

8. NO ES INSCRIBIBLE LA VENTA DE UNA «CASA BARATA» ANTES DE TRANSCURRIDOS LOS CINCUENTA AÑOS DESDE SU CALIFICACIÓN, SI NO HA SIDO OBJETO DE DESCALIFICACIÓN O SE VERIFICA CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEGISLACIÓN ESPECIAL DE DICHAS VIVIENDAS.

Resolución de 27 de octubre de 1973 (B. O. del E. de 12 de noviembre).

Antecedentes de hecho.—Don José y don Vicente Colomer Gil vendieron la totalidad de la casa número 15 de la calle Matías Montero, de Játiva, a don Juan Ordiñana, mediante escritura autorizada por el Notario de dicha ciudad don Emilio Garrido Cerdá, el 16 de diciembre de 1971. El inmueble, que habían adquirido por herencia de su padre, tenía la calificación de «casa barata», constando en el Registro esta calificación y las restricciones de ella resultantes.

Presentada la escritura de venta en el Registro de la Propiedad de Játiva, fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Presentada a las diez horas de hoy, con el número 1.686, del Diario 36, no se practica inscripción alguna porque se trata de venta de casa barata y no se ha obtenido previamente su descalificación. En efecto: 1.º Aunque el Decreto 2131/1963, de 24 de julio, aprobando el texto refundido de la legislación sobre viviendas de protección oficial, deroga el Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924 sobre casas baratas, ello es sin perjuicio del régimen transitorio establecido por dicho texto refundido, en el cual figura la disposición transitoria 4.ª, que dice: 'Las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualesquiera de los regímenes que por esta ley se derogan, se someterán al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y al sancionador establecido en esta ley, haciéndoles extensivo, en cuanto al plazo de duración de este régimen de uso, conservación, aprovechamiento y al sancionador, la excepción a que se refiere la disposición transitoria 3.ª' De donde se infiere que en todo lo que no atañe al uso, conservación, aprovechamiento y sancionador, se estará a lo que determine la calificación definitiva. Por tanto, sin previa descalificación o sin que transcurran los cincuenta años de la calificación de casa barata (disposición transitoria 3.ª), no se puede vender libremente sin los requisitos exigidos por la legislación especial de casas baratas. 2.º A mayor abundamiento, el Decreto de 31 de marzo de 1944 sobre normas de descalificación, no aparece entre las varias disposiciones derogadas explícitamente por el citado texto refundido. Y, consiguientemente, de hecho, esas descalificaciones vienen concediéndose por la Administración Pública. No se practica tampoco anotación preventiva por no haberse solicitado, siendo así que el defecto se subsanaría sólo lograr la descalificación. Játiva, 1 de abril de 1972.»

El Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo contra la expresada calificación y alegó: Que en la legislación sobre casas baratas, amplia y un tanto confusa, constituía su texto fundamental el Real Decreto de 10 de octubre de 1924, que en sus artículos 10 y 11 prohi-

