

Recursos gubernatius.

## Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (juny -juliol 2018)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 6 i 28 de juny de 2018 i tres resolucions de 20 de juliol de 2018 (JUS/1748/2018, JUS/1784/2018 i JUS/1785/2018).

Miriam Anderson

### *Abstract*<sup>1</sup>

*Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 6 de juny de 2018 (atribució de l'ús de l'habitatge familiar: durada); 28 de juny de 2018 (usucapió contra tabulas: sobre la necessitat de nomenar defensor judicial quan s'han demandat els ignorats hereus del titular registral); 20 de juliol de 2018 (JUS/1748/2018; fideïcomís de residu: els actes de segregació i constitució del règim de propietat horitzontal no són disposicions oneroses); 20 de juliol de 2018 (JUS/1784/2018; estatuts de propietat horitzontal que prohibeixen els usos turístics amb l'oposició d'un dels titulars) i 20 de juliol de 2018 (JUS/1985/2018; inspecció tècnica i certificat d'aptitud en la compravenda d'edificis antics).*

*Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities dated 6 June 2018 (right of use of the family home upon marriage breakdown: duration); 28 June 2018 (acquisitive prescription against the deceased registered owner: whether a representative for the estate needs to have been appointed by the court), 20 July 2018 (JUS/1848/2018; fideicommissum: the division of plots of land and the constitution of a condominium do not amount to disposal); 20 July 2018 (JUS/1784/2018; condominium regulations forbidding tourist lets despite the opposition of one of the owners) and 20 July 2018 (JUS/1785/2018; technical inspection and adequacy certificate required by housing maintenance regulations in the context of a sale).*

*Title: Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities (June-July 2018).*

*Keywords:* Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, right of use of the family home, acquisitive prescription, representative, *fideicommissum*, division of plots, condominium, tourist lets, housing maintenance regulations.

*Paraules clau:* Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, atribució de l'habitatge familiar, usucapió, defensor judicial, fideïcomís de residu, segregació, propietat horitzontal, prohibició d'usos turístics, inspecció tècnica, certificat d'aptitud.

*Palabras clave:* Derecho civil catalán, Registro de la Propiedad, recursos gubernativos, atribución de la vivienda familiar, usucapión, defensor judicial, fideicomiso de residuo, segregación, propiedad horizontal, prohibición de usos turísticos, inspección técnica, certificado de aptitud.

---

<sup>1</sup>Aquests comentaris s'inscriuen en els Projectes2017SGR151, Grup de Dret Civil Català, i DER2017-82129-P.

## Sumari

1. Resolució de 6 de juny de 2018 (JUS/1165/2018; DOGC núm. 7642, de 14.6.2018).  
Atribució de l'ús de l'habitatge familiar: durada (sentència de separació de 1989)
  - 1.1. Introducció
  - 1.2. La qüestió competencial
  - 1.3. La manca de determinació de la durada de l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar
2. Resolució de 28 de juny de 2018 (JUS/1527/2018; DOGC núm. 7660, de 10.7.2018).  
Adquisició per usucapió, en part contra els ignorats hereus d'un dels titulars registrals.  
Sobre la necessitat de nomenar defensor judicial
  - 2.1. Introducció
  - 2.2. La competència (en un supòsit en què no hi havia controvèrsia al respecte)
  - 2.3. La necessitat de nomenar defensor judicial en procediments declaratius contra els ignorats hereus dels titulars registrals
  - 2.4. Consideracions finals
3. Resolució de 20 de juliol de 2018 (JUS/1748/2018; DOGC núm. 7673, de 27.7.2018).  
Fideïcomís de residu: els actes de segregació o divisió en propietat horitzontal no es poden considerar de disposició onerosa
  - 3.1. Introducció
  - 3.2. La qüestió competencial
  - 3.3. El dret aplicable per raó del temps
  - 3.4. La divisió de la cosa comuna és un acte de disposició onerosa als efectes del fideïcomís?
  - 3.5. Una partició en dues fases?
4. Resolució de 20 de juliol de 2018 (JUS/1784/2018; DOGC núm. 7674, de 30.7.2018).  
Estatuts de propietat horitzontal: prohibició d'usos turístics amb el vot en contra d'un dels propietaris
  - 4.1. Introducció
  - 4.2. La legitimació del secretari de la comunitat per recórrer
  - 4.3. Com s'ha de documentar i inscriure el vot contrari a la limitació d'ús dels habitatges?
5. Resolució de 20 de juliol de 2018 (JUS/1785/2018; DOGC núm. 7674, de 30.7.2018).  
L'informe d'inspecció tècnica i el certificat d'aptitud en la compravenda d'immobles
  - 5.1. Introducció
  - 5.2. Les obligacions relatives a l'informe tècnic i al certificat d'aptitud a l'art. 15 del Decret 67/2015, de 5 de maig

