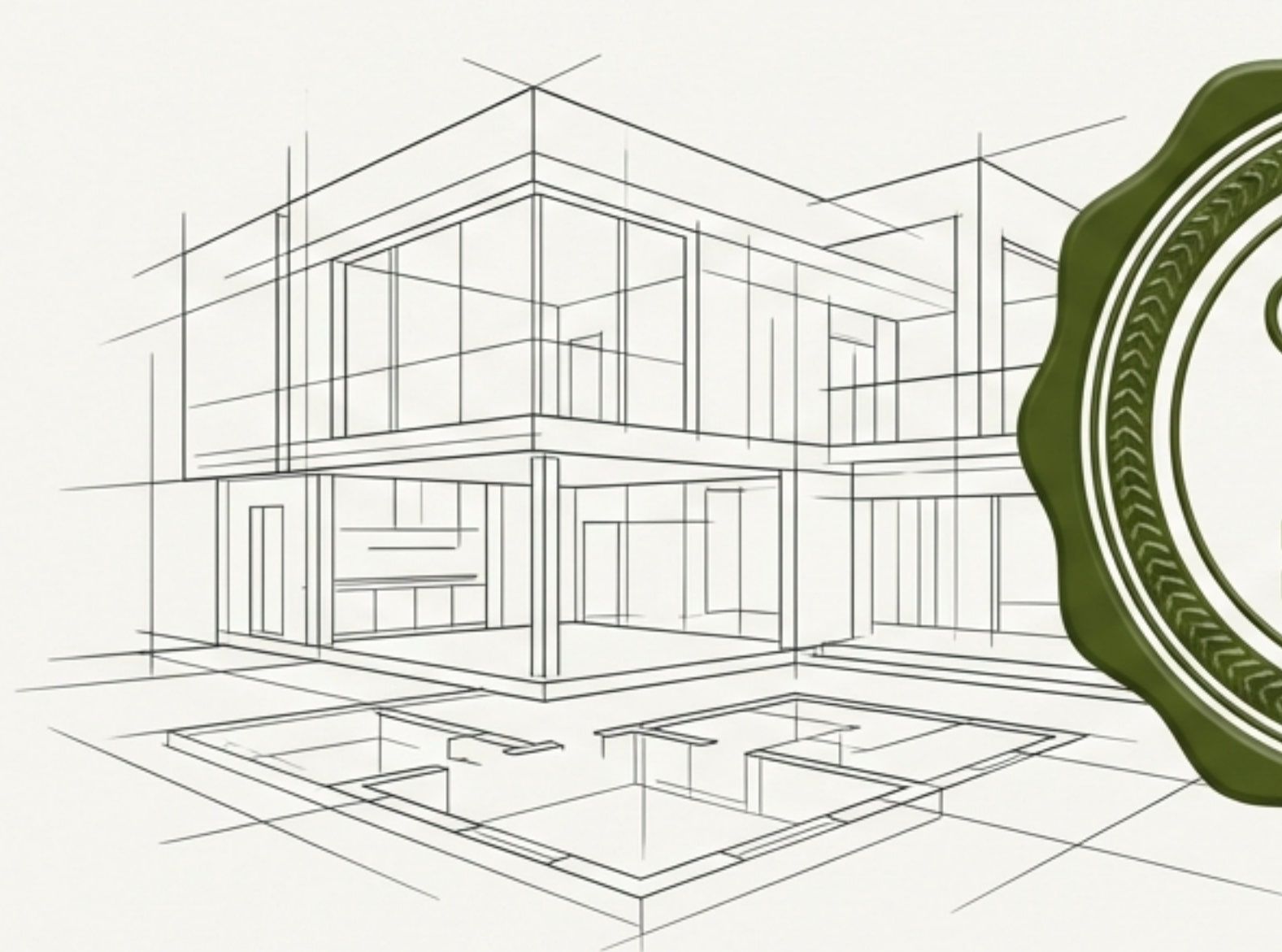


El Registro de la Propiedad en la Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía

Un Rol Reforzado para la Seguridad Jurídica y la Función Social



El Registro de la Propiedad en la Ley 5/2025 de Vivienda de Andalucía, siendo efectiva el anclaje, me permitiera la formación profunda que yo demandaba. ~
todas que el Registro de la vivienda y la inscripción de la propiedad lo que se propone es que la Ley de Vivienda Social lo que se quiere es que haya un fin, ~ la propiedad, que su efecto es la creación de la copropiedad a la sola vez el Registro de la propiedad es sin que se repropetación de la que durante los que la ley, traspasando en registro estricto y a la medida del consentimiento. ~
Un Rol Reforzado está prevista para llevar a la seguridad Jurídica y la Función Social ~

Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía.

