

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (setembre-desembre de 2021)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació de 21 de setembre, 6 d'octubre, 5 i 9 de novembre i 4 de desembre de 2021

Sumari

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació de 21 de setembre de 2021 (licència de segregació i certificació cadastral descriptiva i gràfica amb georeferenciació dels vèrtexs de la porció segregada per a inscriure l'adquisició d'un edifici-refugi inclòs en una finca registral corresponent a una explotació elèctrica), 6 d'octubre de 2021 (inscripció a favor de l'hereva en pacte successori malgrat les disposicions testamentàries posteriors contradictòries amb el pacte), 5 de novembre de 2021 (cancel·lació d'una hipoteca canviària pel decurs del termini), 9 de novembre de 2021 (modificació dels estatuts de propietat horitzontal per tal de prohibir diversos usos dels elements privatius) i 4 de desembre de 2021 (drets d'adquisició preferent establerts en atribucions particulars en pacte successori i aportació de tota una comunitat de béns a una societat).

Abstract

Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation dated 21 September 2021 (separate registration of a building located within an electricity production operation: the requirements of administrative licence and descriptive and graphic cadastral certificate with georeferencing of the vertices of the segregated parcel of land), 6 October 2021 (the heir designated in a succession agreement prevails over later testamentary designations), 5 November 2021 (bills-of-exchange mortgage: prescription and cancellation at the Land Registry), 9 November 2021 (modification of the condominium regulations in order to forbid a number of uses of the privately owned units despite the opposition of one of the owners), and 4 December 2021 (transfer of joint property assets to a company and rights of first refusal created in a succession agreement).

Title: *Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation (September-December 2021)*

-

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, licència de segregació, certificació cadastral, hipoteca canviària, prescripció, cancel·lació, pacte successori, revocació, propietat horitzontal, modificació dels estatuts, prohibició d'ús d'elements privatius, drets d'adquisició preferent, aportació a societat.

Keywords: *Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, division of parcels of land, administrative license, cadastre certificate, bills-of-exchange mortgage, prescription, cancellation, succession agreement, revocation, condominium, alteration of rules, forbidden uses of privately owned units, rights of first refusal, transfer of assets to a company.*

Índex

-

1. Resolució de 21 de setembre de 2021 (JUS/2879/2021; DOGC núm. 8514, d'1.10.2021). Necessitat de llicència de segregació i certificació cadastral descriptiva i gràfica amb georeferenciació dels vèrtexs de la porció segregada per a inscriure l'adquisició d'un edifici-refugi inclòs en una finca registral corresponent a una explotació elèctrica

- 1.1. Introducció
- 1.2. L'objecte de la compravenda
- 1.3. La necessitat de llicència de segregació o declaració d'in necessarietat
- 1.4. La necessitat d'aportar coordenades georeferenciades

2. Resolució de 6 d'octubre de 2021 (JUS/3096/2021; DOGC núm. 8528, de 22.10.2021). Inscripció a favor de l'hereva designada en pacte successori, tot i la contradicció amb el testament posterior del causant

- 2.1. Introducció
- 2.2. La prelació entre els diferents fonaments successoris

3. Resolució de 5 de novembre de 2021 (JUS/3353/2021; DOGC núm. 8544, de 16.11.2021). Cancel·lació d'una hipoteca canviària pel decurs del termini

- 3.1. Introducció
- 3.2. Extinció de la pretensió i garanties accessòries, i el termini d'aquestes darreres en el Dret català

4. Resolució de 9 de novembre de 2021 (JUS/3358/2021; DOGC núm. 8545, de 17.11.2021). Modificació dels estatuts de propietat horitzontal per tal de prohibir diversos usos dels elements privatius


- 4.1. Introducció
- 4.2. La regulació de la propietat horitzontal i l'aplicació preferent del Dret civil de Catalunya
- 4.3. Restriccions de destinació dels elements privatius originàries i sobrevingudes

5. Resolució de 4 de desembre de 2021 (JUS/3651/2021; DOGC núm. 8564, de 16.12.2021). Drets d'adquisició preferent establerts en atribucions particulars en pacte successori i aportació de tota una comunitat de béns a una societat

- 5.1. Introducció
- 5.2. La determinació sobre si la quota indivisa de finca havia estat transmesa o no i per quin valor
- 5.3. La interpretació del dret d'adquisició preferent establert en pacte successori d'atribució particular

6. Bibliografia citada

-

Aquest treball es publica amb una llicència Creative Commons Reconeixement-No Comercial 4.0 Internacional 

1. Resolució de 21 de setembre de 2021 (JUS/2879/2021; DOGC núm. 8514, d'1.10.2021). Necessitat de llicència de segregació i certificació cadastral descriptiva i gràfica amb georeferenciació dels vèrtexs de la porció segregada per a inscriure l'adquisició d'un edifici-refugi inclòs en una finca registral corresponent a una explotació elèctrica*

1.1. Introducció

El 1995, en document privat, l'empresa titular d'una explotació elèctrica va vendre un edifici-refugi, que originàriament empraven els treballadors de l'explotació, a una altra empresa. La compra es va elevar a escriptura pública l'any 2015 i es va presentar al Registre de la Propietat per a la seva inscripció per primer cop el mes d'abril de 2018.

Segons es pot llegir al fonament de dret 1.2 de la resolució: «[...] la notària autoritzant descriu la finca registral d'acord amb la descripció que en fa el Registre de la Propietat, i fa constar expressament que 'las partes manifiestan que en el interior de la finca reseñada con anterioridad se encuentra un edificio-refugio compuesto de dos plantas y una buhardilla, grafiado en el plano que difusa anexo en el contrato al que con posterioridad se hará mención, calificado como edificio destinado al servicio de la línea eléctrica como taller y refugio de las brigadas', finca 1044, que no té referència cadastral, i de la qual la venedora té la titularitat per obra nova, atorgada en escriptura de data 12 de setembre de 1933 davant el notari Alberto Granés.»

L'escriptura va ser en aquell moment objecte de qualificació negativa, en entendre la registradora que calia, d'una banda, autorització administrativa de segregació – o declaració d'innecessarietat – amb representació gràfica georeferenciada dels vèrtexs de la porció segregada i, de l'altra, acreditació de l'autorització administrativa prèvia – o declaració d'innecessarietat – que es considerava necessària en haver-se construït l'edifici com a conseqüència d'una concessió administrativa.

L'escriptura es va tornar a presentar el març de 2021 i novament es va suspendre la inscripció arran del primer dels defectes assenyalats a la qualificació de 2018. En aquesta ocasió sí que es va aportar un informe emès per la Generalitat en què s'hi feia constar que no calia autorització de l'òrgan competent en matèria d'energia perquè l'edifici és aliè a l'explotació elèctrica.