bía su enajenación durante un periodo de cincuenta años; que el Decreto del Ministerio de Trabajo de 31 de marzo de 1944 dictó normas sobre desvinculación de viviendas protegidas, casas baratas y similares, y de él se deducía que la desvinculación facultaba al titular para venderlas, sistema que se utilizaba en la práctica, refrendado por la actuación de organismos oficiales; que con plausible criterio simplificador, el legislador dispuso, al promulgar la vigente legislación sobre viviendas de protección oficial, que: «Sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones anteriores, quedan derogados cuantos preceptos legales y reglamentarios se opongan a lo dispuesto en esta Ley y en especial las Leyes y Decretos que a continuación se relacionan: ...Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924, de casas baratas...» (disposición final derogatoria del texto refundido de la Ley, aprobado por Decreto de 24 de julio de 1963); que el Decreto del Ministerio de la Vivienda de 24 de julio de 1968, que aprobó el Reglamento de la anterior Ley, incluyó también en un anexo, entre las disposiciones derogadas, diversas normas sobre casas baratas, entre ellas, el Decreto de 31 de marzo de 1944, sobre desvinculación de casas baratas, económicas y similares; que en un segundo anexo, referente a disposiciones que quedaban vigentes, no se menciona ninguna norma sobre casas baratas; que por ello hay que concluir que en la actualidad toda la legislación relativa a casas baratas ha sido derogada por la Ley de 1963 y su Reglamento de 1968, quedando sólo por examinar el alcance de la frase «sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones anteriores...», empleada en la cláusula derogatoria de la Ley de 1963; que para juzgar el alcance de esta frase hay que contemplar el conjunto de las disposiciones transitorias, entre las cuales, la tercera se refiere a los expedientes en curso, cuyo régimen continuará siendo el anterior, y la cuarta, a las viviendas calificadas definitivamente, cuyo régimen de uso, conservación y aprovechamiento, así como el sancionador, será el establecido en la nueva legislación durante el plazo de su duración; que la interpretación correcta de esta norma debe ser que la nueva legislación es aplicable totalmente a las antiguas casas baratas, excepto en lo referente al plazo, que continuará siendo el primitivo; que así viene a confirmarlo la disposición transitoria tercera del Reglamento, al decir que «las viviendas calificadas definitivamente con arreglo a cualquiera de los regímenes derogados por la Ley de Viviendas de Protección Oficial, se someterán al régimen de uso, conservación y aprovechamiento y al sancionador establecido en la misma y en este Reglamento, considerándose como viviendas de protección oficial a todos los efectos, sin otra excepción que el plazo de duración de dichos regímenes será el establecido en las respectivas calificaciones, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación anterior», y que como fundamentos de derecho señala la disposición transitoria cuarta del Decreto de 1963 y la tercera del Reglamento de 1963.

El Registrador informó que está conforme con lo expresado por el Notario recurrente sobre la confusa legislación de casas baratas; que el Decreto de 31 de marzo de 1944 facultaba a los titulares de casas baratas para enajenarlas previa descalificación, y este requisito era exigido en los Registros para inscribir la venta de las mismas; que tal Decreto no fue expresamente derogado por el texto refundido de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decreto de 24 de julio de 1963, pero, sin embargo, aparece entre las disposiciones explícitamente derogadas por el Decreto de 1968, que aprobó el Reglamento para la aplicación de la anterior Ley; que esto constituye, evidentemente, un fuerte argumento en el escrito del Notario recurrente, constituyendo, por otro lado, un chocante contrasentido que el mismo Ministerio, que declara derogada una norma, continúe dictando órdenes de descalificación de casas baratas; que como en el presente caso no se trata de un expediente iniciado al amparo de la

legislación anterior sin que hubiera recaído en el mismo Resolución definitiva, estamos ante el supuesto de vivienda calificada definitivamente, que encaja en la disposición transitoria cuarta de la Ley de 1963, por lo que le son aplicables las normas de la misma referentes al uso, conservación y aprovechamiento, así como el régimen sancionador, pero no todo el régimen jurídico de las viviendas de protección oficial, como pretende el recurrente; que si el legislador hubiese querido hacerlo así lo hubiera dicho claramente, lo que resultaba más sencillo; que si les fuese aplicable todo el régimen de la nueva legislación, no tendría sentido hablar del plazo anterior, ya que durante él no le sería aplicable nada de la antigua legislación; que cumpliendo el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha examinado el contenido del Registro, en relación con la finca cuya inscripción se pretende y, entre otros asientos, encontró la inscripción 3.ª al folio 108 del tomo 40 de Játiva, fechada el 7 de septiembre de 1961, que, entre otras cosas, dice: «Esta finca queda sujeta a las prescripciones contenidas en la legislación de casas baratas y especialmente a lo determinado en el artículo 10 del Real Decreto de 10 de octubre de 1924 y Decreto de 31 de marzo de 1944, ante la imposibilidad de ser transferida a título distinto de herencia o donación, sin autorización del Ministerio de la Vivienda, en un plazo de cincuenta años, a contar desde el 11 de julio de 1934»; que la inscripción 4.ª agrega que «la presente finca viene sujeta a las prescripciones contenidas en la legislación de casas baratas», y que será discutible si esas frases debieron o no consignarse en el Registro, pero es evidente que una vez que constan escritas, el Registrador debe tenerlas en cuenta, y más en un caso dudoso, como el presente, pues según el artículo 1, párrafo 3.º, de la Ley Hipotecaria, «los asientos del Registro están bajo la salvación de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud».