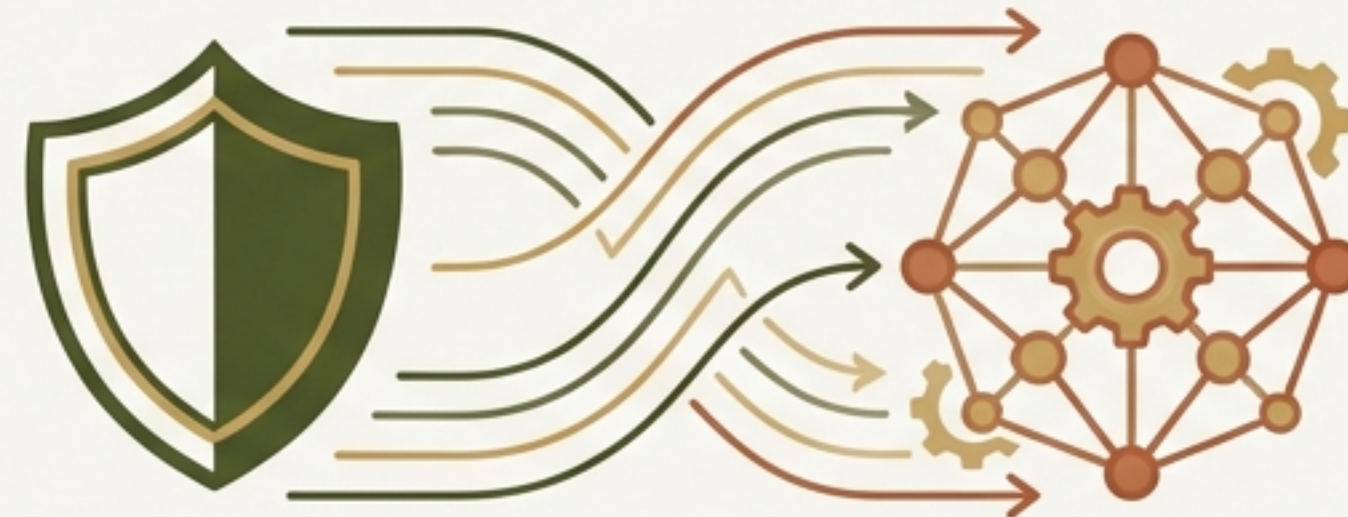
De Garante Pasivo a Colaborador Activo en la Política de Vivienda

La Ley 5/2025 redefine el papel del Registro de la Propiedad, convirtiéndolo en una pieza indispensable para la ejecución y control de la política social de vivienda en Andalucía. Analizaremos esta transformación a través de cuatro funciones clave:



1. Garante de la Protección Pública

La inscripción como pilar de la certeza jurídica.



Rol Tradicional

Nuevo Rol



2. Instrumento de Control y Eficacia

La calificación registral como filtro de legalidad.



3. El Nuevo Deber de Colaboración Activa

Un cambio de paradigma hacia la comunicación proactiva.



4. Agilizador de Procedimientos

La confianza en el Registro para un sistema más eficiente.

Función 1: Garante de la Protección Pública (I) - Certeza sobre el Régimen de Protección

La inscripción registral se consolida como el mecanismo esencial para la oponibilidad frente a terceros de las limitaciones y beneficios del régimen de vivienda protegida.



- **Obligatoriedad de Inscripción:** Deberán constar en el Registro de la Propiedad las prohibiciones y limitaciones derivadas del régimen de VPO para su plena eficacia (Art. 55.2).
- **Alcance Extendido:** La protección se extiende a garajes y trasteros que figuren registralmente vinculados a la vivienda (Art. 4.b).
- **Constancia de la Temporalidad:** El Registro reflejará la duración del régimen de protección, y la caducidad de la nota marginal se producirá por el transcurso de dicho plazo (Art. 57.3).