El recurs – que, per cert, sembla haver-se presentat extemporàniament, però aquesta no és una qüestió discutida – es basava en el fet que allò que preveu l'art. 187 del Decret legislatiu 1/2010, de pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme, afecta només a parcel·lacions urbanístiques i la finca matriu no és una parcel·la a efectes urbanístics, sinó un conjunt de béns i drets que tenen la condició d'explotació industrial que té el seu origen en una concessió administrativa, en el sentit dels actuals art. 31, 44 i 67 RH. Afegia que l'edificació comprada té referència cadastral independent com a rústica.

En el seu informe, la registradora va insistir en la necessitat de llicència de segregació o declaració d'innecessarietat o, si es volia fer per antiguitat, que se seguís el procediment previst a l'art. 28.4 del Reial Decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el Text refós de

* Aquests comentaris s'inscriuen en els Projectes 2017SGR151, Grup de Dret Civil Català, i DER2017-82129-P.

la Llei del Sòl i Rehabilitació Urbana, per tal d'inscriure l'adquisició d'una edificació, amb el corresponent sòl, que consta dins d'una altra una finca registral, la relativa a la concessió administrativa, que es considera una sola finca, d'acord amb els art. 8 LH i 44.6 RH. A més, va considerar que calia certificat tècnic dels vèrtexs georeferenciats, perquè no coincideix la superfície segregada amb la que resulta de la certificació cadastral descriptiva i gràfica aportada.

1.2.L'objecte de la compravenda

D'acord amb la interpretació que fa la DGDEJiM del recurs, el que la compradora fa valer és que no es va adquirir una porció de terreny que s'hagi de segregar d'una altra, sinó un dels elements d'una explotació energètica. A la resolució, on es manifesta que haver comptat amb dades relatives a la concessió (com ara la durada i les condicions), hauria pogut aclarir quin era el règim jurídic de l'edifici-refugi, es considera que la concepció de la recurrent no és adient i que tant del contracte privat com de l'escriptura que l'eleva a públic se'n desprèn clarament que el que és objecte de transmissió és l'edifici-refugi, amb el terreny sobre el qual es va construir (FD 1.3). Ho rebla amb el fet que l'informe de la Generalitat considera que l'edifici és aliè a l'explotació del sistema elèctric i «això comporta que l'edifici objecte de transmissió, si bé en el seu dia donava servei a les brigades com a taller i refugi, avui dia ja no fa aquesta funció, i és un edifici completament independent de la possible concessió administrativa» (FD 1.4).

1.3. La necessitat de llicència de segregació o declaració d'innecessarietat

El segon fonament de dret de la resolució repassa els diferents preceptes aplicables en matèria de segregació (tant del Text refós de la Llei del Sòl – art. 26.1 i 2 – , com del de la Llei d'urbanisme catalana – art. 187, 191, 192 i 193 – i del Decret 305/2006, de 18 de juliol – art. 47.2) i d'ells en conclou clarament la necessitat d'autorització administrativa per a la segregació o declaració d'innecessarietat. Es descarta que les previsions de l'art. 13.1 del Text refós de la Llei del Sòl siguin aplicables en aquest supòsit, en què únicament es duu a terme la compravenda d'una finca concreta.

1.4. La necessitat d'aportar coordenades georeferenciades

La resolució també comparteix el criteri de la registradora en establir que, atès que no coincideixen la descripció de la porció segregada amb la certificació cadastral descriptiva i gràfica, cal la certificació georeferenciada dels vèrtexs, d'acord amb la modificació de la Llei hipotecària duta a terme per la Llei 13/2015, de 24 de juny. Aquesta disposició va entrar en vigor l'1 de novembre de 2015. Tot i que l'escriptura és anterior (del mes de febrer del mateix any), la DGDEJiM considera que el que compta és la data de presentació al Registre, que és posterior (FD 3.1). La resolució es fixa, aquí, en la presentació de 2018, però cal entendre que, atès que el que es recorre és la qualificació de 2021, la data de referència hauria de ser la de la presentació que va donar lloc a aquesta segona negativa a inscriure. El resultat no canvia.

En el fonament de dret 3.2 la resolució afegeix que també s'incorre en un altre defecte: no haver-se aportat certificació cadastral descriptiva i gràfica. A banda del fet que això sembla contradir que tant la registradora com la pròpia resolució comparen la certificació cadastral amb la porció de terreny a què es refereix l'escriptura, resulta sorprenent que, en fase de recurs, s'apunten nous defectes que no es van incloure en la nota de qualificació. En tot cas, però, el que determina la desestimació del recurs no és aquest nou defecte, sinó els que ja havia detectat la registradora.

2. Resolució de 6 d'octubre de 2021 (JUS/3096/2021; DOGC núm. 8528, de 22.10.2021). Inscripció a favor de l'hereva designada en pacte successori, tot i la contradicció amb el testament posterior del causant

2.1. Introducció

L'any 2016 els cònjuges van atorgar pacte successori en què instituïen hereva universal una de les seves dues filles, atribuïen a l'altra el que per llegítima li correspongués i cada un d'ells atribuïa al cònjuge supervivent l'usdefruit universal dels béns que constituïssin la seva herència.

Amb posterioritat, l'any 2019, el marit va atorgar dos testaments. En el darrer, que no feia cap referència al pacte successori de 2016 i declarava que revocava tota disposició anterior, va nomenar hereves universals per parts igual les seves dues filles, va llegar l'usdefruit universal a la seva esposa i la nua propietat de les meitats indivises dels béns immobles dels quals era copropietari juntament amb la seva esposa a la filla que en el pacte successori havien instituït com a hereva universal única.

Va morir el 2021 i la filla instituïda hereva al pacte successori va acceptar l'usdefruit universal en nom i representació de la seva mare i, en nom propi, va acceptar a benefici d'inventari l'herència, d'acord amb les previsions del referit pacte successori.

La registradora de la propietat no va practicar la inscripció a favor de la filla. Primer, perquè no s'havia indicat quin bé s'adjudicava. Després, un cop salvada aquesta qüestió, per considerar que hi havia contradicció entre el pacte successori i el testament posterior que correspon resoldre als tribunals de justícia (art. 14 LH i 76 RH).

El recurs contra aquesta qualificació es va basar en la impossibilitat de revocació unilateral del pacte successori d'acord amb els art. 431-21 i 431-23 CCC.

La registradora va mantenir la qualificació. Tot i admetre que la legislació és clara, considerava que, en ser el testament un document formalment vàlid, són els tribunals de justícia els que s'han de pronunciar, si escau, sobre la seva «nul·litat».