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario, y el Notario recurrente se alzó de la decisión presidencial insistiendo en sus anteriores argumentos, a los que agregó que ante las dificultades de la inscripción, el comprador pidió al vendedor que solicitase la descalificación, que éste así lo hizo y que la Administración contestó que quien debía pedirla era el nuevo titular presentando la escritura debidamente inscrita a su favor, de donde resulta que no se inscribe si no está previamente descalificada, y no se descalifica si no está previamente inscrita, lo que constituye un problema insoluble.

Y la Dirección General (1) resuelve la apelación acordando confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador en cuanto al apartado 1.º, único objeto del debate, en base a la siguiente doctrina:

Doctrina de la Dirección.—Al haber modificado el funcionario calificador su nota, que queda reducida a su apartado 1.º, este expediente se limita a determinar si para inscribir en el Registro de la Propiedad una escritura de venta, en la que el objeto transmitido es una de las llamadas antiguamente casas baratas, se requiere o no que se obtenga su descalificación a través del procedimiento administrativo correspondiente.

Dentro de la abigarrada legislación sobre viviendas de protección estatal, y para tratar de unificar las situaciones derivadas de la variedad existente, la Ley de 24 de julio de 1963, completada por el Reglamento de 24 de julio de 1968, derogaron, entre otras, las disposiciones dictadas sobre casas baratas—Decreto-Ley de 10 de octubre de 1925—, así como la relativa a su desvinculación—Orden de 10 de mayo de 1944—, y sometieron a las viviendas que se encontraban en este caso—según la disposición

(1) VISTOS: El Real Decreto de 10 de octubre de 1924; el Decreto de 24 de julio de 1963, que contiene el texto refundido y revisado de la Legislación de Viviendas de Protección Oficial, el Reglamento para su aplicación de 24 de julio de 1968.

transitoria cuarta—al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y sancionador que en la misma Ley se establecía.

De la lectura del anterior precepto resulta evidente que no cabe incluir la totalidad del régimen jurídico de las llamadas casas baratas dentro de la Ley de 1963, ya que ésta sólo afectará a los términos en que casuísticamente se expresa su mencionada disposición transitoria cuarta, sin que quepa ampliarlo a otros supuestos no enumerados en la norma legal, entre los cuales se encuentra el régimen relativo al poder de disposición, que salvo en los casos autorizados de donación y herencia habrá de requerir, en consecuencia, la previa descalificación de la vivienda, para poder ser transmitida **legalmente**.

COMENTARIO.—El Notario recurrente y el Registrador informante están conformes en una cosa: en que la legislación sobre casas baratas es confusa. El Centro directivo califica de abigarrada la legislación sobre viviendas de protección oficial. En realidad, el confusionismo y las complicaciones derivan de que la evolución de la legislación de protección oficial de viviendas ha seguido criterios muy cambiantes, lo que hace imposible todo sistema razonable de Derecho transitorio. Las disposiciones transitorias de la legislación vigente son muy deficientes, pero lo son inevitablemente. Sólo el transcurso del tiempo y el olvido de las normativas antiguas puede ir lentamente salvando las lagunas de las disposiciones transitorias.

Entre tanto no dejan de surgir problemas, como el planteado en el presente recurso. En él, el Centro directivo acaso ha concedido poca importancia a la aseveración que el Notario recurrente hace en el escrito de alzada. Si es verdad que la Administración contestó al vendedor que la descalificación debía pedirla el comprador presentando su escritura inscrita, de no cambiar la Administración de criterio a la vista de la Resolución de la Dirección, el drama de los señores Colomer y Ordiñana sigue sin desenlace (2).