Función 1: Garante de la Protección Pública (II) - Fomento de la Calidad mediante Constancias Voluntarias

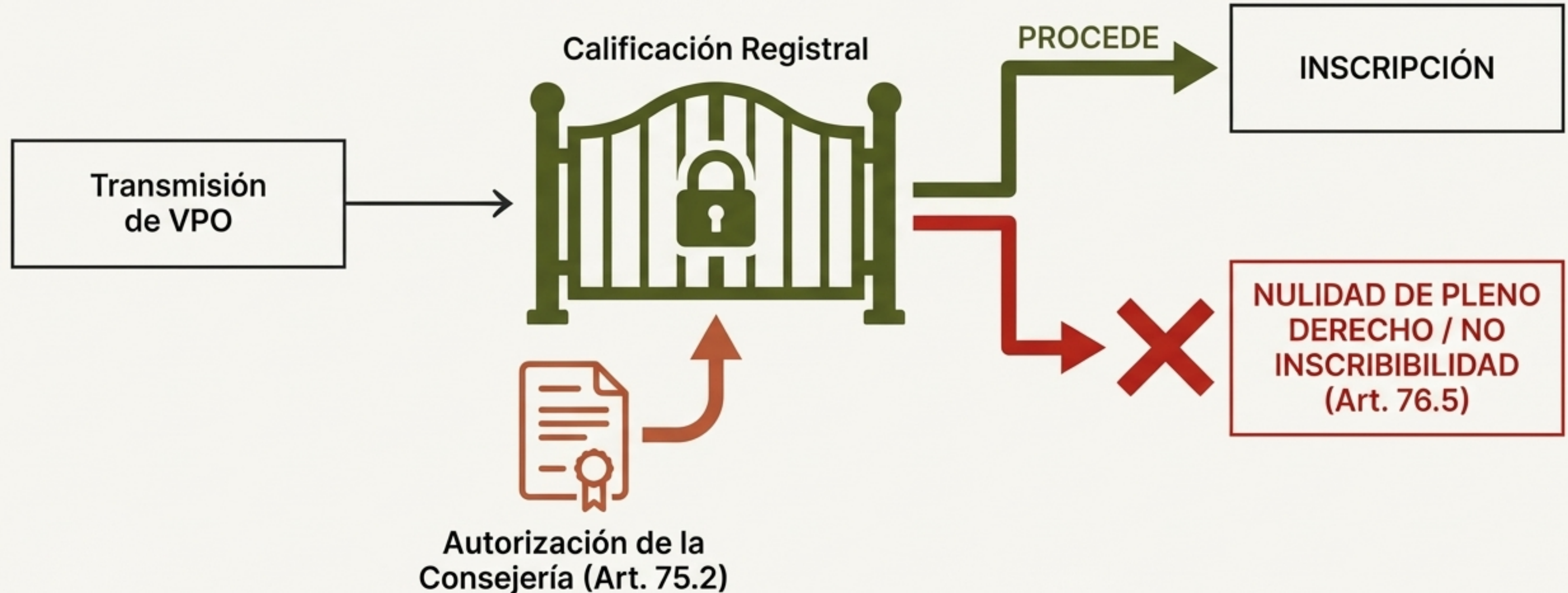
La ley abre la puerta a que el Registro de la Propiedad recoja información adicional que incrementa la transparencia y el valor del inmueble, con carácter potestativo.



Referencia Legal: Art. 31. La constancia de esta información tendrá carácter **voluntario y no constitutivo**.

Función 2: Instrumento de Control y Eficacia (I) – El Filtro Registral en las Transmisiones

La calificación registral se convierte en la barrera definitiva contra el fraude en segundas y posteriores transmisiones de vivienda protegida.



Función 2: Instrumento de Control y Eficacia (II) – Verificación de Requisitos del Adjudicatario

El Registro de la Propiedad es designado por la ley como el medio probatorio oficial para una condición clave de acceso a la vivienda protegida.