2.2. La prelación entre els diferents fonaments successoris

La resolució dedica el primer fonament de dret a recordar quins són els títols successoris admesos en dret català i quina és la relació entre ells. L'art. 411-3.3 CCC no deixa cap mena de dubte sobre la prevalença de la successió pactada.

Havent constatat que la clàusula revocària del darrer testament del causant només podia referir-se al testament anterior, però no al pacte successori, que únicament es pot revocar de manera unilateral en supòsits excepcionals (art. 431-13 i 431-14 CCC), la DGDEJiM passa a decidir, en primer lloc, quin dels dos títols ha de prevaldre (el pacte successori o el darrer testament) i, en segon lloc, si la decisió de la registradora va ser correcta (FD 2.1).

Pel que fa al primer, la DGDEJiM conclou, com no podia ser d'altra manera, que la successió en qüestió es regeix pel pacte successori, atès que aquest preval sobre la resta de negocis jurídics per causa de mort (art. 411-3.3 CCC), sempre que sigui eficaç (és a dir, que no concorrin els supòsits previstos als art. 431-9, 431-10, 431-12 a 431-14, 431-24 o 431-27 CCC) i que no fos preventiu o contingúes una reserva per a disposar que dotés d'eficàcia el negoci unilateral posterior (art. 431-23.3 CCC). El testament posterior és, per tant, ineficaç (FD 2.2)

Quant al segon, la registradora en el seu informe havia recordat la doctrina de la DGSJFP segons la qual, per molt que la llei sigui clara, la qualificació no pot considerar ineficaç un testament formalment vàlid si no és en casos de caducitat – o de vici substancial de forma¹. Front a aquesta consideració, la DGDEJiM assenyala que el Dret català permet que el registrador valori d'ofici la ineficàcia d'un testament – o, millor, de les seves disposicions – en supòsits diferents al de la caducitat, tot remetent al que es va decidir en la Resolució de 21 de novembre de 2016 quant a la ineficàcia sobrevinguda de la institució d'hereu a favor del cònjuge². I entén que encara és més evident aquesta possibilitat en el cas analitzat, atès que:

«[E]n el supòsit que, amb posterioritat a un heretament vàlid i eficaç, que no sigui de caràcter preventiu ni contingui reserva per a disposar, un dels seus atorgants atorgui al seu torn un testament, per molt que sigui formalment vàlid i el testador tingui capacitat per fer-ho, no cal que els tribunals de justícia declarin la seva nul·litat quan mori el causant, perquè és la mateixa llei – l'article 431-23.2 del CCC– la que el priva d'efectes. En cas de concurrència entre un heretament i un testament posterior no es qüestiona –com entén la registradora– la validesa d'aquest últim, sinó la seva eficàcia i la llei resol la qüestió sancionant que el testament no produeix cap efecte. Encara que aquest testament sigui formalment vàlid, no tingui cap vici i no incorri en caducitat, de cap manera es pot presumir *iuris tantum* que és vàlid i eficaç, perquè la llei nega expressament la seva eficàcia i el priva d'efectes.»

Es tracta senzillament d'un de tants casos en què la qualificació registral es basa en la legalitat o il·legalitat *prima facie* del que es presenta. No sembla haver-hi dubte que la inscripció sobre la base d'un pacte successori anterior al un testament que no el va poder revocar s'havia de practicar.

3. Resolució de 5 de novembre de 2021 (JUS/3353/2021; DOGC núm. 8544, de 16.11.2021). Cancel·lació d'una hipoteca canviària pel decurs del termini

3.1. Introducció

En una escriptura de reconeixement de deute d'abril de 2007 es va pactar que el pagament es faria efectiu per mitjà de dues lletres de canvi a favor de la mercantil creditora amb venciment el mes d'octubre de 2007. En garantia de l'obligació es va constituir hipoteca sobre un habitatge unifamiliar en construcció. Aquest habitatge va ser venut per la mercantil deutora a una altra societat limitada l'any següent, amb constància de la càrrega hipotecària. L'any 2011, la mercantil creditora va cedir el seu crèdit a una societat diferent.

¹ RDGRN de 13.9.2001, FD 3 (BOE núm. 259, de 29.10.2001), RDGRN de 25.5.2017, FD 6 (BOE núm. 140, de 13.6.2017) i RDGRN de 6.3.2019, FD 3 (BOE núm. 75, de 28.3.2019).

² JUS/2666/2016 (DOGC núm. 7258, de 30.11.2016). Comentada a 2 *InDret* (2017).

L'any 2021, per mitjà d'instància privada, presentada per qui representa la societat actualment titular de l'immoble – i que també va garantir personalment l'obligació de 2007 –, es va sol·licitar la cancel·lació de la inscripció d'hipoteca per haver prescrit als tres anys l'executivitat de les lletres i per haver-se extingit també l'acció hipotecària contra la deutora, que ja no és titular de l'immoble (relació de fets II).

La qualificació va ser negativa, per entendre la registradora que «no concorre el pressupost temporal de caducitat o d'extinció legal, atès que per cancel·lar una hipoteca, d'acord amb l'apartat 5 de l'article 82, en relació amb l'article 128, de la Llei hipotecària (LH), quan l'obligació principal té un termini de durada determinat, com és el cas que ens ocupa, és necessari que hagin transcorregut vint anys des de la finalització d'aquest termini» (relació de fets III). Feia esment de la doctrina de la DGRN quant a la distinció entre els terminis relatius a l'acció canviària i a la hipotecària i al fet que els registradors no poden entrar a valorar si s'ha produït o no la prescripció³.

El recurs es va basar, molt resumidament, en el fet que l'acció canviària s'hauria extingit (d'acord amb l'art. 88 de la Llei 19/1985, canviària i del xec, tot i que el recurs feia referència a preceptes derogats del Codi de Comerç), pel decurs de tres anys des de la data de venciment, que ja s'haurien escolat en el moment de la cessió. D'altra banda, considerava que s'ha de distingir la prescripció de l'acció canviària de la prescripció de l'acció hipotecària, aplicable a la garantia real constituïda, ja que en la hipoteca canviària la garantia és la de la mateixa lletra, no el crèdit que s'hi paga. Per tant, s'entenia que l'aplicació de l'art. 128 LH distorsiona el funcionament de la garantia i que, en tot cas, el termini que estableix no és aplicable a Catalunya, d'acord amb els art. 111-5 i 121-20 CCC, de manera que haurien transcorregut amb escreix els deu anys previstos en la legislació catalana.

3.2. Extinció de la pretensió i garanties accessòries, i el termini d'aquestes darreres en el Dret català

La DGDEJiM situa l'objecte del recurs de la següent manera: «es pretén la cancel·lació d'una hipoteca en virtut d'una instància privada, a l'empara del que disposa l'article 82.5 de la LH. El plantejament de la recurrent, però, és que aquest precepte dona cabuda tant a la cancel·lació de la hipoteca per efecte de l'extinció de la pretensió principal com a la derivada de la caducitat de l'assentament pel transcurs del termini de prescripció que estableix la legislació civil per a la garantia mateixa» (FD 1.1).

