



L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya

# **L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya**

Institut de Dret privat europeu i comparat  
Universitat de Girona  
(Coord.)



**Documenta  
Universitaria**

Dades CIP recomanades per la Biblioteca de la UdG

CIP 347(467.1) APL

L'Aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya / Institut de Dret privat europeu i comparat Universitat de Girona (coord.). -- Girona : Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona : Documenta Universitaria, 2023. -- 1070 pàgines ; 23 cm  
Conté: El papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo / Jesús Delgado Echeverría ...  
ISBN 978-84-9984-672-0

I. Delgado Echeverría, Jesús. Papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo II. Universitat de Girona. Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona 1. Dret civil -- Legislació -- Catalunya 2. Catalunya. Codi civil

CIP 347(467.1) APL



No es permet un ús comercial de l'obra original ni la generació d'obres derivades per altres persones que no siguin les propietàries dels drets. És la llicència més restrictiva ja que només permet que altres persones es descarreguin l'obra i la comparteixin amb altres sempre i quan en reconeixin l'autoria, però sense fer-ne modificacions ni ús comercial.

© dels textos: els seus autors

© de l'edició: Institut de Dret Privat Europeu i Comparat de la Universitat de Girona

© de l'edició: Documenta Universitaria

ISBN primera edició: 978-84-9984-659-0

Segona edició, ampliada, revisada i actualitzada als RDL 5/2023 i 6/2023.

ISBN: 978-84-9984-672-9

DOI: 10.33115/b/9788499846729

Girona, 2024

Les Vint-i-dosenes Jornades han estat organitzades per l'Institut de Dret privat europeu i comparat de la Universitat de Girona, en col·laboració amb l'Ajuntament de Tossa de Mar i el suport de:

Generalitat de Catalunya. Departament de Justícia, Drets i Memòria

Universitat de Girona

Acadèmia de Jurisprudència i Legislació de Catalunya

Deganat autonòmic dels Registradors de la Propietat i Mercantils de Catalunya

Col·legi Notarial de Catalunya

Facultat de Dret UAB (Deganat)

Facultat de Dret UB (Deganat)

Facultat de Dret UdG (Deganat)

Col·legi de l'Advocacia de Girona

Col·legi d'Advocats de Terrassa

Col·legi de l'Advocacia de Figueres

# Sumari

## **Primera ponència** **El paper de la jurisprudència** **en el dret civil català actual**

<b>El papel de la jurisprudencia: tradición y derecho catalán contemporáneo .....</b>	<b>11</b>
Jesús Delgado Echeverría	
<b>La creación de la norma jurisprudencial y los tribunales superiores de justicia. El diálogo entre el Tribunal Supremo y los Tribunales Superiores de Justicia.....</b>	<b>44</b>
Francisco de P. Blasco Gascó	
<b>La sentència del tribunal d'instància com a objecte cassacional.....</b>	<b>109</b>
Francisco Javier Pereda Gámez	
<b>Tècnica cassacional i accés al TSJC.....</b>	<b>160</b>
Joaquim Bayo Delgado	

## **Segona ponència** **L'aplicació judicial del Codi Civil de Catalunya**

### **Llibre primer del Codi Civil de Catalunya**

<b>Principales líneas jurisprudenciales del TSJC en materia de prescripción y caducidad .....</b>	<b>206</b>
Fernando Lacaba Sánchez	

<b>Alguns problemes de l'aplicació de les normes del CCCat en matèria de prescripció. Èmfasi especial en el camp de la responsabilitat civil .....</b>	<b>263</b>
Sonia Ramos González	

## **Llibre segon del Codi Civil de Catalunya**

<b>Jurisprudència del llibre segon del Codi Civil de Catalunya.....</b>	<b>306</b>
Maria Eugènia Alegret Burgués	

<b>Adquisicions oneroses i titularitats dels cònjuges en el règim de separació de béns i dels convivents en parella estable* .....</b>	<b>354</b>
Albert Lamarca i Marquès	

<b>L'actualització del dret de filiació a la llum de la jurisprudència .....</b>	<b>448</b>
Esther Farnós Amorós	

## **Llibre quart del Codi Civil de Catalunya**

<b>Sucesión contractual e intestada: práctica notarial, experiencia jurisprudencial y doctrina de la DGDEJM .....</b>	<b>513</b>
Jesús Gómez Taboada	

<b>La sucesión testada en Catalunya: práctica notarial, jurisprudencia y doctrina de la DGDEJM.....</b>	<b>542</b>
Pablo Vázquez Moral	

<b>Jurisprudència sobre la transmissió de la delació. Els seus efectes civils, fiscals i registrals.....</b>	<b>622</b>
Enrique Peruga Pérez	

## **Llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya**

**La jurisprudència sobre el libro quinto del CCCat.....654**  
Antonio Recio Córdoba

**La jurisprudència sobre l'ús turístic dels habitatges  
al llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya .....694**  
Esther Sais Re

**El pacte comissori en la jurisprudència del Tribunal  
Superior de Justícia de Catalunya .....712**  
Rosa Milà Rafel

**La revisió judicial de les resolucions de la Direcció  
General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació .....752**  
Miriam Anderson

## **Llibre sisè del Codi Civil de Catalunya**

**La primera experiència en l'aplicació judicial del nou  
llibre sisè del Codi civil de Catalunya .....816**  
Jordi Seguí Puntas

## **Comunicacions**

**La reforma de la casación civil: efectos sobre la casación  
civil autonómica .....846**  
José-Ramón García Vicente

**La prescripció de la pretensió al pagament de les despeses  
de la comunitat de propietaris .....863**  
Tomàs Gabriel García-Micó

**Barreres arquitectòniques i comunitats de propietaris:  
anàlisi de l'aplicació judicial de l'art. 553-25.5 CCCat .....876**  
Guillem Izquierdo Grau



<b>El usufructo con facultad de disposición: su desarrollo por la jurisprudencia en Cataluña .....</b>	<b>909</b>
M <sup>a</sup> Patricia Represa Polo	
<b>Desheretament per absència de relació familiar: la interpretació de les audiències provincials de Barcelona i Tarragona.....</b>	<b>935</b>
Rosa M. Garcia Teruel	
<b>El Dret català de contractes: del Dret <i>aplicable</i> al Dret <i>aplicat</i> .....</b>	<b>967</b>
Lídia Arnau Raventós	
<b>L'aplicació del règim de la conformitat del Codi civil de Catalunya per les Audiències Provincials .....</b>	<b>985</b>
Roger Barat i Rubio	

# La revisió judicial de les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació\*

Miriam Anderson

Professora agregada de dret civil

Universitat de Barcelona

## Sumari

### 1. Introducció

### 2. La renúncia a quotes en comunitats ordinàries i per torns —o com la pràctica registral modula el dret codificat

- 2.1. Introducció
- 2.2. El supòsit de fet
- 2.3. La resolució de la DGDEJM
- 2.4. La sentència de l'Audiència provincial
- 2.5. La inadmissió del recurs de cassació

### 3. La inscripció de l'atribució de l'ús de l'habitatge habitual: la qüestió de la durada «incerta»

- 3.1. Introducció
- 3.2. El supòsit de fet
- 3.3. La Resolució de la DGDEJM
- 3.4. Els arguments per a la revocació judicial de la qualificació i de la resolució que la confirmava

### 4. La divisió dels censos, la seva inscripció i l'extinció del dret

- 4.1. Introducció
- 4.2. La confirmació de la interpretació de la DGDEJM per part dels tribunals: la manca de divisió i d'inscripció de la divisió dins de termini comporta l'extinció automàtica del cens

---

\* Aquest treball forma part de les activitats del «Grup de Dret civil català UB», 2021 SGR 00347. Les pàgines que segueixen no haurien estat possibles sense la col·laboració de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació i, molt en particular, de la Sra. Ma. José Urzaiz Ezcurdia, a qui agraeixo sincerament el suport prestat.

## **5. L'exercici del dret d'opció i la consignació del preu a disposició dels titulars de càrregues posteriors**

- 5.1. Introducció
- 5.2. El criteri de la DGDEJM
- 5.3. La confirmació judicial del criteri de la DGDEJM

## **6. L'exercici «unilateral» del dret d'opció**

### **7. La constitució del dret de retenció**

- 7.1. La necessitat d'intervenció dels titulars o de l'autoritat judicial en la doctrina de la DGDEJM
- 7.2. La confirmació judicial del criteri de la DGDEJM

### **8. La condició resolutòria: sobre la imperativitat de l'art. 621-54 CCCat**

- 8.1. Introducció
- 8.2. L'aferrissada defensa de la competència de la DGSJFP per part de l'Audiència Provincial de Barcelona
- 8.3. La prejudicialitat o litispendència per haver recorregut la resolució contradictòria davant de l'Audiència Nacional
- 8.4. L'aplicació imperativa de l'art. 621-54 CCCat

### **9. La usucapció i les demandes contra els ignorats hereus del titular registral**

- 9.1. Introducció
- 9.2. El supòsit de fet
- 9.3. El recurs contra la qualificació directament a la via judicial civil
- 9.4. La doctrina de la DGSJFP
- 9.5. La doctrina de la DGDEJM
- 9.6. El criteri de l'Audiència Provincial de Barcelona i del Tribunal Suprem

### **10. Fideïcomís condicional, establiment a cens i alliberament de béns a càrrec de la quarta trebel·liànica**

- 10.1. Introducció
- 10.2. El supòsit de fet
- 10.3. La resolució impugnada
- 10.4. Primera instància i apel·lació
- 10.5. El criteri del TSJC
- 10.6. Algunes consideracions sobre l'automatisme en els fideïcomisos condicionals

### **11. Els actes de disposició per part de menors amb una sola línia de parentiu determinada i l'alternativa a l'autorització judicial**

- 11.1. Introducció
- 11.2. L'admissibilitat de l'autorització pels parents en casos no contemplats

## **12. Algunes conclusions**

## 1. Introducció

En les línies que segueixen es presenten resolucions judicials, de diferent nivell (primera instància, apel·lació i cassació), que s'han generat arran de la impugnació de resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (DGDEJM) des que va començar a decidir els recursos governatius interposats contra les qualificacions registrals a l'empara de la primera llei que, l'any 2005,<sup>1</sup> desenvolupava la competència de la Generalitat de Catalunya en aquest àmbit, i que va ser posteriorment substituïda per la Llei 5/2009, del 28 d'abril.<sup>2</sup>

S'han pogut localitzar, amb l'ajut de la pròpia Direcció General catalana, pronunciaments judicials relatius a diferents àmbits del dret civil català. Aquí es recullen les que es refereixen, directa o indirectament, als drets reals i a aspectes que els són connexos.<sup>3</sup> Així, en aquesta contribució s'hi

---

1 Llei 4/2005, de 8 d'abril, dels recursos contra les qualificacions dels Registradors de la Propietat de Catalunya (DOGC núm. 4366, de 19.4.2005).

2 Llei 5/2009, del 28 d'abril, dels recursos contra la qualificació negativa dels títols o les clàusules concretes en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un registre de la propietat, mercantil o de béns mobles de Catalunya (DOGC núm. 5374, de 7.5.2009). La STC 4/2014, de 16 de gener (BOE núm. 35, de 10.2.2014) va declarar inconstitucionals i nuls dos incisos de l'art. 3.4 d'aquesta llei, però no el seu art. 1, atès que per raons procedimentals el recurs es va inadmetre en aquest punt. Sovint la Direcció General s'empara en la vigència d'aquest darrer precepte per a fonamentar la pròpia competència, mentre que la Direcció General del Ministeri de Justícia apel·la a la interpretació que en va fer el Tribunal Constitucional per a arribar a la conclusió contrària. Es pot veure un comentari a la STC 4/2014 a *InDret*, núm. 4, 2014.

3 Com a exemples de resolucions relatives a altres qüestions, es pot citar la SJPI núm. 2 de Lleida de 29 de juliol de 2011, que confirmava Resolució JUS/3270/2010, de 21 de setembre (DOGC núm. 5736, de 18.10.2010), comentada per MARSAL GUILLAMET, Joan, a *InDret*, núm.1, 2011, relativa a la impossibilitat d'inscriure una escriptura d'acceptació i manifestació d'herència sobre la base d'un testament hològraf nul per manca d'institució d'hereu. També hi ha altres supòsits en què la qüestió controvertida és purament registral.

troben sentències sobre la renúncia a quota en copropietat (2), la durada del dret d'ús d'habitatge atribuït en consideració a la guarda de fills menors (3), la divisió dels censos (4), l'exercici del dret d'opció i cancel·lació de càrregues posteriors (5), i l'exercici «unilateral» d'aquest mateix dret (6), així com sobre la constitució del dret de retenció (7). A continuació, es recull la polèmica generada arran de la consideració de l'art. 621-54 com a norma d'aplicació imperativa sempre que el bé immoble es trobi situat a Catalunya (8) i, tot i no tractar-se d'una impugnació judicial de resolució de la DGDEJM, s'exposa la situació relativa a la inscripció de sentències recaigudes contra els ignorats hereus del titular registral, en concret, en matèria d'usucupió (9). Finalment, s'inclou també l'explicació de la via judicial seguida en relació amb l'eficàcia automàtica o no de l'adquisició del fideïcomissari en casos en què s'havien alienat béns com a lliures (10), així com de la interpretació dels tribunals quant a les autoritzacions alternatives a la judicial per a l'alienació de béns de persones menors d'edat (11). Tot i que aquestes darreres qüestions no s'encabeixen en la categoria dels drets reals, el cas del fideïcomís il·lustra com el procediment registral pot acabar decidint el fons dels assumptes, i el relatiu a les autoritzacions per parents propers d'actes de disposició resulta també rellevant, ja que difícilment s'haurien produït resolucions judicials al respecte si no fos amb ocasió de la sol·licitud d'inscripció al Registre de la Propietat; de fet, com es veurà, segurament es tracta d'una litigació provocada, a efectes doctrinals. De la recerca realitzada és possible extreure'n algunes conclusions (12) relatives a la valoració judicial de la doctrina registral catalana.

---

Així, la SJPI núm. 28 de Barcelona. 19/2021, de 29 de gener, resol la impugnació d'una qualificació registral negativa, que confirma, amb fonament en el principi de tracte successiu. En el cas era clar que s'havien produït dues acceptacions de la mateixa herència i que la primera en el temps únicament es va presentar al Registre per a la seva inscripció quan la segona ja s'havia presentat i inscrit. Es va apreciar litisconsorci passiu necessari de la DGSJFP i de la DGDEJM i es va emplaçar el titular inscrit. La decisió era, però, incontestable. Aquest mateix cas va donar lloc a dues resolucions de la DGDEJM, que no sembla que s'haguessin impugnat directament. La primera, la Resolució JUS/2666/2016, de 21 de novembre (DOGC núm. 7258, de 30.11.2016; comentada a *InDret*, núm. 2, 2017), que pivotava essencialment sobre la ineficàcia de les disposicions testamentàries quan s'ha produït un divorci posterior (art. 422-13 CCCat), i la segona, que es va decidir sobre la base del principi de tracte successiu (Resolució JUS/1210/2017, de 15 de maig, DOGC núm. 7382, d'1.6.2017; comentada a *InDret*, núm. 4, 2017). La sentència confirma el criteri d'aquesta darrera, sense entrar a dilucidar, com és propi del procediment de què es tracta, quina de les dues acceptacions hauria de prevaler des del punt de vista substantiu.

Com a qüestió formal, convé tenir present que la Direcció General catalana va passar a anomenar-se Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació arran del Decret 258/2021, de 22 de juny, de reestructuració del Departament de Justícia.<sup>4</sup> Per tal de facilitar la lectura del text, s'empra en tot cas l'acrònim de la denominació actual. El mateix criteri es manté pel que fa a l'antiga Dirección General de los Registros y del Notariado, que va passar a denominar-se Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) per mitjà del Reial Decret 139/2020, de 28 de gener, pel qual s'estableix l'estructura orgànica bàsica dels departaments ministerials.<sup>5</sup> Encara en referència a qüestions de forma, no s'han pogut trobar publicades als repertoris oficials ni usuals algunes de les sentències que s'esmenten, raó per la qual no consta el número de referència en aquests casos. Finalment, les resolucions de la DGDEJM han estat resumides en les publicacions habituals (Butlletí del SERC, revista *La Notaria* i web [notariosyregistradores.com](http://notariosyregistradores.com)), així com a la revista *InDret*, on els comentaris sovint són més extensos. En aquesta contribució, s'entén implícita la referència a aquests darrers comentaris per a valoracions ja realitzades amb independència de la ulterior impugnació judicial.<sup>6</sup> Únicament es recorden les dades essencials dels supòsits analitzats i es fa èmfasi en les qüestions controvertides que han donat peu als pronunciaments dels tribunals.

## **2. La renúncia a quotes en comunitats ordinàries i per torns —o com la pràctica registral modula el dret codificat**

### **2.1. Introducció**

A la Resolució JUS/1622/2012, de 19 de juliol,<sup>7</sup> la DGDEJM havia resolt que, per tal d'inscriure la renúncia d'un cotitular en comunitat ordinària proindivís, era necessari, no només que constés en escriptura pública

---

4 DOGC núm. 8442, de 23.6.2021 (DA 1a, 3).

5 BOE núm. 25, de 29.1.2020.

6 Els referits comentaris han tingut des dels seus inicis títols homogenis, que descriuen el fet de tractar la doctrina de la Direcció general catalana en resoldre recursos governatius, motiu pel qual es dona el títol per conegut. Quan no es cita l'autoria, correspon a qui subscriu.

7 DOGC núm. 6191, de 13.8.2012. Comentada a *InDret*, núm.2, 2013.

(art. 552-5.4 CCCat), sinó també que s'hagués notificat a la resta de cotitulars. Es va considerar, a més, que la renúncia per part d'un comuner té un doble efecte: «per una banda, suposa l'extinció del dret del copropietari renunciant; per l'altra, l'acreixement del dret dels copropietaris» i que això comporta a la vegada dues operacions registrals: «la cancel·lació del dret del comuner renunciant i la inscripció de l'acreixement a favor dels altres comuners» (FD 1.4). Tot i afectar la primera, en principi, només el comuner interessat, la DGDEJM va entendre que la renúncia produeix l'efecte extintiu del dret només quan es perfecciona i, en qualificar la declaració de voluntat com a receptícia, va estimar que cal que en tinguin coneixement els seus destinataris; és a dir, els restants cotitulars, a qui afecta també la renúncia, atès que genera l'acreixement de les seves quotes, al qual podran renunciar. Es va confirmar la nota de qualificació, de manera que no es va permetre la inscripció de la renúncia, i tampoc de l'acreixement, cosa que n'era conseqüència lògica, però que a més es va reforçar amb la idea que calia que els restants comuners requerissin la constància registral de l'acreixement en virtut del principi de rogació (art. 6 LH). En definitiva, es va afegir un requisit, potser raonable, al que estableix l'art. 552-5.4 CCCat i, almenys en seu registral, va quedar molt qüestionat l'automatisme de l'acreixement.<sup>8</sup>

Aquesta problemàtica es va presentar novament a la DGDEJM arran de la renúncia a una quota en comunitat especial per torns, creada amb anterioritat a l'entrada en vigor del llibre cinquè del CCCat, que va ser objecte de la Resolució JUS/975/2015, de 21 d'abril.<sup>9</sup> Es va recórrer la decisió, però tant en primera instància com en apel·lació es va confirmar la decisió i el recurs de cassació davant del TS va ser inadmissiu. A més de la qüestió de fons, de l'estudi d'aquestes decisions se'n desprèn també un criteri favorable a la competència de la DGDEJM en supòsits en què la qualificació o el recurs es basen tant en normes del dret català, com en altres normes, tal i com preveu l'art. 1 de la Llei 5/2009, i que la DG catalana ha defensat tant abans com després de la STC 4/2014.

---

8 Vegeu el comentari a *InDret*, núm. 2, 2013, i les opinions d'ESQUIROL JIMÉNEZ, Víctor, «Reseña de las principales resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat publicadas durante el tercer trimestre de 2012», *La Notaría*, núm. 3, 2012, p. 147, i de DEL POZO CARRASCOSA, Pedro; VAQUER ALOY, Antoni; BOSCH CAPDEVILA, Esteve, *Derecho Civil de Cataluña. Derechos Reales*, 5ª edición, Madrid, Marcial Pons, 2015, p. 239.