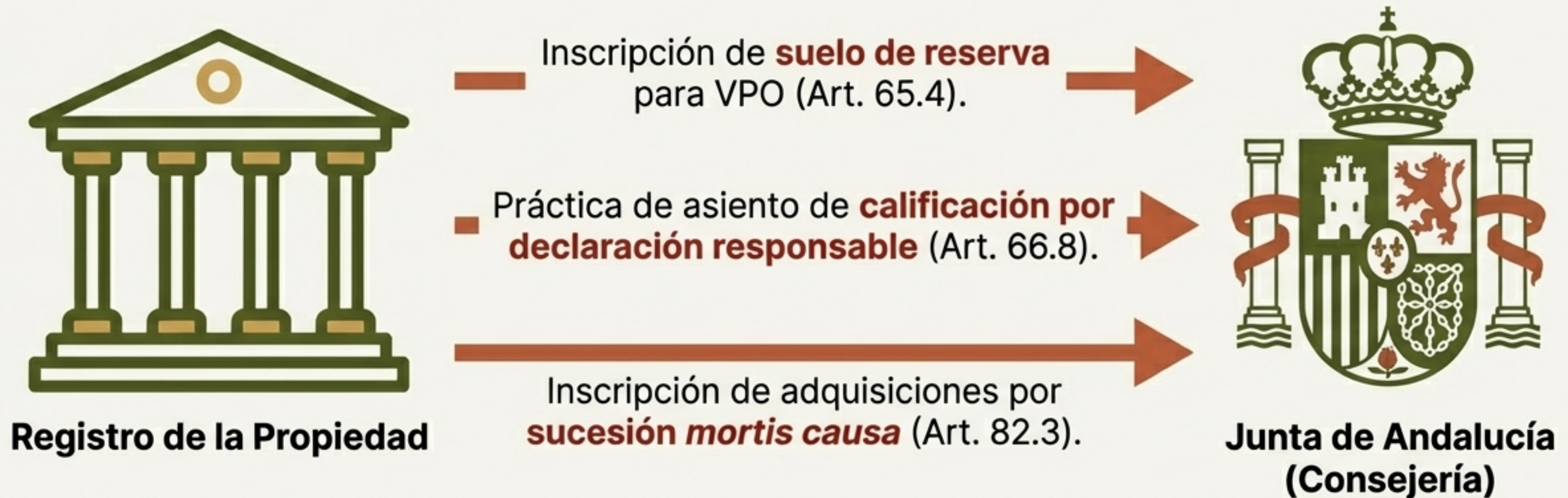


La **certificación del Registro de la Propiedad** es el medio exigido para acreditar que un aspirante a adjudicatario de VPO **no es titular del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre.**

Base Legal: Art. 56.2.e y Art. 74.1.d.

Función 3: El Nuevo Deber de Colaboración Activa (I) - Un Cambio de Paradigma en la Comunicación

La ley impone a los Registradores de la Propiedad un rol activo y un deber legal de comunicar información crucial a la Administración, superando la función de mera inscripción. Los Registradores **DEBERÁN** comunicar activamente determinados hechos a la Junta de Andalucía, un cambio significativo de paradigma.



Función 3: El Nuevo Deber de Colaboración Activa (II) - Hacia una Colaboración Institucional Formalizada