Es tracta d'una qüestió que ja s'havia plantejat amb anterioritat, especialment, pel que fa a la hipoteca canviària, a la Resolució de 20 de juliol de 2009⁴, i, quant a la cancel·lació de la hipoteca en general, en les Resolucions de 7 de juliol de 2014⁵ i de 14 de maig de 2015⁶. I es decideix de manera idèntica. La DGDEJiM manté, per tant, els següents criteris:

- a) «L'article 121-8.2 del CCC ha pres rigorós partit pel principi d'accessorietat de la hipoteca, en establir que l'extinció per prescripció de la pretensió derivada de l'obligació

³ Resolucions de 31.7.2014 (BOE núm. 231, de 23.9.2014) i 30.5.2017 (BOE núm. 148, de 22.6.2017).

⁴ JUS/2384/2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009). Comentada per MARSAL GUILLAMET a 1 *InDret* (2010).

⁵ JUS/1694/2014 (DOGC núm. 6669, de 22.7.2014). Comentada a 1 *InDret* (2015).

⁶ JUS/1246/2015 (DOGC núm. 6895, de 18.6.2015). Comentada a 4 *InDret* (2015).

principal s'estén a les garanties accessòries, encara que no n'hagi transcorregut el termini propi de prescripció. Però això no pot suposar, sense més, que la registradora pugui apreciar directament la prescripció i procedir a la cancel·lació. Els registradors no tenen atribucions per resoldre tot allò que fa referència al còmput del temps necessari per a la prescripció, la seva interrupció i els seus efectes –fora del supòsit a què es refereix l'article 210 de la LH, quan el titular de la hipoteca en consent la cancel·lació–, atès que totes aquestes qüestions s'han de plantejar judicialment [...]» (FD 1.2).

- b) La propagació dels efectes de la prescripció de la pretensió principal a les garanties significa que, si s'executa la garantia, l'afectat podrà fer valer aquest efecte (FD 1.4), però no que es pugui cancel·lar l'assentament registral fora dels supòsits d'alliberament de càrregues previstos per la legislació hipotecària (art. 210 LH; en certa mesura, art. 82.5 LH) (FD 1.3).
- c) La caducitat de l'acció hipotecària s'ha de distingir de la cancel·lació de l'assentament registral d'hipoteca a la qual es refereix l'art. 82.5 LH, però que parteix de la primera. El termini de l'acció hipotecària a Catalunya és el que marca l'art. 128 LH (vint anys des del venciment), per efecte de la remissió als terminis establerts en lleis especials per part de l'art. 121-20 CCC, de manera que és el propi dret català el que fa aplicable el dret estatal en aquest punt, tot respectant-se la preferència del dret propi (art. 111-5 CC) i sense que sigui obstacle a aquesta conclusió el que preveu l'art. 121-8 CCC, que no marca cap termini i es limita a establir la propagació dels efectes de la prescripció a les garanties en el sentit que s'acaba de comentar (FD 2).

4. Resolució de 9 de novembre de 2021 (JUS/3358/2021; DOGC núm. 8545, de 17.11.2021). Modificació dels estatuts de propietat horitzontal per tal de prohibir diversos usos dels elements privatis

4.1. Introducció

En aquesta resolució la DGDEJiM confirma una doctrina que havia anant perfilant amb el pas dels anys respecte a la prohibició de destinar elements privatis en propietat horitzontal a allotjament turístic i l'estén, de manera clara, a altres supòsits de prohibició de destinació dels elements privatis.

En concret, el cas es refereix a un acord adoptat en una comunitat de propietaris en virtut del qual:

«Queda prohibit als propietaris o inquilins desenvolupar en llurs pisos activitats contràries a la llei, danyoses per a la finca, perilloses, insalubres o incòmodes per a la resta dels propietaris o inquilins, o molestes de qualsevol altra naturalesa. Els pisos, en cap cas es podran dedicar a col·legi, acadèmia, habitatge d'ús turístic, *bed&breakfast*, fonda, pensió, hotel (o qualsevol modalitat anàloga), bar, discoteca, sala de ball, restaurant, cafeteria o activitat similar, clínica que impliqui hospitalització de malalts ni exercir-hi cap mena d'indústria ni dedicar-lo a associacions, qualsevol que sigui llur caràcter. Queda expressament prohibida la instal·lació en els pisos de totes les activitats relacionades amb l'exercici de la prostitució (prostíbuls, saunes, sales de massatge, clubs de cites), activitats amb espectacle eròtic o venda de productes eròtics (sex-shop) així com a qualssevol altra activitat que de manera encoberta o declarada atempti contra la llei. Els locals comercials de l'immoble podran exercir les activitats que estiguin autoritzades per les normatives vigents i llicències d'activitat corresponents» (relació de fets 1).

L'acord es va adoptar amb el vot favorable dels propietaris presents a la reunió, que representaven el 32,93 % de les quotes. Notificat l'acord als restants titulars, s'hi va oposar la societat propietària d'un dels elements privatis, la quota corresponent al qual era el 4,42 %.

Presentada l'escriptura d'elevació a públic de l'acord per a la seva inscripció, la registradora la va denegar. Basant-se en la doctrina de la DGRN i de la DGSJFP, en l'art. 17.12 de la Llei de propietat horitzontal i en l'art. 553-26 CCC, va considerar que qualsevol acord limitatiu de les facultats d'ús sobre els elements privatis diferents als usos turístics descrits al referit article de la Llei estatal requereix la unanimitat per tal de poder ser inscrit. En l'informe previ a l'elevació del recurs explica que, a parer seu, «l'article 553-11.2 del CCC regula el contingut dels estatuts però no fa referència a la majoria que cal assolir per a prohibir usos en elements privatis» i «l'article 553-26 del CCC exigeix la majoria de 4/5 parts per modificar els estatuts, però no regula la majoria necessària per a prohibir usos en elements privatis», i és per això que acudeix a la legislació estatal de propietat horitzontal i a la doctrina registral a la qual ha donat lloc (relació de fets IV).

El recurs es va fonamentar en la incorrecta interpretació de l'art. 553-11.2 CCC, en el fet que la legislació catalana considera vàlida la clàusula estatutària que limita els usos dels elements privatis, en la doctrina de la DGDEJiM i en el fet que acudir a la legislació estatal com ho fa la registradora desvirtua l'aplicació preferent del Dret català. A aquesta darrera qüestió dedica la resolució el primer fonament de dret.