También es posible que algún problema fiscal pudiera aparecer en nuestro caso, como en todos los referentes a la aplicación de las disposiciones transitorias, tanto de la legislación de viviendas de protección oficial como de la fiscal conexas, con sus confusas referencias al principio de los derechos adquiridos. Pero, al menos del recurso, no aparece ningún indicio para suponer que en las dificultades surgidas la cuestión fiscal anduviese por medio.

En estudios realizados por algunos Colegios Notariales sobre la vigente legislación de viviendas de protección oficial se llegó a la conclusión de que las casas baratas, durante su período de vinculación, continúan sujetas a la prohibición de embargo y enajenación a título distinto del de herencia o donación, en los términos del Real Decreto-Ley de 1924; que el Instituto Nacional de la Vivienda puede conceder autorización para la venta, al amparo del artículo 119 del vigente Reglamento, si existen razones de necesidad notoria, y que de no concurrir éstas se ha de pedir la descalificación, conforme al 147. En lo que no hubo, al parecer, unanimidad en estos estudios fue en los efectos y consecuencias de la venta anterior a la descalificación. Unos se muestran partidarios de la solución tradicional (nulidad de la venta por el artículo 10 del Decreto-Ley de 1924, en relación con el artículo 4 del Código civil; Resolución de la Dirección

(2) En efecto, la escritura otorgada por los señores Colomer y Ordiñana se encontraba "tan perdida como el alma de Garibay, que no la quiso ni Dios ni el diablo": el Registro la rechaza por falta de descalificación y la Administración quiere que ésta la pida el comprador después de inscribir.

de 11 de abril de 1962, que la declaró no inscribible (3), y doctrina general del Tribunal Supremo en Sentencias de 23 de octubre de 1954 y 27 de mayo de 1959). Otros, al estar derogadas las disposiciones base de esta solución, creen que la venta será válida, aunque sancionable administrativamente (art. 153 del Reglamento vigente). Menos defensa tiene el que la venta sea, a la vez, nula y sancionable, y acaso la solución más justa, aunque contenga los inconvenientes de separar lo obligacional y lo real en un sistema que en muchos aspectos lo involucra, sea el mantener la validez de la venta en el aspecto obligacional, y la nulidad en el aspecto traslativo del dominio, por chocar con la prohibición de disponer registrada o no, solución que permite salvar el inconveniente de la sanción administrativa (para un acto de calificación jurídica tan dudosa, incluso para los expertos), y, por otra parte, presenta la ventaja de vincular a vendedor y comprador, en tanto se tramita el expediente de desvinculación, y evita la injusta consecuencia de que la muerte de alguno de los contratantes origine la desvinculación firme y la venta frustrada.

Todo lo demás resulta expuesto en los resultandos. La cita de disposiciones aplicables, su dudosa interpretación, los deseos del mismo Registrador de que la derogación del Decreto de 31 de marzo de 1944 pudiese implicar derogación de la prohibición de disponer, etc. Tampoco necesita especial comentario el que la confirmación de la nota se limite sólo a su apartado 1.º: No se trataba de dos defectos, sino de uno solo, y los apartados 1.º y 2.º de la nota eran dos argumentos separados para justificar el defecto, uno de los cuales (el del apartado 2.º) resultaba, en parte, erróneo.

T. C. G.

(3) La Resolución de 11 de abril de 1962 venía a cortar la discusión sobre si el derecho de retracto establecido por el artículo 12 del Decreto-Ley de 10 de octubre de 1924 sustituía y exceptuaba la prohibición de enajenar del artículo 10 del mismo, tratándose de las Casas Baratas de las Cooperativas, decidiendo que el retracto era un derecho independiente de la prohibición de vender sin desvincular y del cual gozaba la Cooperativa aun con desvinculación. Incidentalmente la Dirección estimó que mientras no se obtiene la desvinculación el titular registral carece de facultades para vender (parece inclinarse, pues, por la nulidad).