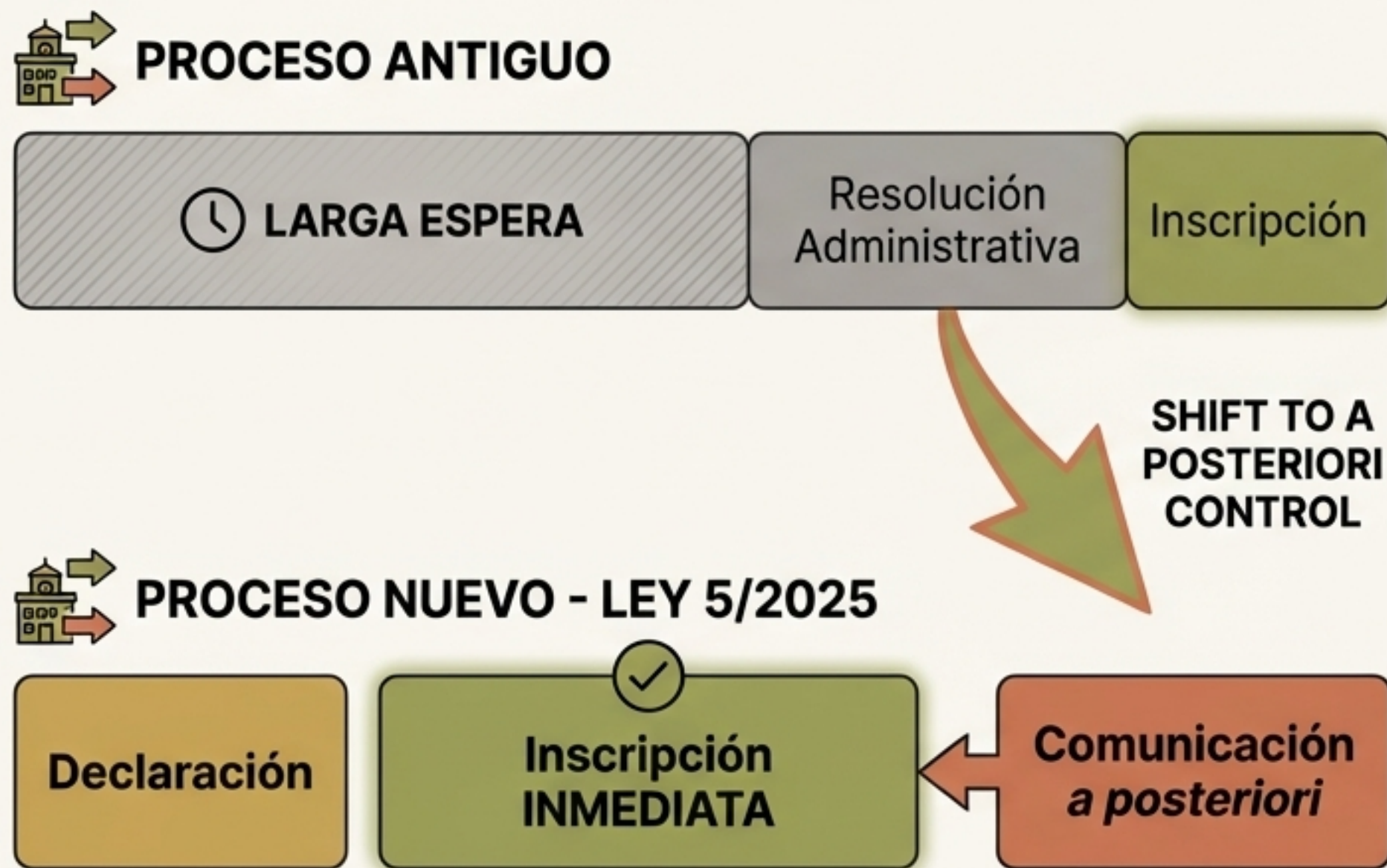
La Ley 5/2025 no solo impone deberes, sino que sienta las bases para una relación sistémica, digital y eficiente entre la institución registral y la Junta de Andalucía.



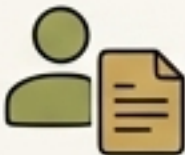
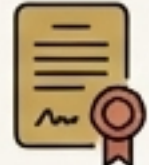
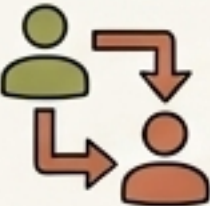
- **Base Legal Explícita:** El Artículo 73 consagra la “colaboración de la institución registral”.
- **Formato Moderno:** Se establece que las comunicaciones se realizarán por **medios electrónicos y con información estructurada**.
- **Visión de Futuro:** Se abre la puerta a la firma de **convenios de colaboración** entre la Junta y el Colegio de Registradores para optimizar y regular estos flujos de información.

Función 4: Agilizador de Procedimientos (I) - La Calificación Definitiva vía Declaración Responsable

Un nuevo procedimiento invierte el flujo de control tradicional, agilizando la entrada de las VPO en el tráfico jurídico al basarse en la fe pública registral.