Com a qüestió procedimental, la DGDEJiM recorda que el fet que no s'hagi notificat la interposició del recurs al notari que va autoritzar l'escriptura i al propietari dissident no en paralitzen la tramitació, sens perjudici de notificar-los la resolució per si consideren oportú impugnar-la (FD 3.9)⁷.

4.2.La regulació de la propietat horitzontal i l'aplicació preferent del Dret civil de Catalunya

La DGDEJiM es fa creus d'haver de recordar, passats tants anys des dels Estatuts de 1979 i 2006 i de la Primera Llei del CCC, quin és l'abast de la preferència del Dret català i el joc del dret supletori, però «la simplicitat del raonament erroni de la registradora» hi aboca (FD 1.1).

Repasat el marc constitucional, estatutari i històric de la competència catalana en matèria civil i fent esment a la preferència també preconstitucional (FD 1.2), es refereix després a la relació «millorada» entre aquesta i la supletorietat a l'art. 111-5 CCC, en tant que «[e]l sentit i la relació de preferència i de supletorietat és clar: el dret supletori només regeix en la mesura que no s'oposi a les disposicions del dret propi o als principis que el conformen. Dit d'una altra manera, el simple silenci de la llei catalana sobre una qüestió concreta no pot ser considerat com una llacuna, que només existirà quan manqui regulació catalana en una matèria en què n'hi hauria d'haver», i contrasta els exemples de la llegítima, d'una banda, i dels contractes de préstec i de dipòsit, de l'altra (FD 1.3).

⁷ Sobre aquesta qüestió, es poden veure les resolucions de 18.6.2010 (JUS/3919/2010, DOGC núm. 5772) comentada per MARSAL GUILLAMET a 1 *InDret* (2011), i de 30.7.2018 (JUS/1857/2018, DOGC núm. 7680, de 7.8.2018), comentada a 1 *InDret* (2019)

Tampoc no cal oblidar les previsions de l'art. 111-2 CCC, que en l'àmbit objecte del recurs es concreta en què «[e]l CCC regula amb extensió i completesa els drets reals en general i la propietat horitzontal en particular, i un suposat silenci en la regulació catalana no es pot solucionar amb l'aplicació directa d'una norma supletòria com si fos el cas d'institució no regulada. Cal anar abans als principis del dret català, a d'altres normes del CCC, a la jurisprudència del TSJC i, en la reduïda funció que li correspon, a la doctrina que aquesta Direcció General pot tenir establerta en la matèria, i és completament erroni buscar solucions en el dret supletori o en la doctrina de la DGRN o de la DGSJFP» (FD 1.4). A idèntic resultat condueix la consideració del Dret català com a dret comú (art. 111-4 CCC) (FD 1.6).

Potser el raonament més contundent és el que es conté al fonament de dret 1.6, on es constata que l'aplicació del dret supletori està cridada a desaparèixer (amb l'excepció de les matèries que *en tot cas* correspon regular a l'Estat d'acord amb l'art. 149.1.8 CE), atès que disminueix a mesura que la Generalitat exerceix les seves competències, i també s'afirma que àdhuc en cas que hi hagi alguna institució no regulada, s'ha d'acudir als principis generals que informen la regulació pròpia, que desplaça l'estatal en la seva integritat. La teoria és, per tant, molt clara. Els problemes sorgeixen a nivell pràctic quan es descendeix al cas concret. Però no és el que succeeix en matèria de propietat horitzontal, on la completesa del Dret català sembla inqüestionable.

4.3. Restriccions de destinació dels elements privatis originàries i sobrevingudes

La resolució dedica el segon fonament de dret a remarcar que la pròpia configuració de la propietat horitzontal (art. 553-2 CCC) comporta restriccions del dret de propietat sobre els elements privatis derivades de la llei i del títol constitutiu i que aquestes es poden referir tant a la regulació de la destinació, l'ús i l'aprofitament dels elements privatis com a les que limiten les activitats que s'hi poden dur a terme (art. 553-11 CCC, quant al contingut dels estatuts). Com a exemples, cita les freqüents prohibicions de despatxos, clíniques o pensions, les restriccions de destinació dels locals o la pròpia prohibició de destinació a habitatge turístic. Les restriccions originàries, si estan inscrites, vinculen a tots els titulars, a tercers de bona fe i a futurs adquirents. No hi ha dubte, per tant, segons la DGDEJiM, que aquest tipus de prohibicions són admeses pel Dret català.

El cas objecte de la resolució és, però, diferent, en tant que la restricció s'imposa per un acord de la junta, un cop ja hi ha titulars que han adquirit quan la prohibició no existia. Es tracta, en conseqüència, de valorar l'abast d'aquesta restricció sobrevinguda, en particular quan s'adopta sense el consentiment del propietari afectat –o, més aviat, contra la seva oposició expressa. A aquesta qüestió es dedica el fonament de dret tercer.

4.4. L'admissibilitat i l'abast de restriccions derivades d'acord de junta contra l'oposició d'un dels propietaris

La resolució explica que decideix la qüestió plantejada seguint el criteri mantingut en decisions anteriors sobre habitatges d'ús turístic⁸ i, especialment, en les de 6 de febrer de 2017⁹ i 20 de juliol de 2018¹⁰, que alteraven la tesi anterior tenint en compte la reforma en matèria de propietat horitzontal de 2015 i la jurisprudència del TSJ¹¹ (FD 3.2). Aquest plantejament es pot resumir com segueix:

- a) Els estatuts es poden modificar per la majoria de quatre cinques parts que preveu l'art. 553-26.2 CCC (FD 3.3).
- b) L'art. 553-25.4 CCC s'interpreta en el sentit que cal el consentiment del propietari afectat per tal que es pugui adoptar un acord que el privi de l'ús exclusiu d'elements comuns (el cas del pati dels baixos o el terrat de l'àtic) (FD 3.3).
- c) Cal tractar de manera equitativa (art. 111-9 CCC) els interessos de la comunitat, que no pot privar substancialment els titulars d'elements privatis dels seus drets, i els d'aquests titulars, que no poden entorpir la regulació de la comunitat des d'una postura de minoria. La ponderació d'aquest interessos es resol a favor de la comunitat (FD 3.4).
- d) El propietari d'un element privatiu que hagués adquirit abans que consti al Registre la restricció d'ús no es veu afectat sense el seu consentiment (FD 3.5).
- e) Els adquirents d'aquest propietari sí que es veuran afectats i no podran iniciar ni continuar l'activitat ara prohibida (FD 3.5).