9 DOGC núm. 6873, de 18.5.2015. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2015.

## 2.2. El supòsit de fet

L'any 1991 es va constituir sobre un edifici situat a Vielha el règim de propietat horitzontal i es va preveure que part de l'edifici es pogués destinar a la copropietat per torns, sense limitació temporal, de manera que la propietat d'una quota en proindivís sobre algun dels departaments privatis atribuiria al seu titular, de manera inseparable, un dret exclusiu de possessió i utilització del departament, durant un període de temps determinat dins de cada any natural. Simultàniament, es va constituir aquest tipus de comunitat sobre l'element privatiu concernit i els torns (o quotes) es van anar transmetent. L'any 2000 es va inscriure una escriptura d'adaptació dels estatuts a les Lleis estatals 42/1998, de 15 de desembre, sobre aprofitament per torns de béns immobles per a usos turístics, i 8/1999, de 6 d'abril, de modificació de la Llei de propietat horitzontal. Tot i això, no consta que es limités temporalment la vigència d'aquest tipus de comunitat a cinquanta anys, tal com requeria la primera llei esmentada (art. 3, i ara, també, la Llei 4/2012, de 6 de juliol —art. 24, i l'art. 554-8 CCCat). Tampoc es feia referència a cap propietari de l'edifici, contràriament al disseny adoptat per la normativa estatal de transposició del dret comunitari, relativa a les modalitats de temps compartit per a finalitats turístiques sobre immobles.

Els titulars d'una d'aquestes quotes que atribuïen un dret d'ús temporal, discontinu i periòdic hi varen renunciar en escriptura pública, manifestant que la renúncia era abdicativa i que incloïa qualsevol acreixement que els hagués pogut correspondre arran de renúncies anteriors; assumien el pagament de la part proporcional de les despeses que s'haguessin generat amb anterioritat a la renúncia. A la mateixa escriptura, requerien al notari que notifiqués la renúncia a la societat administradora de la comunitat i al president de la comunitat. Les notificacions es van practicar i en l'escriptura hi constava la correcta recepció. Presentada l'escriptura al Registre de la Propietat, la registradora va suspendre la inscripció de la renúncia per manca de consentiment de tots els altres copropietaris o copartíceps de l'immoble. Basava la qualificació negativa en l'art. 6.2 del CC, els arts. 27 i 33 de la Llei 4/2012, de 6 de juliol, els arts. 554-1 a 554-12 del CCCat i les resolucions de la DGSJFP de 30 d'agost de 2013<sup>10</sup> i 21 d'octubre de 2014.<sup>11</sup>

---

10 BOE núm. 238, de 4.10.2013.

11 BOE núm. 274, de 12.11.2014.



### 2.3. La resolució de la DGDEJM

Un cop confirmada la competència per a resoldre (art. 111-5 CCCat) i l'aplicabilitat del llibre cinquè a les situacions preexistents, d'acord amb la disposició transitòria (DT) 5a de la Llei 5/2006, la DGDEJM va recordar que la renúncia és una causa d'extinció dels drets reals (art. 532-4 CCCat), que es duu a terme per mitjà d'un negoci de disposició unilateral i que no requereix ni el coneixement ni el consentiment d'altres persones, però que no els és oposable si en poden resultar perjudicades (FD 1.3).

La renúncia al dret de propietat sobre un bé comporta que la cosa resti abandonada, si és moble, o vacant si és immoble (FD 2.1 i 2.2), tot i que això no succeeix quan es renuncia a una quota o participació indivisa d'un dret en comunitat ordinària, atès que l'ordenament preveu un acreixement automàtic, *ope legis*, sense necessitat del consentiment dels restants cotitulars, però sens perjudici tampoc de la posterior renúncia (FD 2.3). No obstant això, dedueix del principi de bona fe (art. 111-7 CCCat) que la renúncia a una quota indivisa no és oposable als cotitulars fins que no se'ls hagi notificat (FD 2.3), com ja havia fet a la Resolució JUS/1622/2012.

Sense que calgués per a decidir la qüestió plantejada, la DGDEJM es preguntava quin és el destí dels elements privatis abandonats en edificis organitzats en règim de propietat horitzontal i arribava a la conclusió, altament discutible, que la renúncia a la propietat d'un element privatiu el converteix directament en element privatiu d'ús comú, que pertany als restants propietaris en proporció a les seves quotes de participació en els elements comuns, tret que renunciïn a l'acreixement resultant de la renúncia (FD 2.4.c). Costa trobar altra explicació a la solució adoptada, que comparteix també la DGSJPF, que no sigui la de procurar estalviar a les arques públiques el cost de manteniment dels immobles que els poguessin correspondre (i dels que s'haurien de fer càrrec).<sup>12</sup>

---

12 En comentar aquesta resolució, ja es va posar de manifest que, si s'entén que la constitució del règim comporta la creació de nous objectes de dret (és a dir, d'elements privatis susceptibles de propietat i altres drets reals limitats, de transferència i, naturalment, també de renúncia), amb la seva pròpia finca registral, no sembla que la «imbricació» que suposen la proximitat física i les relacions de veïnatge especialment intenses, que es canalitzen per mitjà d'una quota de participació en els elements comuns inherent a la titularitat dels privatis, sigui suficient per entendre aplicable a la propietat horitzontal la solució prevista a l'art. 552-5.2 CCCat. També les resolucions de la DGSJPF de 30 d'agost de 2013 (BOE núm. 238, de 4.10.2013) i de 21 d'octubre de 2014 (BOE núm. 274, de 12.11.2014), relativa a un cas de renúncia molt semblant al que ara es comenta, recullen

Havent arribat a aquesta conclusió per al cas de la renúncia a un element privatiu en propietat horitzontal, la DGDEJM en va deduir també que corresponia notificar-la al president de la comunitat, que hauria de traslladar la informació a la resta de propietaris (FD 2.4 i 3.3).

Això la va conduir a entendre que es pot aplicar també a la comunitat per torns l'art. 552-5 CCCat; és a dir, s'emprava l'analogia i possiblement la remissió continguda a l'art. 554-12.2 CCCat. L'analogia, però, no hauria estat necessària si s'hagués partit del fet que en la comunitat especial per torns regulada al CCCat hi una comunitat ordinària subjacent al règim, que es posa de manifest a l'hora de contribuir a les despeses comunes i també en el moment de l'extinció del règim.<sup>13</sup>

En tot cas, s'acaba conclouent que el registrador ha de practicar la inscripció de la renúncia, però no de l'acreixement a favor dels cotitulars, que s'estima requereix l'acceptació dels afavorits, perquè «res no s'oposa a la inscripció de la renúncia, inscripció que només comporta la publicitat de l'existència d'aquesta i que pressuposa la producció dels efectes previstos per la Llei» (FD 3.3). Tot i aquesta afirmació, si l'efecte que preveu la llei fos realment automàtic, no caldria ni que s'inscrivís l'acreixement ni tampoc el consentiment dels cotitulars per a fer-ho. La inscripció de la renúncia a la quota o al torn ja comportaria que l'acreixement —efecte automàtic— estigués condicionat resolutòriament a la renúncia al mateix.

---

una conclusió semblant a la de la DGDEJM, i mereixen ser qüestionades pels mateixos motius (AGÜERO ORTIZ, Alicia, «La maldición de ser propietario de inmuebles urbanos o la imposibilidad de abandono de la propiedad de la vivienda o local por sus acuciantes gastos», *Centro de Estudios de Consumo Universidad Castilla-La Mancha CESCO*, 14.2.2014, disponible a: <http://blog.uclm.es/cesco/files/2014/02/La-maldici%C3%B3n-de-ser-propietario-deinmuebles-urbanos-o-la-imposibilidad-de-abandono-de-la-propiedad-.pdf>; GOÑI RODRÍGUEZ ALMEIDA, María, «La renuncia al dominio en un régimen de propiedad horizontal», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 746, 2014, p. 3357-8.

- 13 ANDERSON, Miriam, El dret civil català davant la transposició de la directiva 2008/112, relativa a certs aspectes contractuals de l'aprofitament per torns de béns mobles i immobles. Documents de treball. Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada, Barcelona, 2010, disponible a: [http://justicia.gencat.cat/web/.content/documents/arxius/dret\\_civiltatala\\_transposicio.pdf](http://justicia.gencat.cat/web/.content/documents/arxius/dret_civiltatala_transposicio.pdf); ANDERSON, Miriam, «El derecho civil catalán ante la transposición de la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, de protección de los consumidores de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, productos vacacionales de larga duración, reventa e intercambio», a: Colegio Notarial de Cataluña, *Conferencias de Derecho civil, mercantil e hipotecario*, Barcelona, Marcial Pons, 2011, p. 79-104.

## 2.4. La sentència de l'Audiència provincial

El president de la comunitat, que havia formulat al·legacions durant la tramitació del recurs governatiu, va recórrer judicialment la Resolució de la DGDEJM. En primera instància, la demanda va ser desestimada (SJPI núm. 5 de Lleida de 21 de gener de 2016), com també ho va ser el recurs d'apel·lació, tot i que per motius diferents.

La SAP Lleida (secció 2a) 299/2017, de 6 de juliol,<sup>14</sup> tracta en primer lloc la qüestió de la competència de la DGDEJM per a resoldre la controvèrsia plantejada. El president de la comunitat al·legava que, a més del dret català, eren aplicables al cas els art. 6 i 7 CC i la Llei 4/2012, de 6 de juliol, tal i com es desprenia de la nota de qualificació. El tribunal no comparteix aquest plantejament. Considera que el nucli de la qüestió es resol fonamentalment a través de normes exclusives del dret civil català, a diferència del que succeiria si es tractés d'acreditar un frau de llei derivat justament de l'aplicació d'alguna de les normes d'aquest ordenament, cosa que no es pot presumir i s'hauria de resoldre en el corresponent procediment (FD 2). Més endavant, en determinar quina és la llei aplicable a la resolució del fons de l'assumpte, emprà un argument circular: afirma que el mateix fet que el recurs es presentés a la DGDEJM i que aquesta valorés positivament la pròpia competència indiquen clarament la aplicació del dret català (FD 3). Aquest plantejament contrasta amb altres decisions judicials en què es considera que la competència per a resoldre sobre els anomenats recursos «mixtos» correspon sempre a la DGSJFP.<sup>15</sup>

D'altra banda, l'Audiència entén que el president de la comunitat té legitimació per a actuar, atès que, contràriament al que es va decidir en primera instància, no és rellevant que el seu element privatiu en el règim de propietat horitzontal dins del qual s'integra l'element subjecte a aquesta particular comunitat per torns no es vegi afectat per la renúncia. El legítima el fet que, en quedar vacant la quota, la resta de propietaris de l'edifici i no només els cotitulars del concret element privatiu afectat, s'hauran de fer càrrec de les despeses que generi (FD 2). Es tracta d'una conclusió certament qüestionable.

Quant al fons de l'assumpte, la sentència d'apel·lació es limita a resumir els arguments de la DGDEJM, que diu compartir absolutament,

---

<sup>14</sup> ECLI:ES:APL:2017:542.

<sup>15</sup> *Infra* apartat 8.

tot i que potser fruit de la pròpia síntesi que duu a terme hi hauria alguns aspectes a matisar. En tot cas, deixa clar que en un plet que es tramita per la via del judici verbal i l'objecte del qual és únicament decidir si es justifica l'oposició a la resolució d'un recurs governatiu, no correspon analitzar les conseqüències que pugui tenir per a la resta de cotitulars la renúncia de què es tracta. Acaba recordant que la LEC determina que les controvèrsies en matèria de propietat horitzontal s'han de dirimir per la via del judici ordinari (art. 249.1.8a). Tot i això, no condemna la recurrent en costes, atesos els dubtes jurídics que planteja el cas i també perquè en apel·lació s'ha reconegut la legitimació del president, a diferència del que havia succeït a primera instància.

## **2.5. La inadmissió del recurs de cassació**

Segurament perquè les comunitats per torns anteriors a l'entrada en vigor del llibre cinquè no tenien previst un termini final (i àdhuc en les posteriors o adaptades al llibre cinquè manca una fórmula que permeti deslligar-se del règim abans no s'escolin els cinquanta anys de durada màxima previstos), el president de la comunitat no es va conformar amb la decisió i va interposar recurs de cassació davant del Tribunal Suprem (TS). Per interlocutòria de 28 d'octubre de 2020, la Sala Primera va inadmetre el recurs, per no complir-se els requisits preceptius per a la cassació (entre ells, el fet de no respectar els criteris adoptats en l'acord d'admissió de recursos de cassació i extraordinari per infracció processal de la Sala de 27 de gener de 2017, que va restringir acusadament la possibilitat d'acudir a cassació per diversitat de criteris en apel·lació) i, especialment, pel fet d'incórrer en una petició de principi i no respectar la raó decisòria de la sentència recorreguda; el TS va considerar que fonamentar el recurs en el suposat perjudici per a tercers que s'imputa a la sentència d'apel·lació no té en compte que únicament s'ha permès la inscripció de la renúncia abdicativa, però no de l'acreixement de la quota a la resta de cotitulars, que el TS veu com l'origen del perjudici per a tercers.

Per tant, en conclusió, tot i referir-se tots tres òrgans resolutoris únicament al que és objecte del procediment registral (la possibilitat d'inscriure o no), s'acaba perfilant una tendència a considerar que l'acreixement (tant en seu de comunitat ordinària com en l'àmbit dels règims jurídics immobiliaris als quals sigui d'aplicació la seva regulació) requereix, per a la seva inscripció, l'acceptació en escriptura pública, la qual cosa li resta automatisme. Caldrà veure quina és la valoració judicial del

fons de la qüestió, si s'arriba a produir, atès que aquesta doctrina representa una clara desviació respecte al règim general dels béns immobles vacants.

### **3. La inscripció de l'atribució de l'ús de l'habitatge habitual: la qüestió de la durada «incerta»**

#### **3.1. Introducció**

Arran de la qualificació negativa d'un testimoni de sentència per la qual, en un plet sobre relacions entre els progenitors i els seus fills, s'atribuïa el dret d'ús de l'habitatge habitual a la mare a qui s'atorgava la guarda i custòdia dels fills menors, es va generar una discussió, potser innecessària i en bona mesura semàntica, que va trigar gairebé tres anys en resoldre's. Només la pròrroga de l'assentament de presentació que estableix l'art. 66 LH —que no s'hauria produït si la interessada no hagués recorregut— garantia que els menors afectats no veiessin com el seu dret a continuar residint en l'habitatge resultava superat per l'aparició d'un tercer hipotecari protegit per l'art. 34 LH.

#### **3.2. El supòsit de fet**

El JPI núm. 5 de Vilanova i la Geltrú, en sentència de 26 de març de 2015, va determinar:

«La atribución del uso y disfrute del domicilio familiar sito en [...] a los menores y a su madre [...], en cuya custodia quedan.»

Presentat testimoni d'aquesta resolució per a la seva inscripció, el registrador va suspendre la inscripció per no constar la durada del dret d'ús; va fonamentar la seva decisió en els art. 233-1 i 233-20 CCCat i en el principi d'especialitat.

La mare va recórrer la qualificació, emparant-se en la impossibilitat d'aplicar l'art. 233-1 CCCat (relatiu a mesures provisionals) i al·legant que regia l'art. 233-20.2 CCCat, segons el qual el dret d'ús de l'habitatge té l'extensió temporal que marqui la guarda i custòdia dels fills. No s'estava en els casos dels apartats 3 i 4 del precepte.

El registrador va confirmar la nota de qualificació, argüint bàsicament que per tal d'inscriure el dret cal que s'expressin les facultats que integra, la identificació dels titulars i la seva temporalitat. No discutia que el dret

d'ús pugui ser eficaç en les relacions familiars, però que per a inscriure'l s'han de respectar les exigències del principi d'especialitat (art. 9 LH, art. 51 RH) i que el vulnerava també el fet que no constés l'edat de cap de les tres persones beneficiàries del dret.

### 3.3. La Resolució de la DGDEJM

Havent recordat el caràcter alimentari i temporal del dret d'ús de l'habitatge que s'atribueix al progenitor que en tingui la custòdia i que l'interès superior del menor (art. 211-6 CCCat) impedeix que s'estableixi una durada inferior a la que resti per tal que assoleixi la majoria d'edat, la Resolució JUS/1856/2016, de 21 de juny,<sup>16</sup> feia també altres consideracions, més o menys qüestionables, però que no repercutien directament en la decisió (FD 1).<sup>17</sup>

El que sí que és rellevant per a la DGDEJM és que, tot i preveure l'art. 233-20.2 CCCat, per al supòsit en què l'atribució de l'ús de l'habitatge es fonamenta en la guarda dels menors, un termini legal a manca de pacte o de determinació judicial (la durada de la guarda), això no resulta suficient per a considerar adequadament determinat el dret, ni a efectes substantius, ni a efectes registrals. Quant al primer, convé recordar que la sentència no deia literalment que s'atribuïa la guarda «mentre durés la custòdia» (expressió emprada en l'art. 233-20.2 CC), sinó que incloïa a continuació del nom de la mare com a beneficiària, la proposició explicativa «bajo cuya custodia quedan» (expressió que calca la continguda a l'art. 96 CC). La DGDEJM va considerar que no resultava prou clara la fixació de la durada del dret d'ús, «ni que sigui a través de la utilització de termes que permetin l'aplicació mecànica del termini legal [...] no pot ésser objecte d'una interpretació d'un redactat poc clar» (FD 1.5). Quant al segon, després de recordar la funció del principi d'especialitat, el fet que no se n'escapa el dret d'ús d'habitatge

16 DOGC núm. 7175, de 2.8.2016. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2016.

17 Així, per exemple, donava a entendre que es podia preveure que el dret d'ús s'allargués més enllà de la majoria d'edat (posant com a exemple els —ja antics— supòsits d'incapacitació, que segurament requerien un nou pronunciament judicial al respecte) i explicava que en dret català, en atribuir-se l'habitatge en consideració a la guarda dels fills menors i no a la persona a qui corresponia, la mort d'aquesta darrera no extingeix l'atribució del dret d'ús a l'habitatge, la qual cosa segurament és un contrasentit, tal i com posa de manifest la sentència d'apel·lació que es comenta a continuació al text, atès que la potestat parental que comporta la guarda (art. 236-17 CCCat) s'extingeix per mort (art. 236-32 CCCat).

atribuït per sentència per motiu de la guarda dels fills i la impossibilitat de comparar-lo amb el dret real d'habitació, que es presumeix vitalici, afirmava que: «en qualsevol cas, la durada dels drets inscriptibles al registre de la propietat ha de constar de forma clara, i el principi d'especialitat imposa que no puguin accedir-hi situacions jurídiques que no tinguin ben definit l'abast temporal, a fi que el tràfic jurídic dels immobles sigui segur, no hi hagi càrregues ocultes i els tercers adquirents coneguin perfectament els drets existents sobre les finques. En el cas que ara ens ocupa, compliria amb les exigències del principi d'especialitat o determinació no només la fixació d'un termini de duració, encara que fos incert en el *quando*, sinó també la utilització d'un redactat en la sentència que permetés l'aplicació mecànica del termini imposat per l'article 233-20.2 CCCat» (FD 2.4). Per tant, sembla que el problema rau en la redacció i més en concret, tot i que no es diu, en el fet que la sentència emprés la fórmula del CC i no la del CCCat.

En comentar aquesta resolució en el seu moment,<sup>18</sup> ja es va posar de manifest que no deixava de ser curiós «que en aquest cas, en contrast amb l'immediatament anterior de la mateixa data,<sup>19</sup> es segueixi un criteri estricte quant a la redacció o la literalitat del testimoni de sentència. Si en aquell cas es conclouia que resultaria poc pràctic obligar els afectats a atorgar una nova escriptura ajustada a l'operació que realment estaven duent a terme, aquí potser encara es fa més complicat, perquè no depèn només dels interessats, pensar en la via per mitjà de la qual els beneficiaris del dret d'ús poden aconseguir presentar al Registre un document judicial amb expressió del termini, que no serà altre que el que sembla deduir-se del que transcriu la resolució al fonament de dret primer (5): mentre duri la guarda». Els mateixos arguments que es van emprar per a considerar inscriptible una escriptura de «cessació en la divisió» que, en realitat, implicava transmissió onerosa de quotes o, si es vol, dissolució parcial de la comunitat, es podien haver aplicat en aquest cas: el dret de la ciutadania a què l'actuació dels poders públics sigui proporcionada a les finalitats que la justifiquen, que proclama l'article 30 de l'Estatut d'Autonomia, i la

---

18 *InDret*, núm. 4, 2016.