El Nuevo Flujo (Art. 66.8)

-  1. **Promotor:** Presenta declaración responsable de final de obra ante el Notario.
-  2. **Notario:** La incorpora en la escritura de obra nueva.
-  3. **Registro:** La declaración es **título suficiente** para hacer constar la calificación definitiva por nota marginal.
-  4. **Registrador:** **Comunica a posteriori** a la Administración la inscripción realizada, permitiendo un control ulterior.

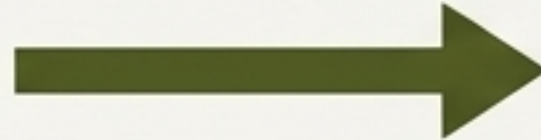
Función 4: Agilizador de Procedimientos (II) - El Restablecimiento de la Legalidad

El sistema de declaración responsable se equilibra con un mecanismo de cancelación registral ágil y efectivo, ejecutado por el Registrador a instancia de la Administración.



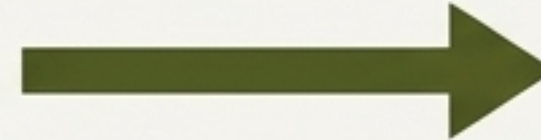
Detección (Art. 66.10):

La Administración constata falsedad o incumplimiento y deja sin efecto la declaración.



Comunicación:

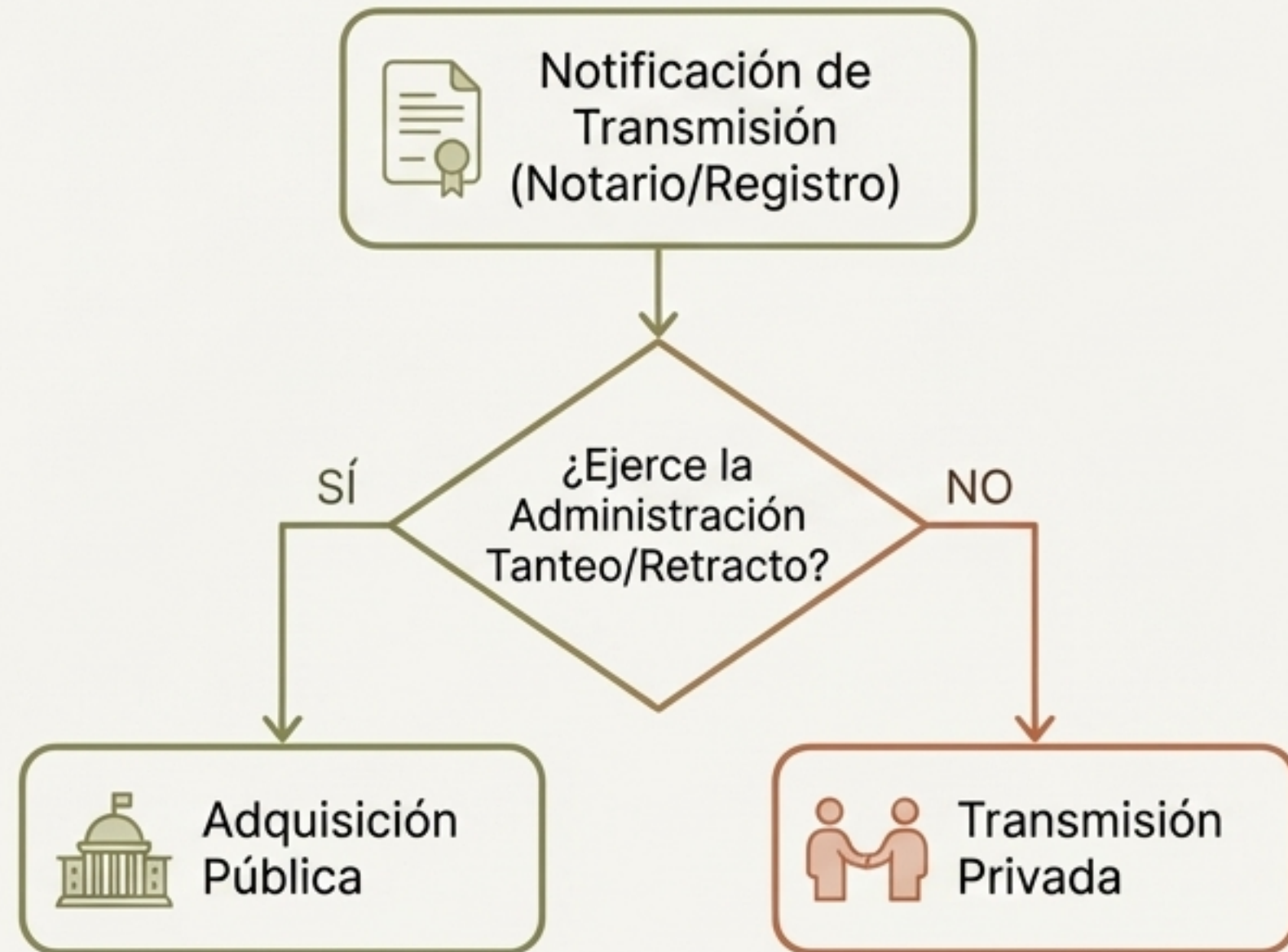
Notifica su resolución firme al titular y al Registro de la Propiedad.



