carácter previo al otorgamiento de cualquier escritura pública por la que se transmita la propiedad de viviendas protegidas y sus anejos o se constituyan derechos reales sobre los mismos, salvo en el caso de la hipoteca, deberá suscribirse entre las partes ante la presencia de funcionario público adscrito a la Consejería competente en materia de vivienda, el correspondiente documento privado en el que expresamente conste el precio, forma de pago y condiciones de la transmisión, recayendo la obligación de su realización en el transmitente de las viviendas. Esta obligación se extenderá a los garajes o trasteros no vinculados que se enajenen a adquirentes de viviendas protegidas situadas en el mismo edificio, unidad edificatoria o promoción que los garajes. 3. La Consejería competente en materia de vivienda visará el contrato que se suscriba ante funcionario público, siendo dicho contrato el que, conforme al apartado 1, se eleve a escritura pública. 4. En primera adquisición y en posteriores transmisiones, el propietario comunicará a la Consejería competente en materia de vivienda su intención de realizar la transmisión. En el plazo de un mes desde la recepción de dicha comunicación, la Consejería deberá pronunciarse sobre el ejercicio del derecho de tanteo y, en caso de

renunciar a el, establecer una fecha dentro de los quince días siguientes a la adopción del acuerdo para la firma del contrato, conforme al apartado 3. Transcurrido el plazo de un mes sin resolución expresa, se entenderá que renuncia al ejercicio del citado derecho y comunicará al Registro de la Propiedad la renuncia al ejercicio del derecho de tanteo. El derecho de retracto podrá ejercitarse por la mencionada Consejería en el plazo de dos meses desde que por cualquier medio tuviere conocimiento de la transmisión efectuada».

En base a este precepto no hay exigencia alguna, para la inscripción en el Registro, de incorporar el contrato privado de compraventa visado, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del Principado de Asturias. Únicamente regula el derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración competente que podrá ejercitarlo una vez se le comunique la intención de llevar a cabo la transmisión de la vivienda o que la venta se hubiese realizado en términos diferentes a los manifestados en la referida comunicación (artículo 14 del Reglamento en la materia de Vivienda de la Ley del Principado de Asturias 2/2004, de 29 de octubre, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Vivienda).

Esta interpretación viene refrendada por la propia Comunidad Autónoma del Principado de Asturias, como ésta expuso a través de la jefa de Sección del Régimen Legal de Vivienda, en la comunicación que en contestación a una consulta que hizo el notario recurrente a la Consejería de Bienestar Social y Vivienda, y de la que resulta que la interpretación de la disposición adicional tercera de la Ley 2/2004 no exige la incorporación del contrato visado a la escritura pública.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 24 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.