19 FD 3 de la Resolució JUS/1855/2016, de 21 de juny (DOGC núm. 7175, de 2.8.2016). Comentada a *InDret*, núm. 4, 2016.

interdicció de la discrecionalitat dels funcionaris, que es deriva de l'article 9.3 de la Constitució.<sup>20</sup>

### **3.4. Els arguments per a la revocació judicial de la qualificació i de la resolució que la confirmava**

La SJPI núm. 45 de Barcelona, 165/2018, de 5 d'abril, va estimar íntegrament la demanda presentada per la interessada, va revocar la nota de qualificació que havia estat confirmada per la RDGDEJM JUS/1856/2016 i va ordenar la inscripció del dret d'ús. Tot i reconèixer l'aplicabilitat del principi d'especialitat també al dret d'ús atribuït en plet familiar, es va considerar que tant la qualificació com la resolució del recurs governatiu duen a terme una interpretació errònia de l'art. 233-20 CCCat. El cas plantejat s'incardina a l'aparat 2 del precepte i, per tant, és innecessària la fixació d'un termini, que ja marca el precepte: «mentre duri la guarda». Que l'atribució de l'ús s'extingeix quan finalitza la guarda ho rebla l'art. 233-24 CCCat, posant fi a dubtes interpretatius que podia generar la legislació anterior.<sup>21</sup> No hi va imposició de costes atesa la naturalesa de la qüestió discutida i pel fet que la demandant no la va sol·licitar.

La DGDEJM va apel·lar. La SAP de Barcelona (secció 18a) 105/2019, de 4 de febrer,<sup>22</sup> va confirmar íntegrament el pronunciament de primera instància. Segons es pot llegir al primer fonament de dret de la sentència, en el recurs la DGDEJM sembla contradir la resolució, atès que al·lega que l'art. 233-20.2 CCCat, en referir-se a atribuir l'habitatge «mentre duri la guarda» comporta incertesa i indefinició, ja que no es pot saber quan fineix —i fa referència a l'eventualitat que el fill sigui declarat incapaç. Quant a aquesta darrera qüestió, que en la terminologia de llavors era ja un supòsit de modificació judicial de la capacitat, la sentència d'apel·lació reitera que en aquest cas caldria un nou pronunciament judicial (de modificació de les mesures adoptades).

---

20 FD 3.3 de la Resolució JUS/1855/2016.

21 EGEA FERNÁNDEZ, Joan, Comentari a l'article 233-24, a: EGEA FERNÁNDEZ, Joan; FERRER RIBA, Josep (Dir.), *Comentari al llibre segon del Codi civil de Catalunya. Família i relacions convivencials d'ajuda mútua*, Barcelona, Atelier, 2014, p. 529.

22 ECLI:ES:APB:2019:794.



Pel que fa a la qüestió principal, s'apel·la al criteri del TSJC, per exemple, en STSJC 29/2018, de 19 de març,<sup>23</sup> en el sentit que quan l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar, que es qualifica de dret real d'origen familiar, ve determinat per la guarda dels fills menors atorgada a un dels progenitors, «no pot ser limitat en el temps, puix que la seva durada coincideix amb la de la guarda dels menors»; també s'afirmava que la protecció del dret d'ús de l'habitatge front de tercers només s'aconsegueix amb la inscripció (FD 2). En definitiva, l'Audiència considera que la durada de l'ús la determina la pròpia llei i que «la possibilitat de modificar la mesura que comporti un canvi de termini de duració [a la baixa] o una extinció del dret no es pot erigir en obstacle a la inscripció doncs també es pot produir en els casos en què es posa un termini concret i es produeix abans l'extinció o es prorroga el termini». I a continuació observa, amb encert, que el problema de fons és «la deficient redacció de la part dispositiva de la sentència», que es feia ressò de la terminologia del CC. Es conclou, però, que «s'ha d'entendre, i no pot ser d'altra manera, que l'atribució s'ha fet a favor de la progenitora que té atorgada la guarda dels fills menors. En el CCCat no hi ha cap atribució de l'ús de l'habitatge als fills, sinó als cònjuges. L'atribució a la progenitora que té la guarda es fa per raó precisament d'aquesta guarda amb la finalitat de garantir la necessitat de l'habitatge dels fills menors (art. 233-20.1 CC) *ús que queda garantit precisament per la inscripció en el Registre de la Propietat (art. 233.22 CCCat), davant dels actes dispositius que pugui realitzar el titular de drets reals dels que pot disposar (art. 233-22 CCCat) però amb indemnitat del dret d'ús*».

La mateixa sentència reitera al final les dues importants errades que van conduir a aquest innecessari periple: la utilització errònia de la terminologia del CC per part de la sentència que atribueix l'ús de l'habitatge i el fet que d'això se'n va deduir la impossibilitat d'inscriure. El primer segurament es deu a una manca d'interiorització del dret aplicable amb preferència a Catalunya; el segon, a una voluntat gairebé pedagògica de defensar-lo. A parer de qui subscriu, cap de les dues coses hauria de repercutir negativament en els administrats, com ho va fer en aquest cas.

---

23 ECLI:ES:TSJCAT:2018:2709.

## 4. La divisió dels censos, la seva inscripció i l'extinció del dret

### 4.1. Introducció

La DGDEJM s'ha pronunciat en diverses ocasions sobre les conseqüències de no haver-se dividit el cens malgrat recaure sobre una pluralitat de finques, dins del termini de tres anys que va establir la DT 1a de la Llei 6/1990, o per no haver inscrit la referida divisió en el termini d'un any des de l'entrada en vigor de la llei 5/2006, establert per la seva DT 13a.

En dues ocasions la controvèrsia ha arribat fins el TSJC i en tots dos casos s'ha confirmat la resolució governativa.

Es tractava de supòsits en què els censalistes pretenien la constància registral dels seus domicilis a efectes de notificacions i la qualificació va ser negativa, per afectar el cens diverses finques —de manera originària o sobrevinguda— i no haver-se procedit dins de termini a la divisió i a la inscripció d'aquesta divisió.

La Resolució JUS/1357/2014, de 12 de juny,<sup>24</sup> va ser confirmada per la SJPI núm. 2 de Girona de 4 d'octubre de 2016, així com per la SAP Girona (secció 2a) 21/2018, de 18 de gener,<sup>25</sup> i la STSJC 98/2018, de 10 de desembre.<sup>26</sup> Per la seva banda. La Resolució JUS/1229/2015, de 14 de maig,<sup>27</sup> va ser confirmada per la SJPI núm. 46 de Barcelona 16/2016, de 18 de febrer, la SAP Barcelona (secció 14a) 280/2018, de 29 de maig,<sup>28</sup> i la STSJC 61/2019, de 17 d'octubre.<sup>29</sup>

La DGDEJM s'ha pronunciat sobre la manca de divisió del cens i el dret transitori en altres resolucions.<sup>30</sup> També la Resolució

24 DOGC núm. 6647, de 19.6.2014. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2014.

25 ECLI:ES:APGI:2018:45.

26 ECLI:ES:TSJCAT:2018:10405.

27 DOGC núm. 6893, de 16.6.2015. Comentada a 4 *InDret*, núm. 4, 2015.

28 ECLI:ES:APB:2018:5693.

29 ECLI:ES:TSJCAT:2019:8267.

30 Per a un supòsit en què es valorava si la constitució d'un règim de propietat horitzontal constituïa o no una divisió, vegeu la Resolució de 24 de novembre de 2006 (JUS/3982/2006, de 28 de novembre; DOGC núm. 4776, de 7.12.2006; comentada per MARSAL GUILLAMET, Joan, a *InDret*, núm. 4, 2007). En un sentit més semblant a les que ara es comenten, es troben, ja durant els primers anys de resolució de recursos governatius per part de la Generalitat, les resolucions de 16 i 17 de juliol de 2007 (JUS/2625/2007 i JUS/2626/2007, de 31 de juliol; DOGC núm. 4952, de 22.8.2007;

JUS/952/2017, de 26 d'abril<sup>31</sup> va ser objecte d'impugnació judicial, i va ser confirmada tant per la SJPI núm. 24 de Barcelona, de 10 de juliol de 2018, com per la SAP de Barcelona (secció 17a) 280/2019, de 24 d'abril.<sup>32</sup>

## **4.2. La confirmació de la interpretació de la DGDEJM per part dels tribunals: la manca de divisió i d'inscripció de la divisió dins de termini comporta l'extinció automàtica del cens**

En les dues sentències del TSJC a què han donat lloc els recursos contra les esmentades resolucions de la DGDEJM s'acaba confirmant la interpretació realitzada per l'òrgan governatiu en diversos punts.

A banda de la coincidència quant a la trajectòria de la legislació en matèria de censos i el recordatori de la voluntat de facilitar l'alliberament d'aquest tipus de càrregues que va caracteritzar la Llei 6/1990, en la STSJC 98/2018 es comparteix plenament la interpretació realitzada per la DGDEJM quant a un cens constituït l'any 1855, que els interessats al·legaven havia nascut ja com una pluralitat de censos i que, per tant, no calia dividir-lo amb posterioritat. No és aquesta la comprensió dels fets que acaba prevalent, arran de la interpretació del propi establiment, i sense que sigui argument en contra el fet que la pensió s'establís en proporció a les unitats de superfície. Pel que fa al primer, el fet que es preveïés la responsabilitat solidària dels censataris en cas d'incompliment confirmaria que el cens era únic, malgrat referir-se a dues grans finques materials (posteriorment

---

comentades per MARSAL GUILLAMET, Joan, a *InDret*, núm. 3, 2008) i també les Resolucions d'1, 2 i 3 de desembre de 2008 (JUS/48/2009, d'1 de desembre de 2008, JUS/49/2009, de 2 de desembre de 2008, i JUS/50/2009, de 16 de gener de 2009; DOGC núm. 5304, de 26.1.2009; comentades per J. MARSAL GUILLAMET, Joan, a *InDret*, núm. 2, 2009). Més recents en el temps són les Resolucions JUS/1357/2014, de 12 de juny (DOGC núm. 6647, de 19.6.2014; comentada a *InDret*, núm. 4, 2014), JUS/451/2015, de 4 de març (DOGC núm. 6834, de 19.3.2015; comentada a *InDret*, núm. 3, 2015), JUS/1229/2015, de 14 de maig (DOGC núm. 689, de 16.6.2015; comentada a *InDret*, num. 4, 2015), JUS/1852/2016, de 21 de juny (DOGC núm. 7175, de 2.8.2016; comentada a *InDret*, núm. 4, 2016) i JUS/268/2019, de 6 de febrer (DOGC núm. 7812, de 18.2.2019; comentada a *InDret*, núm. 3, 2019).

31 DOGC núm. 7366, de 10.5. 2017. Comentada a *InDret*, núm. 3, 2017.

32 ECLI:ES:APB:2019:4036.

objecte d'un gran nombre de segregacions), atès que la responsabilitat solidària era una de les notes característiques de la tradicional indivisibilitat dels censos anteriors a la Llei de 1945. Pel que fa al segon, es va tractar senzillament d'emprar una unitat de mesura per a fixar la pensió única del cens (FD 3.4 i 3.5). Al llarg dels procediments judicials es repeteix la idea que les regles transitòries establertes per la Llei 6/1990 es referien a tot cens que afectés «més d'una finca» per a establir l'obligatorietat de la divisió, amb un termini final, sense que importés que la pluralitat de finques fos originària o sobrevinguda.

La STSJC 61/2019, que resol la impugnació de la Resolució JUS/1229/2015, rebut, com ho havia fet aquesta darrera, les raons que adduïen els interessats per a obtenir la constància registral dels domicilis. Així, s'al·legava que les segregacions sense la repetida divisió no s'haurien hagut d'inscriure en el seu moment, per aplicació de la Llei de censos de 1945, i que això no pot perjudicar els censalistes, que haurien dipositat una legítima confiança en què no seria possible la inscripció d'aquestes operacions sense la preceptiva divisió del cens; d'altra banda, es defensava que, si les inscripcions es van fer sense dividir el cens, s'ha d'entendre que romanien com a censos sense pensió —amb acreixement de la pensió de la finca matriu— i que, per tant, no calia dividir-los, d'acord amb la Llei de censos de 1990. Pel que fa al primer, el TSJC comparteix amb la DGDEJM la caracterització com a automàtica, *ope legis*, de l'extinció del cens arran de no haver-se procedit a la divisió segons indicava la DT 3a de la Llei 6/1990 ni tampoc a la inscripció de la divisió practicada en el termini marcat per la DT 13a de la Llei 5/2016. El règim establert a partir de la Llei de 1990 es diferencia en aquest punt la Llei de censos de 1945, que malgrat fer obligatòria la divisió, no prejutjava el manteniment del dret: l'interès, llavors, era principalment adequar els censos antics al principi d'especialitat registral. Es reconeix també que el fet que es practiquessin de manera generalitzada inscripcions de divisions i segregacions de finques sense que constés la divisió del cens era, no ja una mala praxi registral, sinó una actuació contrària a la Llei. Però la sanció que li correspon no és la nul·litat de ple dret prevista a l'art. 6.3 CC: l'art. 18 de la Llei de censos de 1945 era un precepte estrictament registral, que determinava el tancament del Registre a un determinat tipus de negoci jurídic, sense afectar la validesa des del punt de vista substantiu dels actes de divisió o de segregació que, a més, el Registre publicava davant de tothom, de manera que corresponia als censalistes dur a terme les operacions necessàries per a mantenir viu el seu dret

d'acord amb la repetida Llei 6/1990 (FD 2.3 i 2.4). Quant a la possibilitat que hi pugui haver un cens sense pensió, per al qual no seria necessària la divisió, el TSJC distingeix, amb una perspectiva matisada respecte a la mantinguda a la Resolució JUS/1229/2015, entre els supòsits en què, en censos antics, s'hagués redimit la pensió però no la resta de facultats que integraven el dret,<sup>33</sup> i els casos com el que se li plantejava, en què s'havia oblidat incloure alguna de les finques en la divisió del cens. En aquest darrer cas, s'activaria el mecanisme de l'art. 11 de la Llei de censos de 1945, que contemplava que la finca es considerés sense pensió, però no de manera definitiva, sinó fins que algun censatari exigís la rebaixa proporcional del cànon. No tenia sentit dividir la pensió d'un cens que no en tenia, però sí exigir la divisió del cens en casos en què s'hagués oblidat alguna de les finques, per tal de respectar així el dret transitori i mantenir la vigència del cens (FD 2.7 i 2.8).

Per la seva banda, la SAP Barcelona (secció 17a) 280/2019, 24 d'abril, també va procedir a confirmar el criteri mantingut per la DGDEJM a la Resolució JUS/952/2017, sense que valgués com a argument en contra que la segregació l'haguessin duta a terme els censataris, amb la col·laboració del notari i del registrador, i sense coneixement de les censalistes. Així, en el FD 3, final, s'afirmava que:

«Como razona en el escrito de oposición al recurso el Gabinet Jurídic de la Generalitat, por las actoras se dejó transcurrir el plazo de un año desde el 1 de julio de 2006, fecha de entrada en vigor de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro V del CCCat, sin que el censo se dividiera, por lo que quedó extinguido por ministerio de la ley. La norma exige a los censuistas, para mantener la protección del derecho de censo, la carga de inscribir la división del censo en el caso de que afecte a varias fincas, y en este caso las titulares del censo incumplieron esa carga, dejando pasar cuarenta años sin preocuparse del censo, a pesar de que se habían producido dos reformas legislativas favorecedoras de eliminar de la realidad jurídica censos con fuerte apariencia de inactividad, y por tanto de inexistencia.»

El fet que encara estiguin arribant fins i tot al TSJC casos relatius a censos que s'haurien d'haver dividit fa més de vint anys explica que ja la Llei 6/1990 fos taxativa a l'hora d'establir l'extinció del dret en altre cas i

---

33 Supòsits als quals es referien les sentències del TSJC 11/2003, de 28 d'abril (ECLI:ES:TSJCAT:2003:5129) i 10/2011, de 28 de febrer (ECLI:ES:TSJCAT:2003:5129), aquesta darrera del Ple.

aconsella que s'empri un llenguatge tant o més clar i precís, si es duen a terme reformes en el futur en resposta als problemes que continuen generant en el tràfic jurídic els censos antics però degudament inscrits.

## **5. L'exercici del dret d'opció i la consignació del preu a disposició dels titulars de càrregues posteriors**

### **5.1. Introducció**

La RDGDEJM JUS/2618/2020, de 22 d'octubre,<sup>34</sup> va ser impugnada i va donar lloc a la SJPI núm. 3 de Barcelona 218/2022, de 14 d'octubre, que la va confirmar íntegrament. La qüestió controvertida era la possibilitat d'inscriure l'adquisició per exercici unilateral del dret d'opció sense consignació del preu a disposició dels titulars de càrregues posteriors, quan en l'escriptura d'atorgament de l'opció se n'havia pactat la retenció per tal de fer front a determinades despeses.

El supòsit que va motivar la Resolució impugnada és el següent: el mes de març de 2010 es va constituir un dret d'opció de compra d'una quota indivisa d'una finca, a favor d'una societat. En l'escriptura es va pactar el preu de venda, per bé que també s'establia la retenció d'una part important d'aquest import, durant vuit anys, per al cas que apareguessin despeses, càrregues, tributs o impostos sobre la quota adquirida. L'opció es va exercitar el mes de febrer de 2020, procedint-se a l'atorgament unilateral de l'escriptura, atesa la incompareixença de les societats venedores (totes dues en liquidació en aquell moment). Sobre la finca hi havia una servitud, que sembla preferent a l'opció, condicions resolutòries a favor de l'optant i tres embargaments (un d'ells a favor d'Hisenda). L'exercici de l'opció es va notificar als concedents, però no als titulars de les restants càrregues, i no es va disposar ni consignar el preu. Presentada l'escriptura al Registre, la qualificació va ser negativa, sobre la base del caràcter imperatiu de les previsions recollides a l'art. 568-12 CCCat, i emparant-se també en la doctrina de les dues Direccions Generals i en els art. 83 i 84 LH i 175.6 RH. En el cas concret, s'havien pagat algunes quantitats amb anterioritat a la constitució del dret d'opció, algunes amb posterioritat i les més importants,

---

34 DOGC núm. 8259, de 30.10.2020. Comentada a *InDret*, núm. 1, 2021, p. 581-586.

es retenien per l'optant (FD 5.2). Sembla que les anotacions d'embargament inscrites després de la constitució del dret d'opció van accedir al registre amb posterioritat al pagament del preu.

## 5.2. El criteri de la DGDEJM

La RDGDEJM JUS/2618/2020 és pràcticament idèntica a la RDGDEJM JUS/19/2012, de 16 de gener,<sup>35</sup> on s'havia resolt un supòsit en què també s'havien pagat quantitats tant abans com poc després de constituir-se el dret d'adquisició i, en el moment de l'exercici, es retenia la quantitat més important, corresponent al deute hipotecari que gravava la finca.

Com en aquell cas, la DGDEJM en primer lloc se centra en el principi general de protecció dels titulars de càrregues posteriors inscrites i en l'equilibri que intenta trobar la legislació i, en concret, l'art. 568-12 CCCat, entre la posició del titular de l'opció i la d'aquests titulars posteriors inscrits, que només veuran cancel·lats els seus drets si es consigna o disposa el preu a favor seu (FD 4). A continuació es planteja si es podria interpretar que la necessitat de consignar o depositar per tal que es puguin cancel·lar les càrregues posteriors no perd sentit en el cas que aquestes siguin posteriors al pagament i, en connexió amb això, si és possible que el pagament precedeixi a l'exercici de l'opció. La primera qüestió es deixa oberta, i la segona es resol entenent que efectivament el precepte de referència admet que el pagament sigui anterior, però també es considera que són anòmals i excepcionals els casos en què puguin aparèixer anotacions d'embargament posteriors inscrites (FD 4.4 i 5.1). Aquesta darrera consideració segurament s'hauria de matisar, en el sentit que, si s'admet que el pagament anterior a l'exercici no l'impliqui, és relativament fàcil que arribin al registre anotacions d'embargament posteriors, però anteriors a la presentació de l'escriptura d'exercici de l'opció, i es tracta d'una qüestió que, en principi, escapa al control de l'optant.