*Taula de jurisprudència citada*

*Bibliografia citada*

## ***1. Resolució de 6 de juny de 2018 (JUS/1165/2018; DOGC núm. 7642, de 14.6.2018). Atribució de l'ús de l'habitatge familiar: durada (sentència de separació de 1989)***

### **1.1. Introducció**

En sentència de separació de 1989, entre altres mesures, es va atribuir a l'esposa i als fills l'ús del domicili conjugal. En sentència de divorci de 1994 es va mantenir la vigència de les mesures establertes al plet de separació.

El gener de 2018 es presenta al Registre de la Propietat certificació lliurada pel lletrat de l'Administració de Justícia per tal d'inscriure el dret d'ús de l'habitatge. La registradora va suspendre la inscripció perquè no hi constava la el temps pel qual s'havia atribuït el dret. Fonamenta la qualificació negativa en els preceptes del Codi Civil de Catalunya relatius als efectes de la nul·litat, separació i divorci, en resolucions de la DGRN i en la RDGEJ de 21 de juny de 2016 (JUS/1856/2016; DOGC núm. 7175, de 2.8.2016; comentada a *InDret* 4/2016); igualment, basa la decisió en el principi d'especialitat, que concreta en el fet que quan un dret real té vida limitada, com és el cas del dret d'ús, cal determinar-ne la durada. En el supòsit objecte de qualificació, la durada del dret era indeterminada i, a més, en la data de presentació dels títols els fills ja eren majors d'edat.

L'esposa i presentant interposa recurs emprant un model normalitzat, la qual cosa suposa que s'adreça a la DGRN. El recurs s'acompanya d'un document privat "de donació" de la finca a favor d'ella i de la relació dels fets (III) se'n desprèn que el que persegueix la presentant és la inscripció del dret d'ús mentre no es fa efectiva l'elevació a públic d'aquesta espècie de compromís de donació que aporta i que pretén exigir judicialment. Al·lega, per tant, que la manca d'inscripció li suposaria un perjudici d'impossible o difícil reparació. Fonamenta el recurs, però, en el fet d'entendre que a les resolucions judicials de 1989 i 1994 se'ls ha d'aplicar la legislació vigent en aquell moment, de manera que no regiria el Codi Civil de Catalunya. Tampoc no seria aplicable l'art. 96.3 del Codi Civil espanyol, perquè en el seu cas hi havia fills en el moment en què es va dictar sentència. Indica igualment que en la resolució no es vincula l'atribució de l'habitatge a la guarda dels fills, de manera que no s'hauria extingit en finalitzar la guarda, sinó quan, eventualment, així ho determinés el jutjat competent. Finalment, al·ludeix al fet que l'exmarit ha acceptat aquesta situació durant més de vint anys, la qual cosa el vincularia als seus propis actes (art. 111-8 del Codi Civil de Catalunya).

En ser notificats de la presentació del recurs, el jutjat no va formular al·legacions, però sí que ho va fer l'exmarit, que s'oposava a la inscripció, explicant que els fills tenien tots ja entre 34 i 40 anys, que tenien fills propis i que cap d'ells vivia al que havia estat el domicili familiar des de feia més de quinze anys.

La registradora va mantenir en el seu informe la qualificació. A més, d'una banda, justificava la competència de la DGDEJ i, de l'altra, rebatia l'al·legació relativa a la impossibilitat d'aplicar el dret actualment vigent a Catalunya al dret d'ús que es pretén inscriure, en els termes que es comentaran a continuació.