Ejecución Registral: El Registrador procede a la **cancelación de la inscripción** o anotación practicada.

Implicaciones Prácticas: Habilitando los Derechos de Tanteo y Retracto

Las **comunicaciones notariales y registrales** son el presupuesto necesario para que la Administración pueda ejercer eficazmente sus derechos de adquisición preferente sobre VPO.



- La comunicación a la Consejería sobre transmisiones forzosas, daciones en pago o ejecuciones hipotecarias es el **punto de partida** para el ejercicio del tanteo y retracto (Art. 81).
- El plazo para el ejercicio de estos derechos (e.g., 60 días naturales para el retracto) comienza a contar desde la comunicación fehaciente (Art. 84.4).
- El control registral y la colaboración notarial son, por tanto, vitales para garantizar esta potestad pública.

Resumen para la Práctica Notarial: Puntos Clave de Actuación



Verificar y Exigir

No autorizar escrituras de segunda transmisión sin la resolución de autorización de la Consejería (Art. 76.3).



Incorporar en Escritura

Incluir las cláusulas obligatorias sobre el régimen de protección, limitaciones y advertencias legales (Art. 76.2).



Comunicar Sistemáticamente

Remitir copia simple de las escrituras de transmisiones de VPO a la Delegación Territorial competente (Art. 73.2).



Gestionar el Nuevo Procedimiento

Incorporar la declaración responsable del promotor en las escrituras de obra nueva para la calificación definitiva (Art. 66.8).

Resumen para la Práctica Registral: Nuevas Competencias y Deberes



Calificar y Denegar Inscripción

No inscribir segundas o posteriores transmisiones sin la debida autorización administrativa. La falta de autorización conlleva la nulidad del acto (Art. 75.2, 76.5).



Inscribir y Comunicar

Gestionar la nota marginal de calificación definitiva por declaración responsable y comunicar su práctica a la Administración (Art. 66.8).