En qualsevol cas, la Resolució conclou que la cancel·lació de les anotacions preventives no es pot produir de manera automàtica, sinó que requerirà la intervenció judicial (art. 83 LH), sempre que no es disposi o consigni el preu a favor dels titulars d'aquestes càrregues, encara que no existissin en el moment de realitzar-se el pagament (FD 5.3). En el fons,

---

35 DOGC núm. 6050, de 23.1.2012. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2012.

hi ha implícita una voluntat d'evitar que aquests supòsits encobreixin estratègies fraudulentas per tal de deixar sense efecte els drets dels anotants (FD 5.1, final). En el cas de la RDGDEJM JUS/2618/2020 no sembla massa clara la justificació de la retenció d'una part molt important del preu per tal de cobrir futures despeses i càrregues de la quota indivisa adquirida. En canvi, en el supòsit de la RDGDEJM 19/2012, la sospita era molt menys clara, atès que el preu es retenia per tal de fer front al préstec hipotecari que gravava la finca, de manera que, en el fons, es podia entendre que hi havia un pacte de descompte dels previstos a l'art. 118 LH i no pròpiament una retenció del preu.<sup>36</sup> Però en tots dos casos la solució és la mateixa: es confirma la nota de qualificació i no es permet la cancel·lació automàtica de les càrregues posteriors a l'exercici del dret d'opció, sens perjudici que, si se sol·licités la inscripció parcial, caldria entendre que no hi ha obstacle per a què l'optant faci constar la titularitat adquirida, com havia succeït en el cas de 2012.

### 5.3. La confirmació judicial del criteri de la DGDEJM

La SJPI de Barcelona (3) núm. 218/2022, de 14 d'octubre, confirma íntegrament la resolució impugnada. Així, es reitera el caràcter imperatiu de l'art. 568-12.2 CCCat i també de l'apartat 3 del mateix precepte, tenint en compte, a més, que en la pròpia escriptura de constitució del dret d'opció s'havia fet constar la necessitat de pagament del preu i dipòsit notarial a favor dels titulars de càrregues posteriors (FD 3):

«[E]l pago, previo o simultáneo, del precio pactado en su momento se configura como un requisito inexcusable para el válido y eficaz ejercicio del derecho de opción, salvo que los contratantes hubieran introducido una previsión expresa en contra en el título de constitución, tal y como establece el artículo 568-12.1 del Codi Civil. No obstante el apartado segundo introduce una excepción a dicha libertad

---

36 Es tracta, justament, d'un dels supòsits en què la DGSJFP havia afirmat que la regla general de necessitat de consignació per tal de cancel·lar les càrregues posteriors *ex* art. 175.6 RH no s'havia de portar a l'extrem, atès que això implicaria que, amb el pretext de protegir els titulars de drets posteriors a l'opció, es perjudicaria el titular d'aquesta, que és registralment preferent a aquells. Entre altres, RDGSJFP de 4 de març de 2014 (BOE núm. 82, de 4.4.2014), 16 de desembre de 2015 (BOE núm. 312, de 30.12.2015) o de 30 de maig de 2017 (BOE núm. 148, de 22.6.2017) i es venia perfilant de manera clara des de les resolucions de 4 de setembre de 2009 (BOE núm. 234, de 28.9.2009) i de 18 de maig de 2011 (BOE núm. 146, de 20.6.2011). Caldria, això sí, que el pacte constés inscrit.



de pacto cuando existan derechos reales o gravámenes posteriores al optante, exigiendo que el precio deba ser depositado o consignado a disposición de los titulares de los citados derechos, por lo que dicha consignación o depósito en favor de éstos, debe operar con independencia del momento en que las partes hayan dispuesto para el pago del precio o contraprestación. La consignación o depósito a favor de los titulares de cargas y gravámenes exigida en el artículo 568-12.2 del Codi Civil opera, con carácter general, para todos los casos que existen cargas posteriores a la constitución del derecho de opción y anteriores al otorgamiento de la escritura de ejercicio del derecho de opción y que opera, con independencia al momento en que se verifique el pago del precio. El único momento relevante para evaluar la procedencia de este depósito o consignación para los terceros es en el momento en que se ejercita la opción, y no con posterioridad, como sostiene la parte impugnante. Por tanto, si no hay consignación a favor de los titulares de las cargas ni notificación del pago realizado, como ocurrió en el presente caso, no se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 568-12.2 CCCat para el válido ejercicio del derecho de opción y la adquisición de dominio y cancelación de cargas registrales. Máxime en el presente caso, tratándose del ejercicio unilateral de la opción de compra, el artículo 568-12 del Codi Civil, en apartado 3 exige, en todo caso, el cumplimiento de los requisitos que en él se enumeran, antes referenciados, esto es, previsión expresa al tiempo de constituirse el derecho de opción, que se encuentre en posesión del bien el optante o pueda adquirirla instrumentalmente mediante el ejercicio de la opción y, asimismo que el precio o contraprestación se deposite notarialmente a disposición de los titulares de dichos derechos inscritos o anotados después del derecho de opción en el Registro de la Propiedad si se trata de inmuebles, o bien que se garantice dicho precio o contraprestación si se había aplazado su pago.»

Es tracta d'una doctrina que, per bé que resulti adequada al cas resolt, atesa l'obscuritat dels motius de la retenció del preu, es pot qualificar de molt restrictiva de l'eficàcia real del dret d'opció, especialment si es té en compte que l'art. 568-12 CCCat permet que el preu de l'opció es pagui *abans* d'exercitar-la i —cal entendre— sense que el pagament comporti exercici. No és inversemblant que, realitzat el pagament, puguin aparèixer càrregues posteriors, constituïdes pel propietari gravat amb l'opció o resultants dels deutes que pugui tenir. Tant en la doctrina registral catalana com en aquesta sentència que la confirma, la imperativitat dels apartats 2 i 3 de l'art. 568-12 CCCat no admet excepcions, la qual cosa desaconsella —vivament— l'adquisició de drets d'opció amb pacte de descompte (art. 118 LH).

## 6. L'exercici «unilateral» del dret d'opció

L'empresa titular d'un dret d'opció sol·licitava la inscripció de la seva adquisició per mitjà de la presentació al Registre d'una instància acompanyada d'una acta de manifestacions dirigida a la propietària gravada comunicant-li l'exercici de l'opció, l'adquisició del dret de propietat sobre la finca i la data per a l'atorgament de l'escriptura pública corresponent, que el títol constitutiu qualificava de compravenda. Pretenia, a més, que el propietari gravat facilités documentació relativa a la finca amb dos dies d'antelació a la data fixada per a l'atorgament. El propietari gravat va respondre manifestant que acudiria a la notaria, però també que no reconeixia l'optant com a propietari fins que s'hagués satisfet el preu i que no lliuraria documentació de manera anticipada perquè no s'havia pactat en el títol constitutiu. El dia de l'atorgament, només es va presentar el propietari gravat. El titular de l'opció mantenia que s'havia obstaculitzat l'atorgament de l'escriptura en mancar la documentació sol·licitada. El propietari gravat va sol·licitar la cancel·lació del dret d'opció per no haver-se exercitat en temps i forma, però aquesta petició va topat amb el tancament registral degut a la vigència de l'assentament de presentació a favor de l'optant, de data anterior (RDGDEJM JUS/3654/2009, de 5 de novembre).<sup>37</sup> Pel que fa a la inscripció de la presumpta adquisició per part de l'optant, també va ser qualificada negativament, i la nota va ser confirmada per la RDGEJM JUS/3555/2009, de 6 de novembre,<sup>38</sup> amb fonament en dues consideracions: d'una banda, en el títol constitutiu no s'havia pactat l'exercici unilateral, de manera que calia, per tal que l'exercici de l'opció provoqués l'adquisició, el lliurament de la possessió i el pagament del preu (art. 568-12.2 CCCat) i, fins i tot si s'hagués pactat l'exercici unilateral, s'havia de complir el que estableix l'art. 568-12.3 CCCat; d'altra banda, tampoc no procedia la inscripció per haver presentat un títol incapaç de documentar un acte translatiu (art. 3.1 LH).

La SJPI núm. 34 de Barcelona 231/2010, de 3 de novembre, va confirmar tots dos defectes (i, amb ells, la resolució), però, pel que fa al primer, es va entretenir en explicar abastament la teoria del títol i el mode, amb menció de l'art. 609 CC, com a mostra de l'incompliment dels requisits necessaris per

---

37 DOGC núm. 5534, de 28.12.2009. Comentada per MARSAL GUILLAMET, Joan, a *InDret*, núm. 1, 2010.

38 DOGC núm. 5229, de 18.12.2009. Comentada per MARSAL GUILLAMET, Joan, a *InDret*, núm. 1, 2010.

tal d'entendre produïda l'adquisició. Tant si s'entén idònia la configuració que procura plasmar el dret civil català, segons la qual el que caracteritza l'opció de caràcter real és el fet que l'exercici de la mateixa comporta l'adquisició del dret de què es tracti (sempre, és clar, que es compleixin els restants requisits, que resten força al plantejament dogmàtic adoptat), sembla que hauria convingut que la resolució judicial se'n fes ressò, com ho havia fet abans la DGDEJM.

El mateix cas va generar encara un altre pronunciament de la DGDEJM, la Resolució JUS/804/2011, de 16 de març.<sup>39</sup> Durant el referit procediment seguit davant del JPI núm. 34 de Barcelona, es va ordenar la pràctica d'anotació preventiva de demanda. La registradora va emetre qualificació negativa, per considerar que l'anotació té per objecte fer constar l'existència de litigis pendents entre el titular registral i un altre particular, però no els recursos interposats contra la qualificació. La preservació dels drets s'aconsegueix en aquests casos per mitjà de la pròrroga de l'assentament de presentació (art. 66 i 327 LH). Es dona el cas que el recurs governatiu contra aquesta qualificació es va presentar quan ja feia 15 dies que havia recaigut la sentència desestimatòria de la impugnació, i la DGDEJM va resoldre quan la sentència ja havia esdevingut ferma, per la qual cosa va desestimar també el recurs sense entrar en ulteriors consideracions.

## 7. La constitució del dret de retenció

### 7.1. La necessitat d'intervenció dels titulars o de l'autoritat judicial en la doctrina de la DGDEJM

La Resolució DGDEJM JUS/1952/2021, de 26 de maig,<sup>40</sup> va decidir, de manera molt similar a com ho havia fet la RDGDEJM JUS/2357/2019, de 5 de setembre,<sup>41</sup> la qüestió relativa a si el creditor pot constituir unilateralment el dret de retenció o bé si cal que l'escriptura en què es crea el gravamen sigui atorgada pels propietaris de l'immoble, voluntàriament o per mitjà de l'execució de la condemna judicial a emetre una declaració de voluntat

---

39 DOGC núm. 5851, de 4.4.2011. Comentada per MARSAL GUILLAMET, Joan, a *InDret*, núm. 4, 2011.

40 DOGC núm. 8443, de 25.6.2021. Comentada a *InDret*, núm. 3, 2021, p. 308-310.

41 DOGC núm. 7964, de 20.9.2019. Comentada a *InDret*, núm. 1, 2020, p. 485-488.

(art. 708 LEC). En el cas analitzat per la Resolució JUS/1952/2021, constava fins i tot l'oposició de la part deutora, que va fer-la valer judicialment en els dos mesos següents a la notificació. La Resolució reitera, partir de la interpretació de l'art. 569-5 CCCat, que la notificació de la decisió de retenir és un requisit imprescindible per a constituir el dret de retenció, però que, quan recaigui sobre béns immobles, no és suficient per ella mateixa per tal de considerar-lo ja existent. La constitució pròpiament dita requereix que els propietaris del bé s'avinguin a atorgar l'escriptura o, en cas contrari, que la seva declaració de voluntat sigui suplerta per la via marcada a l'art. 708 LEC. Això certament debilita la posició del creditor, però és coherent amb el fet que només està legitimat per gravar el propi dret qui en sigui titular, la qual cosa, al seu torn, s'adiu amb el principis registrals de legitimació i de tracte successiu. Per tant, la DGDEJM reitera la conclusió que, malgrat correspondre la iniciativa de fer valer el dret de retenció al creditor, perquè la llei el faculta a exigir-ne la constitució, aquesta darrera correspon als titulars del bé gravat. Es compara el mecanisme amb el de les anomenades hipoteques legals, com ja es va fer en la resolució de 2019 sobre la mateixa qüestió. Des del punt de vista registral, aquesta interpretació concorda amb el principi de tracte successiu (art. 20 LH).

## **7.2. La confirmació judicial del criteri de la DGDEJM**

La resolució va ser recorreguda i va donar lloc a la SJPI núm. 38 de Barcelona 45/2023, de 15 de febrer, que la va confirmar. Dels antecedents de la sentència se'n desprèn que l'oposició de la deutora havia estat estimada anteriorment per sentència, de manera que la deutora al·legava que calia desestimar la demanda per existir cosa jutjada. Es va considerar que aquesta no es produïa, atès que en el cas tractat el que es discutia era la correcció de la Resolució de la DGDEJM. La solució donada pel jutjat es va basar en el text del CCCat i en les decisions judicials i de la DGSJFP que cita —algunes relatives a compravendes amb condició resolutòria— sense més raonaments.

Tal i com es va poder comentar amb anterioritat, la interpretació de la DGDEJM, confirmada ara en primera instància, és més protectora de la titularitat real front dels creditors amb possibilitat d'emprar el dret de retenció que la mantinguda pel TSJC de Catalunya, tant en aplicació de la Llei 19/2002, de 5 de juliol, com per al dret vigent. Així, amb cita d'altres

anteriors, en la STSJ de Catalunya de 26 de juny de 2008<sup>42</sup> es pot llegir que: «se trata de un derecho de carácter accesorio de la obligación que se constituye para garantizar el cumplimiento de un crédito preexistente del que depende, *siendo constituido unilateralmente por el retentor con independencia de la voluntad del dueño*», cosa que es reitera també en la STSJ de Catalunya de 18 de setembre de 2014.<sup>43</sup> En aquests supòsits no es tractava de determinar si calia o no la intervenció dels titulars del dret que resultaria gravat per la retenció, sinó que giraven al voltant de la problemàtica generada per la cessió en precari d'un immoble, normalment a un dels fills, per tal que el reformés i el destinés a habitatge, generalment amb la promesa verbal que li seria transmès a títol gratuït. En acabar no formalitzant-se mai la donació, una de les defenses emprades pels posseïdors de l'immoble (per via d'excepció, de demanda o de reconvençió) era el fet que els corresponia el dret de retenir el bé fins al complet pagament de les inversions que s'hi havien fet. El TSJC argüïa que ni les regles de l'accessió ni la possibilitat de constituir un dret de retenció emparaven els precaristes. Tot i això, crida l'atenció el fet que el Tribunal es manifesti tan conforme amb la noció de la constitució unilateral, fins el punt d'entendre que el moment en què neix el dret de retenció és aquell en què el posseïdor de bona fe d'una cosa aliena decideix i exterioritza la seva voluntat de convertir l'esmentada «possessió» en «retenció» (vid. el FD 3.2 de la ja citada STSJ de Catalunya de 26 de juny de 2008).

## 8. La condició resolutorià: sobre la imperativitat de l'art. 621-54 CCCat

### 8.1. Introducció

La RDGDEJM JUS/2185/2019, de 25 de juliol,<sup>44</sup> i la RDGSJFP de 29 d'agost de 2019<sup>45</sup> van ser àmpliament comentades al seu moment, de manera que aquí es posarà l'accent únicament en la posterior judicialització

---

42 ECLI:ES:TSJCAT:2008:14508.

43 ECLI:ES:TSJCAT:2014:9928. Vegeu també la SAP Lleida (secció 2a) 24/2011, de 2 de febrer de 2011, FD 4 (ECLI:ES:APL:2011:110).

44 DOGC núm. 7934, de 7.8.2019. Comentada *InDret*, núm. 4, 2019.

45 BOE núm. 261, de 30.10.2019.

del conflicte. Convé, però, per tal facilitar la ubicació del problema, recordar el context descrit llavors.<sup>46</sup>

La Resolució *JUS/2185/2019* és singular per diversos motius: en primer lloc, perquè evidencia la disparitat de criteris quant a les pròpies competències que mantenen la *DGDEJM* i la *DGRN*, fins al punt de donar lloc a decisions contradictòries sobre el mateix supòsit de fet; en segon lloc, i encara en aquest sentit, perquè posa de relleu la manca de coordinació entre totes dues institucions; en tercer lloc, perquè és mostra de la diversitat de criteris que es mantenen també en les qualificacions registrals; finalment, i pel que fa al fons de l'assumpte, perquè la *DGDEJM* defensa que les regles de l'art. 621-54 del Codi civil, relatives a la condició resolutòria explícita, tenen caràcter imperatiu i regeixen quan es tracti d'immobles situats a Catalunya, encara que la relació contractual es trobi subjecta a un altre ordenament jurídic.

El *SAREB* va vendre a una societat una cartera d'immobles, situats en deu comunitats autònomes diferents. El novembre de 2018 es va produir ja la transmissió d'alguns d'aquests immobles, per mitjà d'una escriptura pública «marc», que operava també como a promesa de compravendes de la resta de finques, sotmeses a condicions suspensives (consistents en què l'administració corresponent no exercités els drets d'adquisició preferent que l'ordenament li atorga i en què s'eliminessin els possibles obstacles derivats del règim de protecció oficial, si esqueia). El desembre de 2018 es va formalitzar escriptura de compravenda de seixanta-tres immobles situats a Catalunya.

El recurs es refereix a la petició d'inscripció relativa a dues finques situades a Granollers, però en el moment de resoldre s'havia presentat també a trenta-nou registres més. [...] Segons la venedora, en vint-i-nou registres diferents, a Catalunya, la condició resolutòria discutida s'havia inscrit sense problemes.

En l'escriptura «marc» s'havia establert que el pagament es realitzaria de la següent manera: el 10 % en el moment de formalitzar-se l'esmentada escriptura; el 45 % quan es complissin les referides condicions suspensives i el 45 % restant s'ajornava, sense interessos, fins el 30 de juny del 2020. En garantia d'aquest preu ajornat, es va pactar una condició resolutòria expressa d'acord amb els articles 1504 CC, 11 LH y 59 RH, així com una clàusula penal, que la compradora es comprometia a no qüestionar per cap mitjà, consistent

---

46 *InDret*, núm. 4, 2019.

en què la venedora retindria íntegrament el preu percebut fins el moment de la resolució. L'escriptura «marc» establia que la relació es regiria pel dret «comú» espanyol.

La qualificació negativa es basava en diversos motius: 1) Es va considerar que l'elecció del dret aplicable a la relació contractual (art. 10.5 CC; art. 3.1 del Reglament Roma I) no s'estén a la condició resolutòria explícita, per a la qual regeix l'art. 10.1 de l'esmentat Codi, de manera que se li ha d'aplicar el dret català, per raó de la situació dels immobles. 2) No es pot escapar de l'aplicació de l'art. 621-54 CCCat, que té naturalesa imperativa i que regeix per a qualsevol compravenda, amb independència que les parts siguin o no consumidores. No es pot admetre, a parer del Registrador, l'exclusió voluntària d'aquesta norma, tant per l'afectació potencial dels interessos de tercers com perquè això posaria en qüestió els principis d'aplicació preferent i de territorialitat del dret català. 3) La necessària aplicació de l'art. 175.6 del Reglament hipotecari, d'acord amb la doctrina de la DGSJFP (entre altres, les resolucions de 28 de març de 2000<sup>47</sup> o 8 de maig de 2003),<sup>48</sup> segons la qual l'única manera en què el venedor pot exercir unilateralment la condició resolutòria i obtenir la reinscripció a favor seu passi pel necessari dipòsit o consignació del preu íntegre de la compravenda. La legalitat d'una clàusula penal que estableixi una retenció de quantitats no es pot valorar en seu registral. 4) Els assentaments registrals estan sota la salvaguarda dels tribunals i això comporta que no es puguin alterar per meres manifestacions unilaterals d'un dels interessats, sinó que cal que consti de manera fefaent el compliment dels requisits necessaris per tal que la resolució sigui acceptable. Entre ells, hi juga un paper rellevant el fet que tant el comprador com els tercers titulars de drets potencialment afectats puguin oposar-s'hi. 5) En concret, la nota de qualificació, en la seva part pròpiament «dispositiva», es basava en: 1. L'incompliment de l'art. 621-54.2, atès que es requereix per tal de resoldre que l'incompliment excedeixi del 15 % del preu total. Convé tenir en compte, però, que en el cas que ens ocupa sembla que l'incompliment resolutori seria, almenys, del 45 %, de manera que aquest defecte és difícil de mantenir; 2. L'incompliment de l'art. 621-54.1, perquè el termini que es donava al comprador per pagar des del requeriment era de cinc dies, en lloc de vint; 3. L'incompliment de l'art. 621-54.2, segons el qual el venedor només pot retenir fins a un màxim

---

47 BOE núm. 91, de 15.4.2000.

48 BOE núm. 138, de 10.6.2003.

de la meitat de la quantitat total que hagués hagut de percebre, d'acord amb el contracte, fins a la data de la resolució, i en canvi havien pactat la retenció íntegra. 4. L'incompliment de l'art. 621-54.3.c CCCat).<sup>49</sup> Sol·licitada qualificació substitutòria, es va confirmar íntegrament la inicial.