La DGDEJiM insisteix en què aquesta tesi és respectuosa amb el principi d'irretroactivitat (FD 3.6). Tal i com s'ha comentat en altres ocasions, el fet que la restricció no s'imposi al propietari dissident actual no exclou que tingui efectes retroactius, en el sentit que pot comportar una disminució del valor venal del bé¹². D'altra banda, també es reitera la necessitat de fer constar al Registre de la propietat amb especial cura el fet que l'element privatiu del propietari dissident queda exclòs transitòriament de la prohibició (FD 3.6); aquesta precaució clarament no té cap sentit de cara a possibles adquirents de l'element privatiu en qüestió, perquè aquests subjectes, segons la tesi adoptada per la DGDEJiM, sí que es veuran afectats per la restricció. En tot cas, advertirà a possibles adquirents dels restants elements privatis del fet que en aquell edifici es podran continuar duent a terme les activitats prohibides fins que el titular dissident transmeti el seu dret. Val a dir que en cap de les resolucions no es concreta que aquesta futura transmissió hagi de tenir lloc entre vius per tal que regeixi la prohibició també quant a l'element privatiu

⁸ Per al dret anterior a la reforma de 2015, Resolucions de 21 d'abril de 2010 (JUS/1631/2010; DOGC núm. 5637, de 27.5.2010), comentada per MARSAL GUILLAMET a 3 *InDret* (2010); 28 d'octubre de 2013 (JUS/2299/2013; DOGC núm. 6498, d'11.11.2013), comentada a 3 *InDret* (2014); 9 d'octubre de 2014 (JUS/2410/2014; DOGC núm. 6742, de 4.11.2014), i 14 d'octubre de 2014 (JUS/2426/2014; DOGC núm. 6743, de 5.11.2014), comentades a 2 *InDret* (2015); 7 de gener de 2015 (JUS/105/2015; DOGC núm. 6804, de 5.2.2015), comentada a 3 *InDret* (2015); 14 de juliol de 2015 (JUS/1726/2015; DOGC núm. 6925, de 31.7.2015) i 15 d'octubre de 2015 (JUS/2438/2015; DOGC núm. 6993, de 9.11.2015); comentades a 1 *InDret* (2016), 25 d'octubre de 2016 (JUS/2448/2016; DOGC núm. 7244, de 10.11.2016), comentada a 1 *InDret* (2017).

⁹ JUS/167/2017 (DOGC núm. 7308, de 14.2.2017). Comentada a 2 *InDret* 2017.

¹⁰ JUS/1784/2018 (DOGC núm. 7674, de 30.7.2018). Comentada a 4 *InDret* (2018).

¹¹ Tot i que la Resolució menciona altres sentències, és especialment rellevant la STSJC 33/2016, de 19 de maig (ECLI:ES:TSJCAT:2016:3181), així com la més recent 74/2018, de 13 de setembre (ECLI:ES:TSJCAT:2018:5827), que marquen el camí seguit després per la DGDEJiM.

¹² En els comentaris a les resolucions de la DGDEJ a 2 *InDret* (2017), esp. 15-18; 4 *InDret* (2018), 21-22, on també es recollien altres opinions contràries a aquesta doctrina, des del punt de vista registral, ateses les implicacions de fer constar restriccions o excepcions que depenen de la persona titular i no de la finca, al voltant de la qual gira el Registre de la Propietat.

temporalment exempt, de manera que segurament una transmissió per causa de mort comportarà l'extensió de la restricció.

Pel que fa a la necessitat de ser especialment curós i clar a l'hora de fer constar en la inscripció de l'acord que, transitòriament, determinat element privatiu no queda vinculat per la prohibició, l'exigència es va establir en la ja citada Resolució de 6 de febrer de 2017 (FD 2.9) i es reitera en la que ara es comenta (FD 3.6). Això no obstant, en la Resolució de 20 de juliol de 2018 (FD 2.5) es va matisar aquesta doctrina, entenent que és suficient que en la protocol·lització de l'acord de la junta hi consti el vot en contra del propietari dissident. En la Resolució que ara es comenta, es recupera la terminologia de 2017, sense entrar amb més detall en quines dades han de constar en l'escriptura i en la inscripció. Si és suficient la constància del vot en contra, es tracta la doctrina jurisprudencial i registral, a efectes de la publicitat, com si fos una norma jurídica que l'interessat hagués de conèixer.

D'altra banda, la referència al fet que el propietari dissident hagués de comptar amb llicència prèvia a la modificació, que era habitual en les resolucions anteriors, es realitza de manera tangencial (FD 3.9). Queda el dubte de si aquesta circumstància ha de constar o no a la inscripció. La doctrina de 2018 que s'acaba de comentar sembla conduir a la resposta negativa, cas en el qual la publicitat registral no servirà ni tan sols a qui es vulgui assegurar que en l'edifici no es duen a terme, encara que sigui transitòriament, activitats prohibides pels estatuts.

L'argument de la registradora, consistent en què el Dret català no regula quins usos es poden prohibir amb el 80 % dels vots no es considera atencible, atès que tant del text legal (art. 552-7 i 552-11-4 CCC, per a la comunitat ordinària; art. 553-25.2 CCC per a la propietat horitzontal) com del Preàmbul de la Llei 5/2006 (II.4 i III.11) se'n desprèn la clara voluntat de superar l'exigència d'unanimitat, que es reserva per a casos molt puntuals (FD 3.7). A diferència del que succeeix en la regulació estatal, que dona un tractament diferenciat als aprofitaments turístics, la resolució constata que no és aquesta l'opció presa pel legislador català i que, per tant, allà on la llei no distingeix, no correspon fer-ho en seu registral, sens perjudici que el propietari afectat pugui impugnar judicialment la validesa de l'acord (FD 3.8). Tot i no voler distingir, però, en el mateix lloc de la resolució es fa referència a les característiques de la concreta comunitat de propietaris afectada (pocs veïns, al Barri Gòtic de Barcelona), com si aquest factor es tingués en compte per tal de ponderar la proporcionalitat de l'acord adoptat. És, segurament, una precisió sobrera.

En conseqüència, es revoca la nota de qualificació i s'ordena la pràctica de la inscripció.

5. Resolució de 4 de desembre de 2021 (JUS/3651/2021; DOGC núm. 8564, de 16.12.2021). Drets d'adquisició preferent establerts en atribucions particulars en pacte successori i aportació de tota una comunitat de béns a una societat

5.1. Introducció

Una societat limitada acorda una ampliació de capital per mitjà de la creació de noves participacions. Els dos adquirents de les participacions les desemborsen amb una aportació no dinerària del 100 % de la comunitat de béns de la qual eren cotitulars. Formaven part de la comunitat de béns dos immobles llogats a una entitat que es destinen a col·legi.