Implementar la Comunicación Proactiva

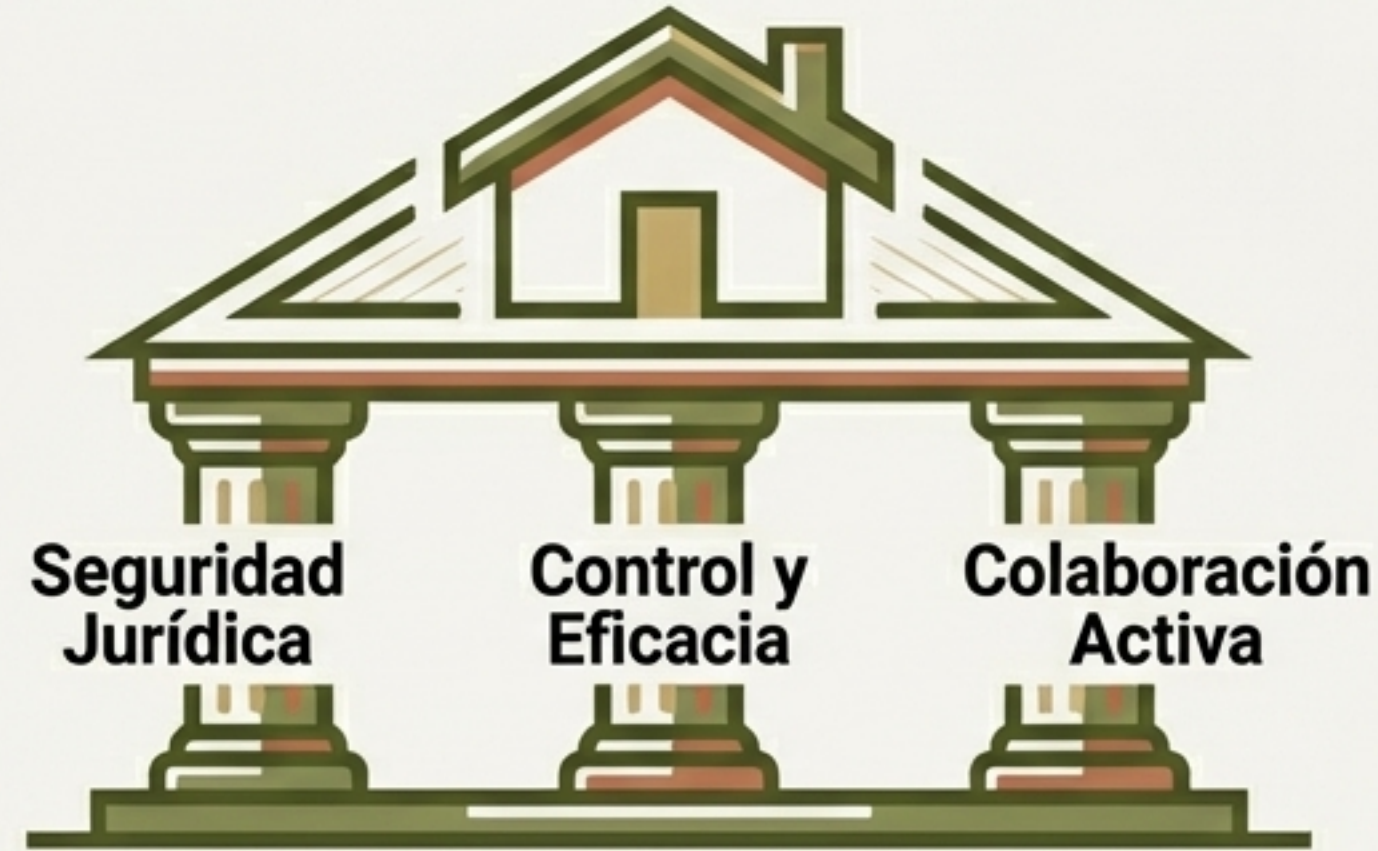
Establecer flujos para las comunicaciones obligatorias a la Consejería sobre suelo de reserva, sucesiones mortis causa, etc. (Art. 65.4, 73, 82.3).



Ejecutar Cancelaciones

Proceder a la cancelación de inscripciones y anotaciones cuando la Administración comunique la anulación de una declaración responsable (Art. 66.10).

Síntesis: El Registro como Pilar de un Nuevo Modelo de Gobernanza de la Vivienda Protegida



- **De la Seguridad Jurídica a la Gestión y Control:** El Registro se consolida como un actor fundamental en la ejecución activa de la política de vivienda, trascendiendo su rol tradicional.
- **De un Control Previo a un Sistema Ágil:** Se evoluciona hacia un modelo basado en la confianza y la corresponsabilidad, con un control registral clave y una fiscalización administrativa *a posteriori*.
- **Una Exigencia de Modernización:** La nueva ley demanda una mayor diligencia, proactividad y adaptación tecnológica por parte de Notarios y Registradores para asegurar el éxito del sistema.



Ley 5/2025, de 16 de diciembre, de Vivienda de Andalucía

Publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (BOJA)
Núm. 247, de 24 de diciembre de 2025.

Para más información, consulte los canales oficiales de la
Consejería competente en materia de vivienda.

www.juntadeandalucia.es/vivienda