La venedora va interposar recurs davant la DGSJFP «perquè entenien que havia de resoldre la Direcció del Ministeri de Justícia i no la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de la Generalitat en la mesura que la qualificació recorreguda fonamenta l'argumentació tant en qüestions de dret català com en qüestions de 'dret comú' i al·legava la doctrina de la mateixa DGSJFP segons la qual, deia, la Generalitat només és competent quan les qualificacions impugnades o els recursos es fonamentin de forma exclusiva en normes del dret català o en llur infracció (entre altres, Resolucions de 25 de setembre de 2015,<sup>50</sup> 4 de gener de 2016<sup>51</sup> i 14 de juliol de 2017),<sup>52</sup> i més encara perquè el que es dilucida en el recurs és una qüestió d'aplicació de normativa bàsica de l'Estat, de competència estatal exclusiva» (relació de fets V).

El recurs es pot resumir en els següents punts (a banda de la qüestió competencial): l'elecció del dret aplicable segons l'art. 10.5 del CC espanyol ha de prevaler, atès que hi ha punts de connexió vàlids (el domicili social de les parts, el lloc de conclusió del contracte i la ubicació d'una part dels immobles objecte de transmissió, a la qual cosa es pot afegir l'interès en subjectar tota l'operació a un únic ordenament); no es comparteix la naturalesa real que el Registrador atorga a la condició resolutòria explícita; es considera que l'art. 111-6 CCCat i la interpretació que es dona a l'art. 621-2 CCCat en connexió amb l'art. 621-54 CCCat permeten l'exclusió voluntària d'aquest règim; no es pot fer derivar del principi de territorialitat del Dret català (que és comú a tots els ordenaments) ni la impossibilitat d'aplicar drets diferents ni la imperativitat d'un determinat precepte. Finalment, la competència estatal exclusiva en matèria hipotecària i de normes de conflicte sembla adduir-se també com a argument per excloure l'aplicació del Dret català.

---

49 La qualificació es va produir amb anterioritat a la STC 132/2019, de 13 de novembre (BOE núm. 304, de 19.12.2019), que va declarar inconstitucional aquest apartat tercer de l'art. 621-54 CCCat.

50 BOE núm. 246, de 14.10.2015.

51 BOE núm. 30, de 4.2.2016.

52 BOE núm. 185, de 4.8.2017.



El recurs es va presentar al Ministeri de Justícia el 13 de maig i aquest el va trametre al registre el 30 de maig. El registrador, un cop notificats els interessats, inclòs el notari autoritzant (que va formular al·legacions de manera extemporània), va elaborar el seu informe i va elevar l'expedient a la DGDEJM, per considerar-la competent. Es va rebre el 27 de juny. Els terminis anaven en contra d'aquest òrgan resolutori, atès que, com es comprèn, en primer lloc havia de pronunciar-se sobre la pròpia competència. Però la resolució, tant sobre aquest aspecte com sobre el fons, es va publicar dins dels tres mesos previstos per la normativa (art. 3.1 Llei 5/2009, de 28 d'abril; art. 327 LH).<sup>53</sup>

Però les vicissituds d'aquest supòsit no s'acaben aquí, sinó que van continuar i van donar lloc a la Resolució de la DGSJFP de 29 d'agost de 2019, contradictòria amb el criteri mantingut per la DGDEJM quant a la competència per resoldre i també, gairebé i en bona mesura com a resultat de l'anterior, quant a la possibilitat d'inscriure els pactes convinguts per les parts per al cas de resolució per incompliment.

Es van produir, doncs, dues resolucions amb resultats oposats: la primera, confirmant l'aplicació de l'art. 621-54 CCCat i la nota de qualificació; la segona, negant la primera i revocant la nota.<sup>54</sup>

---

53 Segons la relació de fets VI de la Resolució de la DGDEJM: «El dia 19 de juliol, per escrit del director general de Dret i d'Entitats Jurídiques, es va comunicar a la Direcció General dels Registres i del Notariat, per mitjà del correu electrònic amb registre de sortida [...], que la persona titular del Registre de la Propietat núm. 3 de Granollers havia tramès l'expedient a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques, en considerar-la competent, per tal que en prenguéss coneixement.» De la Resolució de la DGSJFP se'n desprèn que la venedora, el 27 de juny, va presentar un escrit a la DGDEJM sol·licitant que declinés la competència i, el dia següent, un altre a la DGSJFP demanant que es declarés competent per a resoldre, cosa que aquesta darrera va fer, comunicant-ho per ofici a la DGDEJM el 29 de juliol, és a dir, quatre dies després que aquesta emetés la Resolució JUS/2185/2019.

54 No és el primer cop que es produeixen resolucions contradictòries, tant pel que fa a la competència com pel que fa al fons. Així, el supòsit analitzat per la RDGDEJM de 22 de març de 2006 (JUS/1921/2006, de 19.5.2006; DOGC núm. 4655, de 15.6.2006; comentada per MARSAL GUILLAMET, Joan, a *InDret*, núm. 2, 2007) va ser objecte també de la RDSJFP de 16 de maig de 2006 (BOE núm. 148, de 22.6.2006), en un cas en què es discutia sobre la quarta treball-liànica, però en realitat la decisió s'havia de fonamentar en el principi de tracte successiu. Vegeu també la RDSJFP de 9 de juny de 2017 (BOE núm. 159, de 5.7.2017) i la RDGDEJM JUS/6/2018, de 8 de gener (DOGC núm. 7536, de 16.1.2018, comentada a *InDret*, núm. 2, 2018), relatives al lliurament i presa de possessió d'un llegat real, així com a l'art. 411-9 CCCat i a les facultats que atorga a l'únic hereu cridat que ha acceptat; en aquest cas, però, malgrat referir-se les dues resolucions a la mateixa successió, les qualificacions

Molt resumidament, Resolució de la DGDEJM JUS/2185/2019 va afirmar la pròpia competència, adduint com a argument complementari dels habituals el paral·lelisme amb la competència del TSJC; va considerar aplicable l'art. 621-54 CCCat malgrat l'elecció d'un dret diferent per a regir la relació contractual i va concloure que el precepte té naturalesa imperativa. Per la seva banda, en la Resolució de 29 d'agost de 2019, la DGSJFP també es va declarar competent, va entendre que l'elecció del dret estatal excloua l'aplicació de l'art. 621-54 CCCat, entre altres motius per no ser la condició resolutòria una garantia real, i va alterar el criteri que havia mantingut amb anterioritat quant a la necessitat de consignació per a la reinscripció a favor del venedor. Es va tractar, però, d'un canvi d'interpretació que sembla haver tingut com a única raó de ser el fet de permetre la inscripció en aquest cas, com ho demostra que amb posterioritat l'ha alterada novament.<sup>55</sup>

## **8.2. L'aferrissada defensa de la competència de la DGSJFP per part de l'Audiència Provincial de Barcelona**

La SAP de Barcelona (secció 11a) 201/2022, de 30 de març,<sup>56</sup> dedica el FD 4 a decidir sobre el motiu del recurs presentat per la DGDEJM contra la sentència de primera instància conforme al qual tenia competència per a resoldre el recurs governatiu que va donar lloc a la Resolució impugnada. L'Audiència confirma el criteri de primera instància i de la DGSJFP pel que fa als recursos anomenats «mixtos» (és a dir, aquells en què la qualificació o el recurs es basen en normes catalanes, però també en normes no catalanes), a partir de la STC 4/2014, de 16 de gener. Convé recordar que, per raons procedimentals, aquesta darrera va declarar inconstitucional i nul l'art. 3.4 de la Llei 5/2009, però no així el seu art. 1, el recurs contra

---

recoregudes eren diferents (la primera es referia a l'escriptura per mitjà de la qual la legatària prenia possessió del llegat; la segona, a l'escriptura de lliurament atorgada per una sola de les cohereves instituïdes al testament), però destaca que la DGSJFP, lluny de tractar únicament qüestions de dret registral, va donar una determinada interpretació a la qüestió successòria que es plantejava, subjecta al dret català, i que, després, sense que ho requerís la resolució del segon recurs, la DGDEJM va contradir.

55 ANDERSON, Miriam, «Comentario a la RDGSJFP de 11 de mayo de 2021 (RJ 2021, 3454). Compra-venta de inmueble con condición resolutoria en garantía del precio aplazado y pacto de retención de cantidades pagadas: la necesidad de prever la consignación para inscribir la transmisión», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 118, 2022, p. 141-162.

56 ECLI:ES:APB:2022:3409.

el qual es va inadmetre. L'art. 3.4 es refereix al supòsit —poc freqüent— en què es presenti més d'un recurs contra la mateixa qualificació, mentre que l'art. 1 abasta el cas més habitual en què l'únic recurs presentat es basi tant en el dret català com en un altre dret. La DGDEJM s'ha emparat en la manca de declaració d'inconstitucionalitat de l'art. 1 per mantenir la pròpia competència en aquests casos de recursos «mixtos», mentre que la DGSJFP ha mantingut la tesi contrària. Això, juntament amb la poca col·laboració entre ambdós òrgans resolutoris, explica que en diverses ocasions s'hagin produït resolucions contradictòries, com és el cas aquí comentat.

L'Audiència transcriu bona part de la STC 4/2014. El següent paràgraf del FD 3 de la STC és l'agafador que justifica la seva postura, tot i que no es destaca especialment:

«En otras palabras, el artículo 478.1 LEC carece de virtualidad para ampliar la competencia atribuida a la Generalitat de Cataluña por el artículo 147.2 EAC y sanar así el vicio de inconstitucionalidad en que incurre el precepto enjuiciado. En consecuencia, tampoco lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009, pese a ser claro eco del artículo 478.1 LEC, puede abrir la vía para que la competencia de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat se extienda, como pretende el artículo 3.4 de esa misma Ley, más allá de lo establecido por el Estatuto de Autonomía de Cataluña. El corolario inexcusable de este razonamiento conlleva evidentemente una interpretación restrictiva del propio artículo 1. En coherencia con el alcance que hemos atribuido al título competencial del artículo 147.2 EAC, y más concretamente, en atención a lo que dispone el artículo 3.4 una vez que ha quedado depurado del exceso competencial en el que ha incurrido, la dicción literal del artículo 1 de la Ley del Parlamento de Cataluña 5/2009 en ningún caso puede dar lugar a entender que la competencia autonómica se extiende a la resolución de recursos gubernativos fundados en Derecho civil común o en otros Derechos civiles forales o especiales. Tal es, en definitiva, la única interpretación adecuada a la legalidad constitucional que cabe efectuar del artículo 1 en conexión con el artículo 3.4.»

I l'Audiència en dedueix el següent (FD 4 final):

«Està clar, per tant, que, a diferència del que succeeix amb el recurs de cassació, el TC entén que no hi ha cap marge per a una atribució competencial a Catalunya quant a la revisió de la qualificació dels registradors en matèries que no siguin estricta aplicació del Dret civil català. Per tant, sempre que una qüestió objecte de qualificació sobre la qual existeixi controvèrsia, sigui per aplicació de normes de Dret civil Comú, o de Dret registral (LH, RH), estarem davant del que la DGRN anomena recursos mixtes i la vis atractiva opera cap a la DGRN i no pas cap a la DGEJD de la Generalitat.

Per tant, al cas que ens ocupa és meridianament clar que, ultra altres consideracions, fins i tot en cas de resultar aplicable al cas concret, en part, el

CCCat Llibre sisè, sempre hauria de ser resolt per la DGRN. El que aboca a haver de declarar la incompetència de la DGEJD per conèixer i resoldre aquest recurs governatiu i la seva nul·litat plena per infracció de Dret imperatiu.

El que, per si sol, hauria d'impedir entrar, fins i tot, a resoldre les demés qüestions que, en cap manera, poden decantar el títol competencial a favor de les tesis de la DGEJD.»

La qüestió competencial es reitera en el FD 6, on s'acaba conclouent que, malgrat seguir-se en aquest punt un criteri diferent al que presideix quant al recurs de cassació (art. 478.1 i DF 16a LEC i art. 2 i 3 Llei 4/2012, de 5 de març), es tracta de supòsits distints, atès que tant el TSJC com el TS són òrgans estatals i tant la LOPJ com la LEC són normes estatals, que poden distribuir la competència en funció de criteris de política legislativa i d'eficàcia. La lògica o les consideracions sobre l'eficàcia de les normes no permeten subvertir el marc constitucional. A parer de l'Audiència, «que seria tal vegada més eficaç i més tuitiu del Dret civil propi un altre sistema, com l'intentat en el seu moment per l'art. 3.4 de la Llei 5/2009, no ho posem en dubte. Però caldrà modificar la Constitució i l'Estatut d'Autonomia de Catalunya per assolir aquesta fita». Són, realment, «paraules majors», que parteixen d'una interpretació tan tancada del bloc de la constitucionalitat que sembla que ni tan sols una norma de determinació de la «jurisdicció» d'origen estatal podria atribuir una competència més àmplia a l'òrgan resolutori català.

Tot i que amb aquest contundent pronunciament, contrari a la competència de la DGDEJM en els recursos «mixtos», n'hi hauria hagut prou per a revocar la resolució, l'Audiència va entrar a analitzar els restants motius.

### **8.3. La prejudicialitat o litispèndia per haver recorregut la resolució contradictòria davant de l'Audiència Nacional**

Un altre dels arguments emprats per la DGDEJM per a recórrer la sentència d'instància va ser que s'havia infringit l'art. 43 LEC, per inaplicació, atès que s'hauria d'haver suspès el procediment fins a la resolució per part de l'Audiència Nacional del plet contenciós administratiu interposat per l'òrgan resolutori català contra la Resolució DGSJFP de 20 d'agost de 2019. El motiu es desestima: a banda d'haver-se plantejat extemporàniament, i de què l'Audiència Provincial considera que l'objecte del procediment és diferent en el sentit que no es tracta de valorar l'encert o no de la qualificació, sinó la validesa de la Resolució de la

DGDEJM,<sup>57</sup> el cas és que el que s'impugnava davant l'Audiència Nacional era una resolució diferent, emesa per un òrgan distint, a la que era objecte del plet que resolvia l'Audiència Provincial. Aquesta considerava que la Resolució de la DGSJFP tancaria la via administrativa quan hagués resolt l'Audiència Nacional, mentre que la Resolució de la DGDEJM era simplement el resultat de la confusió processal creada pel registrador quan, en lloc d'elevat el recurs a la Direcció General del Ministeri, el va remetre a la Generalitat, per considerar-la competent (FD 5).

#### **8.4. L'aplicació imperativa de l'art. 621-54 CCCat**

En resposta a diversos motius del recurs i atès que la sentència de primera instància va decidir sobre les qüestions que s'hi plantejaven, per bé que de manera molt succinta, l'Audiència Provincial dedica el FD 7 a determinar si, tal i com sostenia la DGDEJM, l'aplicació de l'art. 621-54 CCCat és imperativa, amb independència de quina sigui la llei aplicable a la relació contractual. Considera, en tot cas, que la DGSJFP ja va donar resposta a aquesta qüestió, en emetre l'única resolució que podria posar fi a la via governativa, un cop decidit que era la competent per a decidir.

La sentència d'apel·lació entén que, d'acord amb l'art. 10.5 CC i l'art. 4.1 del Reglament Roma I, el contracte de referència exclou completament l'aplicació del Dret civil català, sense que es pugui acceptar que l'art. 621-54 CCCat és imperatiu i inderogable quan es tracti d'immobles situats a Catalunya. Entén que la tesi defensada per la DGDEJM és incompatible amb el principi d'elecció del Dret aplicable, i reforça aquesta conclusió atenent a què es tractava d'un contracte netament mercantil, entre entitats mercantils, sobre béns immobles situats en deu Comunitats Autònomes

---

57 La qual cosa és més que discutible, per no dir totalment errònia: la via judicial civil resta oberta per a després de la resolució del recurs governatiu justament per tal de tornar a dilucidar si el document en qüestió s'ha d'inscriure o no. Potser es tracta d'un problema d'expressió, en el sentit que l'AP entén que no ha d'entrar en qüestions diferents a la determinació de la competència (que, certament, condiciona el resultat final del procediment), però no hi ha dubte de què les afirmacions que realitza la sentència no s'adiuen a la realitat de l'objecte dels recursos contra les qualificacions registrals: ja sigui en seu administrativa, ja sigui a la via judicial civil, tenen per únic objecte escatir si la qualificació negativa va ser correcta i, cas de no ser-ho, ordenar la inscripció del títol presentat. El que resta al marge d'aquests recursos és la controvèrsia que hi pugui haver entre les parts quant a la validesa d'aquest títol (art. 328 LH).

diferents i que, per raons evidents d'eficàcia pràctica, es regula per un sol dret aplicable, per haver-ho acordat així les parts. Podien haver escollit el dret de Nova York, de Londres o de París, cas en el qual l'Audiència dubta que el criteri de la DGDEJM hagués estat el mateix. L'únic que queda al marge de l'elecció de la llei aplicable, segons la sentència, és la normativa estatal sobre inscripció registral.

D'altra banda, tampoc no considera que tota condició resolutòria d'aquest caire sigui de naturalesa real, tot i realitzar la reinscripció a favor del venedor la funció d'una garantia real. Ni tan sols hi ha cap norma catalana que així ho determini.

Realitza també un repàs de les resolucions de la DGSJFP sobre l'abast de l'art. 175.6 RH i la necessitat de consentiment o de resolució judicial per a la reinscripció, així com sobre el requeriment de consignació, però entén que no és objecte d'aquest litigi, sinó una qüestió futura. De la doctrina registral en dedueix que s'ha d'estar al cas concret. Curiosament, tal i com ja s'ha apuntat, en la Resolució de 29 d'agost de 2019, relativa al supòsit aquí comentat, la DGSJFP va canviar de criteri respecte a una línia que, fins el moment, havia estat bastant consolidada, i, també curiosament, el va abandonar en la següent resolució que va tractar la qüestió, sense que es vegin diferències en el cas analitzat que ho justifiquin.<sup>58</sup>

Quant a resolucions sobre el fons, el cas va concloure aquí.<sup>59</sup> Es van produir, però, altres pronunciaments procedimentals, com ara la desestimació de la declinatòria de jurisdicció formulada per la Generalitat a primera instància (IJPI Barcelona (47) de 2/3/2020) i la Interlocutòria de l'Audiència Nacional de 6 de maig de 2021, inadmetent per falta de competència el recurs contenciós administratiu presentat per la Generalitat contra la Resolució de la DGSJFP de 29 d'agost de 2019, sobre la base de la jurisprudència del TS, la normativa en vigor —art. 3 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, i art. 328 LH—i pel fet que no només la DGSJFP sinó també la pròpia DGDEJM, en les resolucions controvertides, assenyalaven que

---

58 Vegeu *supra* nota 54.

59 L'actora no havia sol·licitat en primera instància la condemna en costes i, tot i fer-la valer per via d'impugnació en apel·lació, l'Audiència la considera extemporània. Tampoc no s'imposen en segona instància, «atesa naturalesa especial del procediment».

la via per a recórrer-la és la jurisdicció civil.<sup>60</sup> La Generalitat va recórrer aquesta interlocutòria presentant recurs de cassació davant del Tribunal Suprem, que el va inadmetre, amb imposició de costes, per incompliment de les exigències de l'escrit de preparació, al qual li mancava la suficient fonamentació [Providència TS (Sala Contenciosa Administrativa), de 8 de juny de 2022].

## 9. La usucapió i les demandes contra els ignorats hereus del titular registral

### 9.1. Introducció

La usucapió continua essent una institució present, amb diverses configuracions, a molts ordenaments jurídics, i manté l'interès tant des de la perspectiva teòrica com de la pràctica.<sup>61</sup> Es pot preveure, a més, que l'extensió del fenomen de l'ocupació d'immobles sense títol acabi generant un increment considerable de supòsits d'adquisició del domini arran de la possessió qualificada en relativament poc temps. A banda d'això, no són desconeguts a la DGDEJM els casos en què s'ha plantejat la necessitat de determinar si una sentència recaiguda arran de l'acció declarativa de domini interposada pels posseïdors contra el titular inscrit, generalment mort des de feia molt de temps, pot tenir accés al Registre de la Propietat.