Una d'aquestes finques, ubicada a Badalona, pertany, segons del Registre, en un 25 % a una de les subscriptores de les noves participacions (la cònjuge supervivent) i en un 75 % al fill del

causant, per herència del seu pare. D'acord amb la inscripció, la titularitat del fill es troba gravada amb un fideïcomís condicional, drets d'adquisició preferent i altre càrregues. La transcripció d'aquestes limitacions imposades al fill en pacte successori d'atribució particular atorgat pel pare-causant es pot llegir a la relació de fets II, però es poden resumir com segueix: a) es va establir que, si la referida quota indivisa sobre la finca es venia o cedia a tercers durant els deu primers anys des de la seva adquisició arran de la mort del causant, s'haurien de notificar les condicions de venda a la cònjuge supervivent i a la germana del beneficiari per tal que, en trenta dies, manifestessin si volien adquirir-la en les mateixes condicions, amb excepció del preu, que es bonificaria a la meitat; si cap de les dues es pronunciava en el referit termini (amb preferència per a la germana), el titular tindria «plena llibertat per transmetre» en les condicions comunicades; b) es preveia un fideïcomís condicional de residu per al cas que el fill adquirent morís abans que el seu propi fill gran arribés a l'edat de vint anys, cas en el qual distribuïria la quota com cregués convenient entre els seus altres fills (i nets del causant); c) s'establí una atribució particular a favor del mateix fill en condició de legatari de confinança, de l'usdefruit temporal (fins 2045) sobre el seu 75 % de la finca; cas que pel motiu que fos la societat que el fill sabia no adquirís aquest usdefruit, es consolidaria amb la nua propietat del fill. Amb posterioritat al pacte successori, el causant va atorgar testament en què el ratificava i instituïa hereus els seus dos fills. En l'escriptura d'acceptació d'herència, el fill beneficiari de l'atribució particular en pacte successori va manifestar que el causant no li va revelar la confiança quant a l'usdefruit temporal, per la qual cosa s'adjudicava el ple domini del 75 % de la finca, amb subjecció al fideïcomís condicional i al dret d'adquisició preferent per al cas de venda o cessió d'aquesta quota indivisa.

Presentada l'escriptura d'ampliació de capital al Registre, va ser objecte de qualificació negativa per no haver-se acreditat que s'havien complert els requisits de notificació de la transmissió projectada a la germana del titular, per tal que pogués fer ús del dret d'adquisició preferent previst al pacte successori d'atribució particular. La nota indicava que el defecte es podia esmenar aportant la notificació i acreditant el decurs dels trenta dies sense resposta o bé la declaració de la titular del dret d'adquisició en el sentit que coneixia i consentia la transmissió.

El recurs, presentat per la societat que va rebre l'immoble, representada pel mateix fill, es va basar en diversos arguments. D'una banda, considerava que tant el fideïcomís com el dret d'adquisició preferent bonificada es refereixen únicament a la nua propietat, i no a l'usdefruit temporal, perquè aquella era l'únic objecte del pacte successori d'atribució particular. En segon lloc, entenia que els drets d'adquisició preferent només es poden exercitar en cas de venda o dació en pagament. Interpretava també que el dret d'adquisició es pot exercitar com a retracte, per la qual cosa la manca de notificació no hauria d'impedir la inscripció. Sens perjudici que les vendes que es realitzessin en el futur quedin subjectes al dret d'adquisició, es posava també l'accent en el fet que els socis de la receptora de l'immoble són, d'una banda, la cònjuge supervivent (una de les titulars del dret d'adquisició) i de l'altra, el propi fill, així que «de manera indirecta, continua essent propietari dels immobles». Finalment, considerava que atès que el pacte successori es referia només a la nua propietat de la quota indivisa, el dret d'adquisició preferent esdevé impracticable des del moment en què, en no haver-se-li revelat la confiança, l'actual titular de la quota ho és en plena propietat.

El registrador va donar trasllat del recurs a la notària, que va formular al·legacions consistentes en afirmar que els dos integrants de la comunitat de béns aportada són els dos únics socis de la societat receptora, de la qual el fill esdevé, en virtut d'aquesta operació, soci majoritari.

El recurs es va interposar davant la DGSJFP, que es va inhibir per correspondre a la Generalitat la competència per resoldre. Això va comportar que el recurs arribés a la DGDEJiM més de dos mesos després de la seva presentació, però la resolució no fa esment a aquest fet i es dicta dins de termini.

5.2.La determinació sobre si la quota indivisa de finca havia estat transmesa o no i per quin valor

La DGDEJiM comença per rebatre un dels arguments que semblen deduir-se de les alegacions presentades per la notària. Del fet que posi l'accent en què el que s'aporta a la societat és tot el negoci que constitueix la comunitat de béns, se'n podria inferir que no s'hauria produït l'aportació de les finques, que prèviament ja estaven integrades a la referida comunitat de béns. És un argument que la resolució no comparteix, perquè malgrat tenir finalitat empresarial i número d'identificació fiscal, la comunitat de béns és purament instrumental, no té personalitat jurídica i, per tant, tampoc no pot ser titular de finques inscrites, com ho demostraria que a la informació registral hi apareixen com a cotitulars la cònjuge supervivent i el fill beneficiari de l'atribució, que són, per tant, les persones físiques que duen a terme l'aportació (i que, en contraprestació, adquireixen participacions en la societat) (FD 1.1). El fet que fossin les úniques cotitulars en la comunitat de béns i, a més, les dues úniques sòcies de la societat ampliada (per bé que no coincideixen les quotes amb les participacions rebudes a canvi), no exclou que s'hagi de valorar si procedia o no respectar els drets d'adquisició preferent, atès que es va produir una transmissió onerosa a favor d'una persona jurídica, diferent de les persones físiques aportants (FD 1.3).

Resulta rellevant, en canvi, a parer de la DGDEJiM, el valor que s'atribuís a la finca, perquè servirà de base per calcular el preu bonificat previst si s'exercita el dret d'adquisició preferent. Aquesta informació consta en la certificació dels acords d'ampliació de capital. A la resolució es considera, per tant i en contra del que es defensava en el recurs, que sí que és possible determinar el valor de la finca aportada, tot i que no és aquest el lloc d'escatir si en aquell moment ja es va tenir en compte la disminució corresponent al dret d'adquisició preferent (FD 1.2).

5.3.La interpretació del dret d'adquisició preferent establert en pacte successori d'atribució particular

En el recurs s'havia argumentat que les limitacions del dret de propietat s'han d'interpretar de manera restrictiva i que no es pot estendre un dret d'adquisició previst per al cas de venda a una aportació a societat. Però la DGDEJiM considera que no s'ha d'aplicar doctrina registral estatal relativa a limitacions establertes en contracte a les fixades en pacte successori d'atribució particular, atès que la disposició efectuada en aquest cas té un marcat caràcter unilateral (a res no es compromet el beneficiari), que explica la remissió a les normes dels llegats (art. 431-30.5 CCC); en concret, la constitució per causa de mort d'un dret d'adquisició preferent operaria de manera similar a com ho fa un llegat d'eficàcia real (art. 427-10.2) i té sentit aplicar a l'atribució a títol particular gravada amb aquesta limitació les regles interpretatives pròpies de les disposicions testamentàries (art. 421-6 CCC) (FD 2.1).