A aquesta qüestió es dedica el present apartat. Si bé no es té constància de la impugnació judicial de cap de les resolucions de la DGDEJM relatives a la prescripció adquisitiva i al títol necessari per a inscriure-la, el problema ha acabat arribant al TS, que s'ha pronunciat en Ple i ha corregit les interpretacions contradictòries que havien sostingut fins a la data la DGSJFP i la DGDEJM.

---

60 FD únic: «Por tanto, si bien la DGRN tiene la consideración de Administración Pública, las resoluciones que dicta al resolver sobre calificaciones registrales, no están sujetas al derecho administrativo al ser materia civil, existiendo además expresamente una norma con rango de Ley que atribuye su conocimiento a la jurisdicción civil. (artículo 328 de la Ley Hipotecaria)».

61 HOOPS, Björn; MARIAS, Ernst (ed.), *The Acquisition of Immovables through Long-Term Use*, Cambridge, Intersentia, 2022.

## 9.2. El supòsit de fet

Els fets que van donar lloc al procediment es poden resumir com segueix: la titular registral de l'immoble l'havia comprat a un seu cosí l'any 1946; va morir vídua, sense deixar testament, ni tampoc ascendents ni descendents, i sense que es tingués coneixement de cap parent que la pogués succeir abintestat; l'any 2005 un descendent del cosí venedor de 1946 va interposar acció declarativa de domini contra els ignorats hereus de la titular registral, que van ser emplaçats per edictes; el 28 d'abril de 2006, el JPI núm. 5 de Granollers va dictar sentència en què estimava la demanda en considerar suficientment acreditada l'adquisició per usucapió; l'any 2008, el propietari va donar la finca al seu fill en escriptura pública, en la qual es va fer constar que s'havia denegat la inscripció de la sentència per no haver-se constituït degudament la relació jurídica processal, però que s'havia practicat l'anotació preventiva del títol judicial per no haver transcorregut encara el termini per a l'exercici de l'acció de rescissió de les sentències dictades en rebel·lia, com era el cas. Presentada certificació de la sentència l'any 2014, el registrador va denegar la inscripció per defecte no esmenable, basant-se en la necessitat que s'hagués dirigit la demanda contra l'administrador judicial de l'herència o contra el possible hereu que pogués actuar en nom dels absents o desconeguts. La qualificació negativa es basava en el dret a la tutela judicial efectiva i la interdicció de la indefensió (art. 24 CE), que té la seva traducció registral en el principi de tracte successiu (art. 20 LH).

## 9.3. El recurs contra la qualificació directament a la via judicial civil

Aquesta qualificació va ser recorreguda per la via judicial civil, sense que abans es passés pel recurs governatiu, tal i com ordena l'art. 2.1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, per als casos en què és competent per a resoldre la DGDEJM. Es desconeix en quins arguments va basar l'interessat la impugnació de la qualificació. Aquesta es fonamentava en normes constitucionals i registrals, com s'acaba de comentar, però hauria estat versemblant que el recurs es basés en normes del dret català, relatives a la usucapió i a la defensa de l'herència jacent. Si hagués estat així, d'acord amb l'art. 1 de la Llei 5/2019, hauria estat (en principi) competent la DGDEJM, i el recurs governatiu hauria d'haver precedit el judicial. Val a dir que tant en apel·lació com en cassació s'aplica el dret civil català per a resoldre la controvèrsia, tot i que també és cert que la problemàtica és



d'abast més general, en delimitar els límits del principi de tracte successiu front de demandes contra titulars registrals que han mort fa anys.

En tot cas, la sentència del JPI núm. 56 de Barcelona, de 18 de gener de 2016, va desestimar la impugnació de la qualificació. En canvi, la SAP Barcelona (secció 16a) 23/2018, de 19 de gener,<sup>62</sup> va tenir la gosadia —i l'encert— de qüestionar la doctrina mantinguda per la DGSJFP fins el moment, en particular en la Resolució de 3 d'octubre de 2011,<sup>63</sup> en què s'emparava la sentència de primera instància. Per la seva banda, el TS va acabar pronunciant-se en Ple sobre la qüestió per mitjà de la STS 590/2021, de 9 de setembre.<sup>64</sup>

#### 9.4. La doctrina de la DGSJFP

En la referida Resolució DGSJFP de 3 d'octubre de 2011, que té naturalesa de consulta vinculant (art. 103 de la Llei 24/2011, de 27 de desembre), i que es refereix a tota mena de plets dirigits contra l'herència jacent, l'òrgan resolutori havia fixat la següent doctrina, adoptada també en resolucions posteriors:<sup>65</sup>

«[P]arece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.» (FD 3)

«Por tanto el emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero sólo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos. Lo que no puede afirmarse es que no proceda ninguna calificación desde la perspectiva del tracto sucesivo ni que sea suficiente el mero llamamiento genérico a ignorados herederos cuando cabe identificar a quienes son los posibles herederos y no se ha nombrado administrador judicial de la herencia yacente.» (FD 5)

---

62 ECLI:ES:APB:2018:2464.

63 BOE núm. 310, de 26.12.2011.

64 ECLI:ES:TS:2021:3277.

65 Per exemple, RDGRN de 8 de maig de 2014 (BOE núm. 161, de 3.7.2014).

L'esmentada resolució responia a una consulta formulada pel Col·legi de Registradors ateses les discrepàncies que detectaven entre el criteri mantingut per la DGSJFP i el parer dels tribunals.

## 9.5. La doctrina de la DGDEJM

La DGDEJM ha seguit un criteri diferent al de la DGSJFP, tant en les resolucions referides a supòsits paral·lels al que aquí es tracta (és a dir, d'usucapió consumada contra el titular registral) com en d'altres en què igualment es volia aconseguir la constància registral de sentències recaigudes contra l'herència jacent en què únicament havien estat emplaçats els «ignorats hereus». Són mostra del primer les Resolucions JUS/1388/2014, de 12 de juny,<sup>66</sup> JUS/1527/2018, de 28 de juny,<sup>67</sup> i JUS/2579/2021, de 27 de juliol.<sup>68</sup> Del segon, la Resolució JUS/1852/2016, de 21 de juny.<sup>69</sup>

Per a la DGDEJM, la inscripció de la usucapió *contra tabulas* és, «en certa manera, una especialitat o una excepció al principi de tracte successiu» previst a l'art. 20 LH, de forma que si en la sentència es declara produïda la usucapió «ja no cal acreditar res més, ja que altra cosa seria entrar en el fons de la resolució judicial» (JUS/1388/2014, FD 2.1).

Tot i això, com ja es va posar de manifest en comentar aquesta darrera resolució, és justament per tal de complir amb els requisits que marca el principi de tracte successiu que la sentència que declara la usucapió s'ha d'haver dirigit contra el titular registral (o els seus successors) per tal de tenir accés al Registre. Constatar el respecte d'aquesta cadena de titularitats, potser contradictòries, no és entrar en el fons de l'assumpte, sinó comprovar si es donen obstacles derivats del propi Registre que impedeixin la inscripció (article 100 final RH), tal i com fa palesa la lectura de la reiterada doctrina registral relativa a les anotacions preventives d'embargament.

La DGDEJM ha fet servir també com a arguments favorables a la inscripció el fet que les demandes s'haguessin interposat no tan sols contra els ignorats hereus, sinó sobretot contra els «ignorats propietaris», i que l'objecte del plet no és l'herència com a universalitat sinó un bé en

---

66 DOGC núm. 6648, de 20.6.2014. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2014.

67 DOGC núm. 7660, de 10.7.2018. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2018.

68 DOGC núm. 8476, de 10.8.2021. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2021.

69 DOGC núm. 8476, de 10.8.2021. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2016.

particular, que pot o no pertànyer a l'hereu del titular registral.<sup>70</sup> Cap de les dues matisacions sembla tenir transcendència a l'hora de decidir si es pot inscriure o no la usucapió amb el títol judicial que la constata.

Anàlegs raonaments es van emprar en les altres resolucions citades. La resolució JUS/2579/2021, a més, afirma que considerar jacent una herència quan han passat més de 120 anys des de la defunció és una «construcció de laboratori», que vindria a més contradita per l'existència d'una sentència que declara la usucapió. No es comparteix aquesta afirmació: justament, el procediment per a declarar produïda la usucapió es refereix a un bé concret, que formava part del patrimoni d'un causant, i que un altre subjecte ha adquirit de manera originària pel pas del temps. No sembla que aquesta circumstància (que podria haver tingut lloc al cap de vint anys des de la mort del causant, o fins i tot abans en cas de suma de possessions) determini que l'herència estigui o deixi d'estar jacent. Tampoc no es veu per què el pas del temps fa que l'herència deixi d'estar jacent, si no és que regeix —com succeïa en el cas analitzat— un període de durada de la delació (art. 257 CDCC; art. 28 CS; art. 461-12.1 CCCat, en la redacció anterior a la Llei 6/2015, de 13 de maig). De seguida es veurà que aquesta circumstància també va ser rellevant al cas resolt judicialment que ara es comenta. De tota manera, els comentaris a la resolució JUS/2579/2021 ja expressaven que, encara que s'hagués extingit la delació, «el destí de l'herència (o, més aviat, dels béns que la integren) continuava essent incert, de manera que els mobles es podrien considerar abandonats (i, per tant, es podrien haver adquirit per ocupació) i els immobles, igualment vacants, haurien correspost a l'Estat (actual art. 17 de la Llei 33/2003, de 3 de novembre, de patrimoni de les administracions públiques), amb la qual cosa, en realitat, s'obririen nous problemes de legitimació passiva: s'hauria d'haver demandat l'Estat espanyol?»<sup>71</sup> En aquesta línia acaben pronunciant-se tant l'AP de Barcelona com el TS. Segurament la DGDEJM va deixar passar l'oportunitat de fonamentar la disparitat de criteris respecte al mantingut per la DGSJFP en els instruments de protecció de l'herència jacent que preveu el CCCat. S'hi refereixen, en canvi, les resolucions judicials.

---

70 La DGDEJM també considera que la RDGRN de 3 d'octubre de 2011 es referia únicament als supòsits de divisió judicial de l'herència previstos als art. 790 i següents de la LEC, però, com queda dit, el cert és que tenia un abast molt més ampli.

71 *InDret*, núm. 4, 2021, p. 469.

## 9.6. El criteri de l'Audiència Provincial de Barcelona i del Tribunal Suprem

La SAP Barcelona (secció 16a) 23/2018, de 19 de gener, dedica el FD 4 a explicar per què no comparteix el criteri de la DGSJFP recollit a la Resolució de 3 d'octubre de 2011. Fa palès que les sentències del TS que cita la resolució no resolen la qüestió plantejada, i conclou que el propòsit d'evitar la indefensió de l'herència jacent no justifica que s'estableixin formalitats processals que la llei no imposa i que tampoc no resulten del Registre. Remarca, a favor d'aquesta interpretació, que el Dret català conté mesures específiques de protecció de l'herència jacent, entre les quals cita la suspensió de la prescripció extintiva establerta a l'art. 121-17 CCCat. I destaca que, precisament en matèria d'usucupió, la suspensió de la prescripció adquisitiva establerta a la redacció original de l'art. 531-26.1 CCCat es va eliminar tan sols dos anys després, en virtut de la Llei 10/2008, la qual cosa s'interpreta en el sentit que es va tenir la convicció que, tot i estar jacent, l'herència pot estar representada. També fa referència al fet que la legislació processal recull mecanismes, com la revisió de sentències dictades en rebel·lia (art. 501 i següents LEC), que permeten garantir la posició dels potencials beneficiaris de l'herència que no hagin estat degudament emplaçats; a més, l'herència jacent té atribuïda la capacitat per a ser part (art. 6.1.4 i 7.5 LEC). Per tant, no es considera justificable estendre la necessitat de nomenar un administrador judicial que estableix l'art. 795 LEC a supòsits diferents als que regula; és a dir, la divisió judicial de l'herència. En definitiva, considera que:

«[L]a doctrina de la DGRN que sustenta la calificación impugnada carece de coherencia desde un punto de vista institucional, en la medida en que deniega la práctica de un asiento registral debido a la apreciación de un obstáculo supuestamente derivado del propio Registro (falta de tracto sucesivo) pero que descansa en circunstancias que ya fueron objeto de evaluación específica por el órgano jurisdiccional en cuanto se refieren a la corrección de la relación jurídico-procesal, particularmente en cuanto atañe a la máxima identificación posible del demandado y a su válido emplazamiento.»

L'Audiència es planteja també si hauria calgut dirigir el procediment contra l'hipotètic hereu, o que se li hagués donat trasllat d'alguna altra manera (cita l'exemple de l'art. 150.2 LEC). En primera instància es va considerar que la possible hereva era la Generalitat, cosa que l'Audiència corregeix degut al moment en què es va obrir la successió. En tot cas, hauria pogut succeir l'Estat. Però, atès que la delació llavors tenia una

durada de trenta anys,<sup>72</sup> es justificava plenament l'emplaçament als ignorats hereus. Es resol, per tant, sobre la base d'una circumstància accidental, que ja no es donaria en el dret vigent. El TS hi posa remei, de cara a supòsits en què la delació no tingui una durada determinada.

En efecte, la STS de 590/2021, de 9 de setembre, va resoldre el recurs de cassació interposat pel registrador, que argumentava l'existència de reiterada jurisprudència del TS que, sobre la base dels art. 18 i 20 LH, 100 RH i 790 i 791 LEC exigia, per tal de considerar ben constituïda la relació jurídica processal, que en casos com aquest la demanda s'hagués dirigit contra algun cridat que pogués actuar en interès de la resta, sense que sigui suficient la designació genèrica, atès que llavors caldria que es nomenés un administrador judicial. A més, considerava que la mateixa jurisprudència legitima el registrador per tal que comprovi aquesta circumstància de manera que no es generi indefensió de l'herència.

El TS, però, conclou que no era necessària la designació d'una administració judicial en el supòsit concret. Entén que aquesta només és preceptiva en els casos de l'antiga prevenció de l'abintestat, actualment recollits als art. 790 i següents de la LEC, i allà on una disposició específica ho estableixi (menciona, a títol d'exemple, els art. 803, 966 i 967 i 1020 CC), sens perjudici que es pugui establir com a mesura cautelar (FD 2.4). Per tant, havent mort la titular registral feia més de trenta anys (circumstància que la sentència repeteix constantment), i sense que hi hagués cap indicati que permetés esbrinar la identitat i domicili d'algun possible hereu, s'hauria d'haver dut a terme la inscripció ordenada pel manament judicial que declarava l'adquisició per usucapió.

Ara bé, segons el TS, si hi hagués hagut indicis que apuntessin a algun possible hereu, se'ls hauria d'haver comunicat la interposició de la demanda, en aplicació de l'art. 150.2 de la LEC. Atès que l'art. 248 CDCC remetia a l'ordre successori intestat previst al CC i que la Llei de successió intestada de 1987 només regia per a successions obertes amb posterioritat a la seva entrada en vigor, l'únic interessat en la successió que es podia conèixer era l'Estat. Aquesta comunicació, però, no era

---

72 La SAP dona a entendre que el termini de 30 anys va estar en vigor fins el gener de 2009. La redacció original de l'art. 461-12 CCCat continuava preveient que la delació s'extingia passat aquest termini. Va ser la Llei 6/2015, de 13 de maig, la que va suprimir el termini.

exigible en el cas que motiva la sentència, perquè la delació s'hauria extingit en haver transcorregut el termini de 30 anys que establia l'art. 257 CDCC (FD 2.5).<sup>73</sup> Res no diu el Tribunal quant al fet que els béns immobles vacants pertanyen a l'Estat.

En qualsevol cas, la sentència del TS, en ser del Ple, procura fixar doctrina de cara a futures controvèrsies, en el sentit que:

«Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de los previsto en el citado art. 150.2 LEC.» (FD 2.5).<sup>74</sup>

Es corregeix, per tant, sense dir-ho explícitament, tant la doctrina de la DGSJFP com la de la DGDEJM. Pel que fa a la primera, es descarta que calgui el nomenament d'administrador judicial en els supòsits en què sigui demandada l'herència jacent, tal i com sostenia la DGSJFP. Però la possibilitat d'inscriure es condiona a què, quan no hi hagi indicis de cap altre eventual hereu, es comuniqui la interposició de la demanda al Departament d'Economia i Hisenda que correspongui segons la llei aplicable a la successió.

---

73 Sembla errar el TS quan afirma que es tracta d'un termini de prescripció, «sense que en consti la interrupció». Tot i la redacció de la legislació anterior al llibre quart del CCCat, el termini era, en tot cas, de caducitat i no de prescripció (CASANOVAS I MUSSONS, Anna, «Comentari a l'art. 461-12», a: EGEA FERNÁNDEZ, Joan; FERRER RIBA, Josep (Dir.), *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, Atelier, Barcelona, 2009, vol. II, p. 1491-1492).

74 Cita com a normes complementàries l'art. 6 del RD 1373/2009, de 28 d'agost, que aprova el Reglament General de la L. 33/2003, de 3 de novembre, del Patrimoni de les Administracions Públiques i també es tracta del mateix criteri que es desprèn de l'art. 791.2 LEC. Vegeu també l'art. 2 del Decret 145/2017, de 26 de setembre, de les actuacions administratives i de la gestió del règim d'autonomia econòmica de la successió intestada a favor de la Generalitat de Catalunya (DOGC núm. 7464, de 29.9.2017).

## 10. Fideïcomís condicional, establiment a cens i alliberament de béns a càrrec de la quarta trebel·liànica

### 10.1. Introducció

La RDGDEJM JUS/1356/2014, de 12 de juny,<sup>75</sup> va estimar el recurs presentat i va acordar que s'havia d'inscriure l'adquisició per part d'un de diversos fideïcomissaris d'una quota indivisa de la finca en qüestió lliure de fideïcomís. Es donava la circumstància que la finca estava en mans de dues persones, una com a nua propietària i l'altra com a usufructuària, que portaven causa de qui va ser-ne censatari. El cens es va redimir i els fiduciaris i fideïcomissaris del moment van atorgar escriptura d'alliberament del fideïcomís amb càrrec a la quarta trebel·liànica, però les censatàries va renunciar a què s'inscrivís aquesta darrera operació, per causes que es desconeixen. Aquesta circumstància consta al Registre de la Propietat.

La Resolució va ser recorreguda i, després d'haver-se determinat judicialment la legitimació de les posseïdores de la finca a recórrer la Resolució JUS/1356/2014,<sup>76</sup> va donar lloc a les sentències del JPI núm. 21 de Barcelona, de 4 de juliol de 2018, que va confirmar la resolució, a l'SAP

---

75 DOGC núm. 6645, de 17.6.2014. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2014.

76 SAP de Barcelona (secció 1a) 717/2017, de 28 desembre (ECLI:ES:APB:2017:11814), FD 3: «la supresión del traslado del recurso gubernativo a los titulares que puedan resultar perjudicados ( artículo 327.5 de la Ley Hipotecaria por Ley 24/2005, de 18 de noviembre) no impide que se mantenga en la legislación catalana (artículo 3.5 de la Ley catalana 5/2009, de 25 de abril), pero choca con la supresión del artículo 328.4 de la Ley Hipotecaria por Ley 24/2005, de 18 de noviembre, que preveía la legitimación activa para recurrir de los titulares de derechos a quienes se haya notificado la interposición del recurso. - En todo caso, como ya hemos apuntado, la legitimación activa de las hoy apelantes no viene expresamente negada en el vigente artículo 328 de la Ley Hipotecaria, entre quienes se establece que “carecen de legitimación para recurrir la resolución de la Dirección General”, por lo que cabe mantener una interpretación lógica e integradora de la ley catalana, en relación al cuerpo normativo, la Ley Hipotecaria, a la que genérica y dinámicamente se remite, como ya se hizo por el registrador de la propiedad al comunicar a las demandantes la interposición del recurso gubernativo, para que defendieran su derecho como mejor les conviniera, realizando las alegaciones oportunas en el plazo de cinco días, de conformidad con el artículo 3.5 de la ley catalana 5/2009, de 28 de abril, y 327.5 de la Ley Hipotecaria (aunque en este último ya no se mencione a los terceros afectados).» Per aquest motiu, i essent així que les interessades havien estat notificades de la interposició del recurs

de Barcelona (secció 19a) 170/2020, de 30 de juny,<sup>77</sup> que la va revocar, i a la STSJC 27/2021, de 15 d'abril,<sup>78</sup> que va tornar a confirmar la resolució.