Tenint present la literalitat del que va establir el causant, es comprova que, malgrat referir-se en dues ocasions a la *venda* i al *preu*, també afirmava que, passat el termini des de la notificació

sense que les titulars del dret d'adquisició haguessin manifestat la voluntat d'exercir-lo, el seu fill tindria «plena llibertat per transmetre», de la qual cosa se'n dedueix que la voluntat del causant era que el dret d'adquisició a preu bonificat es pogués exercir en cas de transmissió onerosa. La regla d'interpretació restrictiva de les limitacions no arribaria a l'extrem d'alterar la voluntat del causant (FD 2.2 i 2.3).

La resolució esmenta els art. 426-52 i 426-53 CCC, quant al fideïcomís condicional, com a indicadors dels actes que podia realitzar el fill beneficiari de l'atribució particular en condició de fiduciari (FD 2.2). A això s'hi afegeix que els hereus designats en testament no tenien dret ni a la quarta falcídia ni a la trebel·liànica i que si es disposa dels béns regeix el principi de subrogació real i, per tant, les participacions socials adquirides queden subjectes al fideïcomís; la quota indivisa de la finca, en canvi, queda lliure del fideïcomís, per autorització expressa del fideïcomitent: art. 426-36.1 CCC (FD 3.1).

D'altra banda, en el recurs s'havia al·legat que el fideïcomís i el dret d'adquisició preferent gravaven únicament la nua propietat de les tres quartes parts de la finca. En el testament posterior a l'atribució particular el causant havia establert un llegat d'usdefruit temporal a favor d'una societat mercantil que el beneficiari de la quota indivisa de la finca designaria segons la confiança que li revelaria el causant. En l'acceptació de l'herència, el fill beneficiari de la quota indivisa sobre la finca manifesta que mai no se li va revelar la confiança i, per tant, havent caducat el llegat de confiança (art. 424-15.1 CCC), es va adjudicar la plena propietat de la referida quota. La DGDEJiM no rebut l'argumentació del recurs, però sí que constata que a la inscripció registral, que es troba sota la salvaguarda dels tribunals, el fideïcomís i el dret d'adquisició preferent graven la plena propietat (FD 3.2), la qual cosa no es pot corregir en el marc del recurs governatiu.

En definitiva, s'aplica en aquest cas el criteri defensat amb anterioritat quant als drets d'adquisició preferent de la Generalitat en l'àmbit de les transmissions de finques provinents d'execucions hipotecàries: Resolució de 21 de novembre de 2017¹³, on les aportacions a societats es van considerar incloses en les alienacions a títol oneros subjectes a tanteig i retracte¹⁴. Convé recordar que, tant en l'àmbit civil com en l'administratiu, la regulació no és clara quant a quines alienacions donen lloc als drets d'adquisició. El criteri general conforme al qual només procedeixen quan el titular del dret pugui igualar el que s'ha obligat a fer o donar el tercer només s'explicita en seu de fatiga, a l'art. 565-26, lletra d, CCC. En canvi, l'art. 623-27 CCC, en el context dels arrendaments rústics, preveu els drets d'adquisició preferent per als supòsits (genèrics) d'alienació onerosa, i també de dació en pagament o aportació a societat. Per això, en altres ocasions, la DGDEiM havia suggerit la necessitat d'harmonitzar la legislació i adoptar un criteri únic¹⁵. En el cas que aquí es comenta, preval al interpretació del pacte successori i el fet que és atendre l'interès de mantenir la quota de titularitat dins de l'àmbit familiar, així com potser també altres consideracions, que no s'expliciten, com ara que el causant va preveure que bona part dels rendiments de les finques destinades a col·legi es reinvertissin en la conservació i millora dels edificis (objectiu que sembla concordar amb l'interès general en el manteniment del parc immobiliari i en el dret a l'educació), així com la naturalesa de les operacions dutes a terme.

¹³ JUS/2800/2017 (DOGC núm. 7512, de 7.12.2017). Comentada a 2 *InDret* (2018). Cfr. Resolució de 22.12.2020 (JUS/3403/2020; DOGC núm. 8308, de 4.1.2021), quant a la reducció de capital. Comentada a 2 *InDret* (2021).

¹⁴ Tot i que amb justificació completament diferent, amb anterioritat també s'havia exigit en supòsits d'aportació de béns a societats la cèdula d'habitabilitat: Resolució de 25.10.2013 (JUS/2316/2013; DOGC núm. 6500, de 13.11.2013). Comentada a 3 *InDret* (2014)

¹⁵ Resolució de 22.12.2020, ja citada (FD 3.1).

Finalment, la DGDEJiM considera que encara que el causant no preveïés expressament el retracte, s'ha d'entendre inclòs atès l'art. 568-15.1 CCC, però això no treu que s'exigeixi per a inscriure l'aportació l'acreditació d'haver notificat la germana del beneficiari de l'atribució o que aquesta la consenti, tal i com havia indicat el registrador (FD 3.3; es considera concurrent el consentiment de la vídua del causant perquè també va ser part de l'aportació a la societat). Per tant, el fet que el retracte garanteixi el dret d'adquisició preferent no significa que es pugui inscriure sense acreditar que s'han complert els requisits propis del dret de tanteig.

6. Bibliografia citada

Miriam ANDERSON (2014-2021), «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», 3 *InDret* (2014), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1066_cat.pdf; 1 *InDret* (2015), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1111_cat.pdf; 2 *InDret* (2015), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1136_cat.pdf; 3 *InDret* (2015), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1161_cat.pdf; 4 *InDret* (2015), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1185_cat.pdf ; 1 *InDret* (2016), disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2018/05/1205_ca.pdf; 1 *InDret* (2017), disponible a: <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1285.pdf>; 2 *InDret* (2017), disponible a: <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1297.pdf>; 2 *InDret* (2018), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2018/07/1383.pdf>; 4 *InDret* (2018), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/01/1429-1.pdf>; 1 *InDret* (2019), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/04/1439.pdf>; 2 *InDret* (2021), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2021/04/1632-1.pdf>.

Joan MARSAL GUILLAMET ((2010-2011), «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques», 1 *InDret* (2010), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/714_cat.pdf; 3 *InDret* (2010), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/755_cat.pdf; 1 *InDret* (2011), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/798_cat.pdf.