Es tracta de la tercera —i per ara, última— RDGDEJM sobre aquest mateix problema. Amb anterioritat, s'havien dictat les Resolucions JUS/3416/2012, de 29 de novembre,<sup>79</sup> i JUS/1802/2013, 30 de juliol.<sup>80</sup> En aquestes resolucions, la DGDEJM va inadmetre el recurs o es va declarar incompetent per a resoldre. En la primera, per considerar la DG que no és possible recórrer una qualificació positiva. En la segona, per tractar-se d'una controvèrsia ja analitzada amb anterioritat.

## 10.2. El supòsit de fet

Les circumstàncies del cas són complexes, motiu pel qual es reproduïx parcialment a continuació el resum que se'n va fer en comentar la primera de les resolucions, de l'any 2012.<sup>81</sup>

El 1943 va morir el propietari d'unes finques situades a Sant Boi. Va deixar testament (de 1937) en què atribuïa l'usdefruit universal a la seva vídua i instituïa com a hereus fiduciaris els seus quatre fills, essent fideïcomissaris els nets i amb possibilitat que els fiduciaris, si deixaven vídua, li atribuïssin l'usdefruit universal. Els fiduciaris i la vídua van acceptar l'herència i en van fer inventari. El 1949 van segregar una parcel·la d'una de les finques gravades, que és sobre la que versa la polèmica en aquest cas. Aquesta nova finca va passar a mans d'una persona diferent, en condició de censatari. El 1975 va morir la usufructuària i es va extingir l'usdefruit. El 1990, el censatari va donar la finca, gravada amb el cens i subjecta al fideïcomís, a les persones que en el moment de la presentació del recurs n'eren les titulars registrals (una en usdefruit i l'altra en nua propietat). El 1992 va morir un dels fiduciaris, el seu fill va acceptar l'herència i es va adjudicar i va inscriure la seva quarta part

---

governatiu i havien formulat al·legacions, es considera que la sentència de primera instància els va generar indefensió, en negar-los la legitimitació activa per a recórrer a la via judicial, per la qual cosa es declara la nul·litat parcial d'actuacions fins al moment anterior a dictar sentència.

77 ECLI:ES:APB:2020:4544.

78 ECLI:ES:TSJCAT:2021:5289).

79 DOGC núm. 6357, de 17.4.2013. Comentada a *InDret*, núm. 2, 2013.

80 DOGC núm. 6442, de 20.8.2013. Comentada a *InDret*, núm. 3, 2013.

81 *InDret*, núm. 3, 2013.



indivisa del cens, que continua vigent (DT 3a de la Llei 6/1990, de 16 de març, de censos). El 1993, aquest fideïcomissari i els seus oncles/ fiduciaris, van atorgar escriptura de redempció del cens i, a l'empara de l'art. 229 del Codi de Successions i de les seves disposicions transitòries 1a i 9a, van alliberar el fideïcomís amb càrrec a la quarta trebel·liànica. Tot i això, en la inscripció que es va causar, relativa només a la redempció del cens, hi consta que, juntament amb l'escriptura, la part censalista i la censatària van presentar una instància amb firmes legitimades en què, per raons que es desconeixen, renunciaven a la inscripció del pacte de l'escriptura relatiu a l'alliberament de la substitució fideïcomissària. Per acta de notorietat de 1994, es va acreditar que els quatre fills del fideïcomitent van tenir fills, es van determinar els deu fideïcomissaris existents llavors i es va acreditar que tots els fiduciaris tenien més de 83 anys. Entre els fideïcomissaris hi havia la mare dels recurrents, que va morir el 1998, deixant testament en què instituïa hereus els seus tres fills per parts iguals. En l'acceptació de l'herència no hi consta el dret que tenia la mare com a fideïcomissària a una quota indivisa de la finca. Aquesta dada es va incloure en una escriptura d'addició d'inventari de 2012. És l'escriptura que va donar lloc a la Resolució JUS/3416/2012. Els interessats entenen que el fideïcomís s'havia purificat i que, per tant, la inscripció de la quota com a subjecta al fideïcomís era susceptible de ser recorreguda per comportar una «denegació tàcita» d'allò que es sol·licitava. La DGDEJM va considerar que no era possible recórrer contra una qualificació positiva.

Amb posterioritat a la Resolució de 2012, els mateixos fideïcomissaris van atorgar escriptura «complementària» en la qual van fer constar que la inscripció practicada en virtut de l'escriptura anterior com a «dret al fideïcomís» havia de ser «en propietat» i, per tant, demanaven que es procedís a practicar una «nova inscripció de domini». En la seva resolució JUS/1802/2013, de 30 de juliol, la Direcció General va estimar que el que es pretenia era en realitat una rectificació de la inscripció practicada i que, per tant, mancant la conformitat del registrador, calia resolució judicial, per la qual cosa es va declarar incompetent per a resoldre, cosa molt inusual en el procediment registral.

### **10.3. La resolució impugnada**

El que va motivar la Resolució JUS/1356/2014 va ser la presentació, per part d'un fideïcomissari diferent, però de la mateixa línia, d'escriptura d'adjudicació de llegat per substitució fideïcomissària, sobre la base d'una acta de notorietat en què acreditava la seva condició de fideïcomissari, i

sol·licitava la inscripció a favor seu de la quota que li corresponia, fent valer el caràcter de condició resolutorià amb què opera el fideïcomís i els articles 23 i 82 LH.

El registrador va tornar a qualificar negativament. Potser ho va fer inspirant-se en la Resolució JUS/1802/2013, on s'afirmava que:

«Els fideïcomissaris tenen dret als béns fideïcomesos, però no poden fer-los seus per la pròpia autoritat, ni molt menys prendre'n possessió d'amagat del fiduciari o dels seus hereus o cessionaris o adquirents dels béns gravats, sinó que ho han de fer amb el coneixement i la col·laboració d'aquests (gairebé diríem el consentiment d'aquests tot i que siguin detentors de mala fe si el que al·leguen no és justificat), als quals la Llei els atorga determinades facultats per recuperar el que és seu, facultats i drets en els quals no podem entrar en aquest expedient. No consta que els fideïcomissaris hagin fet el requeriment que preveu l'article 206 de la Compilació a les persones que van adquirir dels fiduciaris béns gravats, avui les seves causahavents, i, en canvi, sí que hi consta, i a bastament, l'oposició d'aquestes persones a restituir el bé, oposició que elles emparen, a més, en un alliberament amb càrrec a la trebel·liànica que consta en escriptura pública.» (FD 2.4)

Però, en aquesta ocasió, la DGDEJM sí que va revocar la nota de qualificació i va permetre la rectificació pretesa, sense sentir-se vinculada pels pronunciaments anteriors, atès que el que es valorava partia d'un plantejament diferent i es formulava per un fideïcomissari també diferent (FD 2.3 Resolució JUS/1356/2014).

Havent establert que el dret aplicable era l'anterior a la Compilació (el fideïcomitent havia mort l'any 1943), excepte pel que fa a les regles relatives al fideïcomís mentre estava pendent, cas en què seria aplicable el Codi de Successions (DT 4a), la DGDEJM va considerar que en el dret precompilat era més freqüent a la pràctica entendre que els fiduciaris podien disposar i gravar, però que l'eficàcia dels seus actes estaria supeditada a l'efectivitat de la delació a favor dels fideïcomissaris. El Codi de Justinià així ho avalaria, contra la postura d'entendre que la substitució comportava una prohibició de disposar. En relació amb el cens, va concloure que «complerta la condició, això és, la mort del fiduciari amb existència de fideïcomissaris, l'eficàcia de la cessió o establiment a cens decau i el fideïcomissari adquireix automàticament la titularitat dels béns encara que no se li hagi lliurat la possessió. Com a conseqüència d'aquesta adquisició automàtica podrà reivindicar els béns alienats afectes a la substitució, exigir-ne el lliurament de la possessió per via d'interdictes, i, òbviament, obtenir la inscripció de la seva adquisició en el Registre de la propietat», sense necessitat de consentiment dels hereus o tercers adquirents del fiduciari

(FD 4.3). Això vindria confirmat pel fet que els fideïcomissaris no estan vinculats pels actes dels fiduciaris encara que en siguin els seus hereus: així ho havia recollit l'article 209 de la Compilació del dret tradicional i s'estima que, en aplicar-se el Codi de Successions únicament als efectes del fideïcomís mentre està pendent, no seria rellevant el fet que aquesta norma desaparegués dels articles 241 i 242 del Codi. Vist que el fideïcomís, per al Registre, opera com una condició resolutòria del dret dels censataris, un cop acreditada la mort de la fiduciària i l'existència i determinació dels fideïcomissaris, es va estimar procedent la inscripció a favor d'aquests. Per a practicar-la, però, es va considerar requisit imprescindible haver notificat la delació als titulars registrals, adquirents del fiduciari, cosa que en el supòsit tractat ja s'hauria produït en haver-ne tingut coneixement arran de la tramitació del recurs governatiu. La DGDEJM va acabar remarcant que no és objecte del recurs governatiu resoldre sobre el fons de la qüestió (és a dir, sobre si la finca s'havia de considerar alliberada del fideïcomís, arran de la detracció en concepte de trebel·liànica, cosa que la DGDEJM veu necessari escatir en el procediment corresponent per tal d'aclarir la situació de la finca). Per tant, tampoc no era objecte de les decisions judicials que van resultar de la impugnació d'aquesta resolució decidir qüestions que van més enllà de l'àmbit del procediment registral.

#### **10.4. Primera instància i apel·lació**

La SJPI núm. 21 de Barcelona, de 4 de juliol de 2018, va considerar que havia de decidir, efectivament, sobre la procedència o no d'inscriure el que sol·licitava el fideïcomissari. Va partir de què es tractava d'una substitució fideïcomissària condicionada a l'existència de fideïcomissaris. Acreditat el compliment de la condició, i tenint en compte que les demandants, titulars registrals i causahavents del censatari, coneixien la substitució fideïcomissària condicional quan van inscriure el seu dret, i en el benentès que qualifica la situació com a llegat fideïcomès (i no com a herència, tal i com sostenien les demandants), va concloure que procedia la inscripció,

La nua propietària i la usufructuària de la finca van apel·lar, sobre la base de diversos arguments. Entenien que van concórrer els requisits necessaris per a la detracció de la quarta trebel·liànica, atès que de la interpretació del testament del fideïcomitent se'n desprenia que la designació de finques que va realitzar tenia per finalitat distribuir-les en lots similars entre els fills, amb caire particional, i no atribuir-les

en concepte de llegats. A més, els fiduciaris van acceptar l'herència sense referir-se a l'existència de llegats ni de prelegats. D'altra banda, l'escriptura de redempció de censos de 1993, que incloïa l'alliberament de la substitució fideïcomissària, va generar en la nua propietària i en la usufructuària una adquisició de la llibertat del domini a títol oneros i de bona fe, sense que la instància de renúncia a la inscripció d'aquest alliberament comportés un reconeixement de manca d'eficàcia o validesa de l'acte, atès que consideraven que la instància privada no és suficient per a renunciar a drets que recauen sobre béns immobles. A més, les recurrents van fer valer l'ús fraudulent de la mecànica registral per part dels fideïcomissaris, que haurien obviat el fet que els actes de disposició dels fiduciaris no perden la seva eficàcia en el moment de la delació, sinó que, en tot cas, haurien de ser impugnats pels interessats. Pretendre la inscripció sense més de la finca a favor dels fideïcomissaris implicaria eludir la discussió en el judici ordinari corresponent.

Atès que eren ja diversos els plets que s'havien substanciat arran de la mateixa successió, la SAP de Barcelona (secció 19a) 170/2020, de 30 juny, va advertir en primer lloc que havia de respectar els pronunciaments ja recaiguts i també acotar degudament l'objecte discutit, per tal de no vincular decisions posteriors més enllà del que era necessari per tal de resoldre la controvèrsia plantejada. Centrant-se en la possibilitat d'inscriure o no l'adquisició del fideïcomissari i havent admès com a fets nous que s'havia aconseguit la cancel·lació del fideïcomís quant al 25 % de la finca corresponent al fideïcomissari que havia consentit tant la redempció com l'alliberament del fideïcomís l'any 1993, l'Audiència fa un repàs dels fets, de les al·legacions de les parts i de la Resolució recorreguda, i les considera totes acurades i reveladores de la complexitat jurídica de la qüestió debatuda, que requereix ser discutida en el judici corresponent. La controvèrsia objecte d'apel·lació, però, la redueix a l'existència de dues postures diverses. La primera, compartida pel Registrador de la Propietat i per les recurrents, consistent en què la incertesa que generen tant els diversos assentaments registrals com els títols presentats impedeix la inscripció, atès que únicament poden accedir als llibres els títols perfectes i vàlids i que no siguin discutits (art. 38 LH), tenint en compte la força amb què els principis registrals poden perjudicar els titulars inscrits. La segona, mantinguda per la DGDEJM en la resolució impugnada, que va decidir el contrari; és a dir, va considerar procedent la inscripció atès l'automatisme que s'atribueix al compliment de la condició, malgrat ser conscient dels rellevants

dubtes que es generen. La sentència d'apel·lació va optar per la primera, revocant, per tant, la resolució JUS/1356/2014.

## 10.5. El criteri del TSJC

El fideïcomissari va interposar recurs de cassació. Les titulars registrals s'hi van oposar, a més de per defectes de tècnica cassacional i per evidenciar els motius que els recurrents cercaven una resolució de l'assumpte que evités el corresponent procediment contradictori, per considerar que la competència funcional corresponia al TS, en tractar-se d'un conflicte de naturalesa estrictament registral. El TSJC, però, confirma la seva competència, atesa la funció que li correspon quant a la unificació de la interpretació del dret de Catalunya (STSJC 27/2021, de 15 d'abril, FD 2.2):

«Subratllarem que si la Llei 5/2009, de 28 d'abril, dels recursos contra la qualificació negativa dels títols en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un Registre de la Propietat de Catalunya, que desenvolupa la previsió de l'article 147.2 de l'Estatut, atribueix la competència per a la resolució d'aquestes impugnacions a un organisme de la Generalitat de Catalunya (Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques), és perquè mira de preservar sobre tot (*sic*) l'aplicació del dret català en els registres públics, en coherència amb l'atribució a la Generalitat de competència exclusiva en matèria de dret civil (art. 129 EAC), de manera que l'aplicació en aquests casos de l'ordenació dels registres, de competència estatal (art. 149.1, 8ª CE), s'ha d'entendre instrumental pel que fa a la constància en el Registre dels actes i negocis regulats pel dret civil català (STC 4/2014).

Atès que correspon a aquest tribunal superior la unificació de la interpretació del dret de Catalunya (art. 95.3 EAC), i sent innegable que la resolució de la Direcció General de Dret impugnada en aquest litigi versa sobre l'aplicació de la regulació catalana dels fideïcomisos, cal refermar la competència funcional d'aquest tribunal i l'admissibilitat en general del recurs de cassació.»

Entrant en els motius de cassació, la STSJC se centra en primer lloc en l'al·legació d'infracció dels art. 235.I CS, 206.III de la Compilació i 18 i 13 LH. D'acord amb sentències anteriors,<sup>82</sup> i atenent al dret transitori, considera que el dret aplicable als efectes del fideïcomís és el que regia en el moment de la mort del fideïcomitent (el dret precompilat), sens

---

82 Així, STSJC 6/2018, d'11 de gener (ECLI:ES:TSJCAT:2018:15).

perjudici de l'aplicació de les normes relatives als efectes del fideïcomís mentre està pendent, a les quals s'aplicarà el dret anterior a la Compilació, la Compilació i el Codi de Successions segons la data de l'acte de què es tracti. En aplicació d'aquestes disposicions:

- a) Explica que, en els fideïcomisos condicionals, l'adquisició del fideïcomissari «és automàtica i va lligada a la delació que origina la mort del fiduciari, que és el fet jurídic que provoca que els béns fideïcomesos 'facin trànsit' del fiduciari al fideïcomissari, amb la particularitat a més que no es pot anticipar la delació» (FD 3.4).
- b) Recorda que l'art. 23 LH preveu en general la mecànica de les condicions al Registre i l'art. 82 RH estableix que la delació al fideïcomissari originarà una nova inscripció. Per tal de garantir que no apareguin tercers protegits pels art. 32 i 34 LH, s'obliga el fiduciari a inscriure (art. 181 CDCC) i a inserir-hi literalment la clàusula fideïcomissària (art. 426-22.1 CCCat) (FD 3.5).
- c) Interpreta que, d'acord amb els art. 186, 187 i 195 a 197 CDCC, el fiduciari pot realitzar vàlidament actes dispositius o de gravamen, però llur eficàcia estarà supeditada a la possible efectivitat de la substitució, encara que en ser atorgats s'hagués silenciada el gravamen. Entre aquestes disposicions, hi ha la de donar a cens l'immoble, amb la referida supeditació, la qual cosa no es considera incompatible amb la redempció del cens (FD 3.6);
- d) Entén que la sentència del Tribunal de Cassació 19 de maig de 1936,<sup>83</sup> a la qual feien referència les recurrents, partia d'allò que establia l'art. 109 LH en la seva redacció de 1869; és a dir, de la inscripció prèvia de la substitució, que explicaria la flexibilitat quant a les facultats dispositives que promovia la sentència de 1936 (FD 3.6).
- e) Recorda quin és l'abast i quins són els efectes de la qualificació registral, que no prejutja un pronunciament sobre el fons (art. 66 LH i 328 LH) (FD 3.7 i 3.8).
- f) Per al cas concret, posa l'accent en el fet que en la inscripció de l'establiment del cens l'any 1949 hi consta la subjecció al fideïcomís, i que en aquells moments l'establiment del cens no era cap dels supòsits que, segons la llei, permetien l'alienació de béns com a lliures. Per

---

83 DOGC de 5 de febrer de 1937, p. 49 a 55.

tant, produïda la delació a favor del fideïcomissari l'any 1997, decau l'eficàcia de l'establiment a cens, a l'empara del principi de prioritat registral (FD 3.9).

g) «Certament —argumenta el TSJC— el gravamen fideïcomissari fou purificat mitjançant un negoci jurídic subscrit l'any 1993», però «als estrictes efectes de la qualificació registral, és indiferent que la causa justificativa de l'alliberament del fideïcomís [...] fos o no vàlida, ja que el propi negoci d'alliberament no fou objecte d'inscripció en el Registre», i la qualificació s'ha de limitar a allò que estableix l'art. 18 LH (FD 3.10). Menciona a continuació, sense censurar-ho (no era objecte del plet), que els intents d'inscripció de l'escriptura d'alliberament es van frustrar per no acreditar al Registrador el compliment dels requisits per a detreure la quarta trebel·liànica (FD 3.10).

h) No comparteix el TSJC els arguments emprats per la sentència d'apel·lació, relatius al fet que hagi transcorregut molt de temps des de la delació al fideïcomissari o que la inscripció només afecti una part de la finca. Tampoc no està d'acord amb què únicament poden accedir al registre situacions fermes i inatacables, que entén com a resoltes per sentència amb efectes de cosa jutjada material (FD 3.11).

i) Inadmet un seguit de motius del recurs que feien referència al dret a detreure la quarta trebel·liànica i a l'oposabilitat al fideïcomissari; és a dir, qüestions relatives a un document no inscrit, que no poden afectar la resolució del recurs.

No hi ha condemna en costes, pels mateixos motius adduïts per l'Audiència Provincial.

## **10.6. Algunes consideracions sobre l'automatisme en els fideïcomisos condicionals**

És cert que el compliment de la condició, en els fideïcomisos condicionals, en estar prevista per a després de la mort del fiduciari, determina la pèrdua d'eficàcia dels actes realitzats pels fiduciaris en condició de tals mentre el fideïcomís estava pendent, però no es produeix el mateix resultat respecte els actes que, d'acord amb la legislació aplicable, el fiduciari podia dur a terme prescindint del gravamen; és a dir, disposant dels béns com a lliures. Per a aquests darrers, tant la legislació vigent com la històrica preveuen un règim d'impugnació per

part dels fideïcomissaris que entenguin que han estat perjudicats en el seu dret (art. 426-50 CCCat; 241 CS; 209 CDC, que expressament es referia a la protecció dels adquirents a títol onerós en una transmissió que en aparença els fiduciaris estaven legitimats per a dur a terme). Tot i que pot resultar fins a cert punt absurd que els actes de disposició estiguin regulats per una llei diferent a la que regeix la seva impugnació, aquesta sembla ser l'opció presa per les disposicions transitòries tant del CS com de la Llei 10/2008. Això comporta que, en aquest cas, mentre que els actes de redempció i d'alliberament del fideïcomís de 1993 es regien pel CS, la seva impugnació es regia pel dret vigent en el moment de l'obertura de la successió, el 1943. La Sentència del Tribunal de Cassació de Catalunya de 19 de maig de 1936 va donar una interpretació clara i contundent quant a les conseqüències de la disposició per part del fiduciari en perjudici o en frau del dret del fideïcomissari, en establir que la manca de consentiment dels fideïcomissaris no condueix a la nul·litat de l'alienació, sens perjudici que, arribat el cas de la restitució, poguessin impugnar-la (FD 4). Per tant, cal, primer, destruir l'eficàcia que inicialment despleguen aquestes disposicions i després, cas de tenir èxit, reivindicar els béns. Segons la mateixa sentència, la naturalesa de l'acció d'impugnació era rescissòria i així ho ve entendre també el TSJC en sentència d'1 d'abril de 2004,<sup>84</sup> que la subjecta a un termini de caducitat de quatre anys, aplicable al cas en qüestió d'acord amb la DT 8.1 de la Llei 10/2008, i tenint en compte que àdhuc en el dret històric l'opinió predominant és que la caducitat d'accions d'anul·labilitat i de rescissió quedava al marge de l'Usatge *Omnes Causae*. Tot i que la manca de poder de disposició determinaria conseqüències més radicals en el supòsit que ens ocupa prevalen raons de seguretat jurídica que duen a l'establiment d'un termini de caducitat relativament breu. D'això se'n deriva que l'acció reivindicatòria del fideïcomissari topa necessàriament amb la caducitat de l'acció d'impugnació, quan es tracti d'actes de disposició de béns com a lliures. En el cas, havent-se produït la defunció de la fiduciària rellevant el 1997, l'acció s'hauria extingit l'any 2011 (és a dir, abans que els fideïcomissaris iniciessin cap actuació relativa a la finca en qüestió). Àdhuc si es considerés que el termini es regia per l'Usatge, la DT 8a.1 de la Llei 8/2008 hauria conduït a què acabés el gener de 2013.

---

84 RJC 2004, 1506.



Front d'això no seria sostenible al·legar que la qualificació no pot estendre's a determinar si una facultat s'ha extingit o no pel decurs del temps, atès que en aquest supòsit es tracta d'un termini de caducitat, sense que concorri cap causa de suspensió, i sense que els interessats haguessin dut a terme cap actuació relativa a la finca en els més de 14 anys que havien passat des de la delació a favor seu. De fet, segons consta a la sentència d'apel·lació (FD 2), les titulars registrals van intentar dues vegades inscriure l'escriptura d'alliberament de 1993, però el document es va qualificar negativament, per no haver-se acreditat al registrador per part dels fiduciaris el compliment dels requisits per a la detracció de la quarta trebel·liànica, l'inventari i les notificacions pertinents. La possibilitat o no de detreure la quarta és una de les grans qüestions de fons que afecten la situació controvertida. Si es pot valorar aquesta circumstància en el moment de la qualificació, amb més motiu s'hauria de poder constatar el decurs del termini d'impugnació.

Si efectivament s'havia escolat el termini de caducitat per a impugnar els actes realitzats pels fiduciaris en perjudici dels fideïcomissaris, guanyaven pes les al·legacions d'utilització fraudulenta de la mecànica registral per part d'aquests darrers, que haurien intentat evitar un procediment sobre el fons amb un resultat que potencialment no els convenia. En canvi, aconseguint la inscripció, només una anotació preventiva de demanda evitaria la possible aparició de tercers protegits per l'art. 34 LH.

## **11. Els actes de disposició per part de menors amb una sola línia de parentiu determinada i l'alternativa a l'autorització judicial**

### **11.1. Introducció**

La RDGDEJM JUS/908/2011, de 30 de març,<sup>85</sup> va decidir sobre la possibilitat d'inscriure una escriptura de compravenda d'un immoble, la nua propietat del qual pertanyia a un menor d'edat i l'usdefruit, a la seva mare. L'escriptura va ser atorgada per la mare en nom propi i en representació del fill menor i la van consentir dos parents de la línia materna, atès que es tractava d'una família monoparental i només estava determinada la

---

<sup>85</sup> DOGC núm. 5861, de 18.4.2011. Comentada a *InDret*, núm. 4, 2011.

filiació de la mare. A banda del possible conflicte d'interessos,<sup>86</sup> la qüestió controvertida consistia en determinar si l'art. 153 CF i, per remissió, l'art. 149 CS —actuals art. 236-30 i 424-6 CCCat—<sup>87</sup> permetien en aquests casos la substitució de l'autorització judicial pel consentiment de parents d'una sola línia.

La registradora va considerar que no era possible, a partir de la interpretació literal de la norma. La DGDEJM va arribar a la mateixa conclusió, sobre la base de la necessitat de protegir l'interès superior del menor, atès que hi ha altres maneres per alienar el bé, tot i reconèixer que la norma pressuposava que la filiació estaria determinada per a totes dues línies i, per tant, no preveia altres supòsits. Va considerar que l'autorització alternativa és una excepció a la regla general que, per tant, s'ha d'interpretar de manera restrictiva, ja que d'altra manera s'hauria de permetre també la intervenció de dos parents de la mateixa línia en casos de impossibilitat o desinterès per part dels parents d'una de les línies.<sup>88</sup>

## 11.2. L'admissibilitat de l'autorització pels parents en casos no contemplats

La resolució va ser recorreguda pel notari que havia autoritzat l'escriptura. La SJPI núm. 21 de Barcelona 135/2011, de 15 de setembre, va confirmar íntegrament el criteri de la DGDEJM, afirmant que el resultat no és discriminatori vers les famílies monoparentals, en tractar-se de manera diferent supòsits també diversos.

---

86 La Resolució no va entrar en aquest tema, atès que l'escriptura s'havia atorgat només catorze dies abans que el fill arribés a la majoria d'edat i, en el moment de resoldre, ja havia complert els divuit anys. Vegeu el comentari de MARSAL GUILLAMET, Joan, a *InDret*, núm. 4, 2011. D'aquest fet en dedueix que el recurs es va formular a efectes doctrinals, cosa que podria explicar també la litigiositat posterior, tot i que dels procediments judicials se'n desprèn que el fill tenia una discapacitat del 81 %, sense que s'especifiqui de quin tipus ni es faci referència a una eventual modificació judicial de la capacitat, llavors possible.

87 En el moment de la venda, estava en vigor el llibre quart del CCCat, que resultava aplicable al cas, interpretant la remissió de l'art. 153 CF com a referida al text vigent.

88 MARSAL GUILLAMET, *InDret*, núm. 4, 2011, comentava que: «Es pot compartir o discrepar de la doctrina de la DGDEJ, perquè si bé el progenitor alienant és de la mateixa família que els que han d'autoritzar l'alienació, també ho és el menor d'edat, i el més probable és que l'origen dels béns del menor que s'alienen també provinguin de la mateixa línia de parentiu.» Els fets que es consideren provats pels tribunals així ho demostren.

El notari va apel·lar, i la SAP de Barcelona (secció 14a) 359/2013, de 21 de juny,<sup>89</sup> va estimar el recurs i va ordenar la inscripció de l'escriptura. Es va basar en el fet que el legislador català va optar per una privatització del dret de família, i n'és mostra el sistema d'autoritzacions «alternatives» a la judicial, que no s'han de considerar excepcionals i no cal, per tant, que s'interpretin de manera restrictiva (FD 4 i 5). L'Audiència duu a terme una interpretació literal del precepte, atenent als canvis en la redacció fruit de l'aprovació del llibre quart i el desplaçament del focus cap al parentiu respecte dels «progenitors». També raona que en seu successòria pot tenir sentit la participació de totes dues línies quan es tracta d'escollir l'hereu que s'ha de fer càrrec de la continuïtat de «la casa», però potser no tant a l'hora de determinar si una certa operació de venda entre vius resulta útil o necessària per al menor. Aquestes consideracions, però, no li semblen suficients, i per això analitza la tramitació parlamentària, els precedents i les exposicions de motius, de les quals tampoc no en treu resultats satisfactoris. Considera que la norma no és excepcional, ni prohibitiva ni sancionadora, però no conté una formulació general, de manera que no és susceptible d'interpretació extensiva. Per aquestes raons, acollint-se a la interpretació finalista, es veu menada cap a l'analogia, atès que es tracta d'una llacuna legal (i no d'un «conjunt buit») que cal omplir d'acord amb el criteri de la interpretació conforme (FD 5 final). La llacuna s'ha d'omplir per mitjà dels mecanismes d'autointegració previstos (art. 111-2 CCCat) i amb el suport de l'equitat (art. 111-9 CCCat). Atès l'objectiu de protegir l'interès superior del menor, no és una qüestió d'interpretació de la voluntat del causant ni de garantir la posició de les dues línies, sinó de procurar que tots les branques estiguin representades, però sense que el mecanisme de validació estigui condicionat necessàriament a l'existència de dues línies. Per tant, conclou que tant en el cas de les famílies monoparentals com en el de menors orfes que només tinguin parents d'una línia, cal aplicar la norma per analogia, perquè hi ha identitat de raó. Ho rebla l'art. 236-20 CCCat, que en cas de conflicte atribueix la representació a un sol dels progenitors sense necessitat d'intervenció judicial. L'Audiència també fa esment a la major autonomia del menor al CCCat, especialment si té setze anys o més, en comparació amb el CC. Es refereix igualment al fet que el menor en qüestió era un «presumpte incapacitat» i que les normes sobre la tutela també tendien a una major privatització (FD 6).

---

<sup>89</sup> ECLI:ES:APB:2013:6835.

La DGDEJM va interposar recurs de cassació, que el TSJC va resoldre en la sentència 45/2014, de 7 de juliol.<sup>90</sup> Un dels motius al·legats va ser la protecció de l'interès superior del menor, en considerar la DGDEJM que la concurrència del consentiment de part de parents de les dues línies, entre les quals poden haver-hi antagonismes, comporta una major prevenció del conflicte d'interessos i un reforç de l'objectivitat.

El TSJC va rebutjar aquesta argumentació. Ni el CF ni el CCCat preveuen la situació de les famílies monoparentals en aquest punt i, malgrat que l'interès superior del menor ha de guiar l'actuació dels Tribunals, va entendre que no justifica que no es pugui emprar el mecanisme de l'autorització alternativa en casos con el contemplat: «no es pot admetre que en una família amb dues línies existeixin necessàriament més antagonismes i més possibilitats de control que en les famílies monoparentals, per quant la solució legal és la crida a prestar el consentiment als dos parents més pròxims al fill o filla, de manera que aquests eventuais antagonismes i mecanismes de control es podrien plantejar també dins de l'única línia familiar existent» (FD 3).

L'altre motiu de cassació admès es fonamentava en la incorrecta interpretació d'allò que estableix el CCCat als art. 111-2 i 111-9, en connexió amb l'art. 5.1 LOPJ i l'art. 4.1 CC, en considerar la DGDEJM que no és possible aplicar l'*analogia legis*, per manca d'identitat de raó: es tractaria d'una norma prohibitiva de la venda de béns de menors sense autorització, que no es podria interpretar de manera extensiva, atès, a més, que en les successives reformes el legislador ha estat constant en l'exigència de consentiment per part d'un parent de cada branca. Revisats els criteris jurisprudencials per a l'aplicació de l'analogia, el TSJC considera que no es tracta de què el legislador català hagi volgut impedir o prohibir a les famílies monoparentals l'accés a les autoritzacions alternatives, de manera que no s'està davant d'un «conjunt buit», sinó d'una llacuna legal involuntària. Es constata, a més, la identitat de raó entre el supòsit contemplat a la norma quan entra en joc la remissió a la regla successòria (famílies amb dues branques de progenitors) i el de les famílies monoparentals. Són realitats familiars heterogènies, totes elles dignes de protecció i, a més, és possible que en totes dues es puguin trobar «dos parents més pròxims» a la persona menor. El mateix succeeix quan no hi ha parents d'una de les branques. Conclou el TSJC que la finalitat de la norma és desplaçar el control judicial pel familiar, sempre en interès del menor, i que existeix la mateixa raó per a

---

90 ECLI:ES:TSJCAT:2014:7770

aplicar la norma en supòsits diferents als que literalment recull (FD 4). En conseqüència, confirma la sentència d'apel·lació i, amb ella, la revocació de la RDGDEJM JUS/908/2011, amb imposició de costes.

La DGDEJM es fa ressò d'aquesta doctrina, i altera l'anterior criteri restrictiu, a la Resolució JUS/592/2023, de 20 de febrer.<sup>91</sup>

## 12. Algunes conclusions

Una primera conclusió que es pot extreure de l'anàlisi que precedeix és que la impugnació judicial de les resolucions recaigudes en resoldre recursos governatius no és freqüent, cosa que es pot deure a la qualitat de les decisions, però també a les incerteses que, a nivell processal, encara perduren. Així, per exemple, es produeixen supòsits en què es dubta de la legitimació per a impugnar de titulars registrals interessats, i també hi ha hagut casos en què, contràriament al que estableix la Llei 5/2009, de 28 d'abril, s'ha recorregut la qualificació directament per la via judicial civil, sense haver passat abans pel recurs governatiu davant la DGDEJM, cosa que potencialment podria conduir a una pluralitat d'interpretacions quant a la implementació registral del dret propi, que és justament el que la citada llei procura evitar.

D'altra banda, es constata també com la mecànica registral acaba modulant les previsions expresses del dret positiu. Així, en seu de comunitat ordinària i, per extensió, també en els règims jurídics als quals els resulten d'aplicació les normes d'aquella, l'acreixement resultant de la renúncia a la quota no es pot qualificar com a automàtic, atès que la doctrina registral governativa, confirmada pels tribunals, sosté que aquest només es pot inscriure a petició dels cotitulars, que haurien d'haver estat notificats de la renúncia per tal que aquesta darrera pugui tenir accés als llibres del Registre. Ni una cosa ni l'altra s'adiuen amb el que estableix el CCCat, en el qual la renúncia sembla ser purament abdicativa i l'acreixement en resulta per obra de la llei, sens perjudici que es pugui renunciar amb posterioritat. Aquests supòsits plantegen també dubtes quant al destí dels béns immobles vacants, àdhuc en el cas d'abandonament d'elements privatis en propietat horitzontal.

---

91 DOGC núm. 8866, de 2.3.2023. Vegeu-ne el comentari a *InDret*, núm. 2, 2023, quant a alguns aspectes que encara poden plantejar dubtes.

En un altre ordre de coses, també s'ha pogut comprovar com els tribunals, en decidir sobre la impugnació judicial de les qualificacions, mostren moltes prevencions de cara a respectar l'objecte del procediment (que no és altre que determinar si procedeix o no la inscripció sol·licitada), tot i que això pugui comportar la generació de situacions irreversibles, degut a l'eficàcia de la inscripció, o bé col·locar la part perjudicada per la decisió en la posició d'haver d'interposar un procediment sobre el fons per tal d'aconseguir paralitzar aquella eficàcia per mitjà de l'anotació preventiva de demanda. El cas tractat relatiu a la substitució fideïcomissària n'és un exemple, que mostra igualment com en són d'incerts els límits de la qualificació.

Algunes de les decisions comentades confirmen criteris mantinguts per la DGDEJM amb contundència. Així, en el cas dels censos la divisió dels quals no s'hagués realitzat i inscrit en els terminis que marca el dret transitori, els tribunals confirmen l'extinció del dret per obra de la llei, malgrat reconèixer que la inscripció de segregacions i divisions de finques sense dur a terme la divisió del cens era una actuació il·legal arran de la Llei de 1945. La responsabilitat, però, recau igualment sobre el censalista. La redacció del dret transitori existent fins ara, juntament amb la interpretació judicial del mateix, han de servir de guia si es vol depurar el sistema d'antigues càrregues censals, generadores encara de problemes en el tràfic jurídic actual.

Arran de la impugnació judicial d'una decisió de la DGDEJM, s'ha confirmat també que, malgrat correspondre la iniciativa de constituir el dret de retenció al creditor, cal el consentiment dels titulars del bé immoble o la intervenció judicial per a suplir-la, cosa que no es despenia amb claredat d'anteriors pronunciaments del TSJC. Anàlogues consideracions es poden fer quant a l'exercici del dret d'opció.

En un dels casos d'exercici del dret d'opció tractats, crida l'atenció el fet que la sentència de primera instància, tot i confirmar la resolució, fa palesa una manca d'interiorització del dret civil català, atès que recorre als preceptes del CC espanyol sobre la teoria del títol i el mode, obviant totalment la construcció del dret d'opció de caràcter real al CCCat. Aquesta manca de familiaritat amb el dret propi va donar lloc a tres anys de litigis en un altre supòsit, relatiu a la durada del dret d'ús de l'habitatge familiar en atenció a l'atribució de la guarda dels fills menors. El jutjat havia emprat l'expressió del CC espanyol, i ni en la nota de qualificació, ni en la posterior resolució de la DGDEJM es va considerar indicativa de que el dret d'ús duraria el que durés la guarda. En aquest cas, els recursos

judicials interposats per la progenitora a qui s'havia atribuït el dret d'ús van servir per prorrogar l'assentament de presentació i així garantir l'ús als fills davant de possibles tercers hipotecaris. La interpretació de la DGDEJM va ser finalment corregida pels tribunals. En concret, l'Audiència va concloure que l'errada de la sentència d'atribució del dret d'ús no la justificava. Es comprèn la voluntat pedagògica d'aquest tipus de posicions, però no hauria de resultar en un perjudici per als interessats (que en el cas tractat, a més, eren menors i la mare que en tenia la guarda).

Com a resultat de la impugnació judicial d'una qualificació registral, el TS s'ha acabat pronunciant sobre la correcta constitució de la relació processal en casos de demandes interposades contra els ignorats hereus del titular registral, qüestió sobre la qual la DG catalana i la DGSJFP mantenien postures discrepants. Donant la raó a la primera, tant la sentència del TS com la de l'Audiència van proporcionar arguments, tant de dret civil català com de l'estatal, per a defensar que no és necessària la designació d'administrador judicial quan no sigui possible determinar qui són els hereus del demandat. Això és rellevant a efectes (per exemple, però no únicament) de fer constar al Registre la usucapció declarada per sentència. Cal, a partir d'aquestes resolucions, tenir cura de notificar, en darrer terme, a l'Estat o a la Comunitat Autònoma, com a possibles successors abintestat del titular registral. Resta per veure si s'aplicarà el mateix criteri quant a béns clarament vacants. De manera similar, va ser la impugnació d'una resolució de la DGDEJM la que va propiciar el pronunciament tant en apel·lació com per part del TSJC sobre la possibilitat de què l'autorització de dos parents propers servís per a substituir l'autorització judicial dels actes de disposició realitzats per persones menors d'edat que només tinguessin determinada la filiació respecta a una sola branca. Sembla, ateses les circumstàncies del cas, que el procediment registral es va emprar per tal d'aconseguir un pronunciament judicial en aquest sentit.

Finalment, en diverses de les controvèrsies tractades es comprova que continua sense estar resolta la qüestió relativa a la competència de la DGDEJM quan es tracti dels anomenats recursos «mixtos», que les dues direccions generals analitzen des de perspectives molt diverses, tal i com es va posar de manifest en les resolucions contradictòries de la DGSJFP i la DGDEJM quant a la legitimació per a decidir sobre la inscripció d'una compravenda subjecta a condició resolutòria. En aquest supòsit, l'Audiència de Barcelona va donar la raó a la primera, emparant-se en la interpretació que la STC 4/2014 va donar a l'art. 1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, que continua formalment vigent, perquè el recurs contra el mateix

es va inadmetre. En canvi, l'Audiència Provincial de Lleida, en un cas en què el recurs era igualment «mixt», va defensar la competència de la DGDEJM. També aquesta decisió era posterior a la STC 4/2014. Si es manté l'actual disparitat de criteris, juntament amb la manca de col·laboració d'institucions que es detecta en alguns procediments, no serà estrany que es continuïn produint indesitjables escenaris de resolucions contradictòries sobre el mateix assumpte.

La recerca que ha precedit l'elaboració d'aquest treball no ha estat senzilla i, tal i com s'ha indicat en la nota d'agraïment, no hauria estat possible sense el suport de persones concretes directament vinculades a la resolució de recursos governatius per part de la DGDEJM. Les cerques als portals de referència proporcionen resultats incomplets i no sembla que hi hagi establert un canal de comunicació dirigit als registradors, de manera que tampoc no es produeixen comentaris sistemàtics a aquestes decisions judicials. Serveixi aquesta publicació com a repositori d'algunes d'elles.