## 1.2. La qüestió competencial

D'acord amb l'art. 3.7 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, la DGDEJ ha de resoldre en primer lloc sobre la seva pròpia competència en el termini d'un mes. Ha estat habitual en les resolucions de la DGDEJ justificar la pròpia competència sempre que, encara que fos de manera tangencial, hi pogués haver dubte al respecte. En canvi, la resolució que ara es comenta, com la de 28 de juny, de la qual es tractarà a continuació (JUS/1527/2018), omet tot pronunciament quant a la competència, malgrat que els fets que la precedeixen podien donar-hi peu.

En el cas d'aquesta resolució de 6 de juny de 2018, la recurrent havia adreçat el recurs a la DGRN perquè aquest és l'encapçalament que consta al model normalitzat<sup>2</sup>. La registradora en el seu informe justifica la competència de la DGDEJ en l'art. 1 de la Llei 5/2009, "perquè el recurs es fonamenta en normes de dret civil de Catalunya, la finca està situada a Catalunya i tant el recurrent com la presentadora del document tenen domicili a Catalunya" (relació de fets, V). Sembla clar que es produeixen algunes errades: el fet que la finca estigui situada a Catalunya és el pressupòsit d'aplicació de la norma, perquè altrament la qualificació no procediria d'un registre català, i hauria de ser irrellevant quin sigui el domicili del presentant i recurrent (que, a més, en el cas que ens ocupa són la mateixa persona). El que determina la competència de la DGDEJ, segons l'art. 1 de la Llei 5/2009, és que la qualificació o el recurs es fonamentin en el dret català, la qual cosa, en el present supòsit, és especialment evident en el cas de la qualificació – i el recurs la rebut en aquest punt.

D'altra banda, la registradora s'empara també, per tal de justificar la competència de la DGDEJ, en la resolució de la DGRN de 16 de març de 2017 (BOE núm. 80, de 4.4.2017), però aquesta al·legació sembla anar clarament en contra del que es proposa la registradora, atès que és manifestació de la interpretació àmplia que manté la DGRN quant a les conseqüències de la STC 4/2014, de 16 de gener, tal com es desprèn del següent fragment del fonament de dret 2.3:

*"Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.*

*Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es solo de Derecho especial catalán, sino también de Derecho registral como es la aplicación del artículo 81 del Reglamento Hipotecario."*

---

<sup>2</sup> El model normalitzat es pot trobar en el següent enllaç:  
[http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/1292428147480?blobheader=application%2Fpdf&blobheaderna me1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3DSolicitud\\_de\\_Recursos\\_contra\\_la\\_calificacion\\_negativa\\_de\\_los\\_registradores\\_de\\_la\\_propiedad\\_de\\_los\\_.PDF](http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/1292428147480?blobheader=application%2Fpdf&blobheaderna me1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3DSolicitud_de_Recursos_contra_la_calificacion_negativa_de_los_registradores_de_la_propiedad_de_los_.PDF)(darrera consulta: 9.10.2018).

En conseqüència, en aquell cas la DGRN va acabar resolent sobre si era o no inscriptible l'acceptació d'un prellegat ordenat sobre una finca registral de Torredembarra, en un cas en què es reconeix que el dret aplicable a la resolució del fons de l'assumpte és el català.

Cal tenir en compte, a més, que el criteri que adopta la DGRN respecte a la possibilitat que els legataris prenguin possessió per ells mateixos és diferent del que manté la DGDEJ (vegeu la RDGDEJ de 8 de gener de 2018, JUS/6/2018, DOGC núm. 7526, de 16.1.2018; comentada a *InDret2/2018*, en contrast amb la RDGRN de 9 de juny de 2017; BOE núm. 159, de 5.7.2017, relatives totes dues a la mateixa finca i problema, tot i que amb diferent fonamentació).

En el cas que ens ocupa, malgrat les afirmacions de la registradora i el problema reiterat de la discrepància de criteris de les dues Direccions Generals quant a la competència, la DGDEJ no en fa menció i procedeix a resoldre el recurs, donant per entesa la capacitat per fer-ho.

### **1.3. La manca de determinació de la durada de l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar**

En el seu informe, la registradora havia afirmat que, si els documents s'haguessin presentat mentre l'esposa encara tenia la guarda dels fills, no s'hauria demanat la limitació temporal, però que "no té sentit presentar-los ara, en circumstàncies diferents de quan es van dictar les sentències, i en un moment en què la llei aplicable avui exigeix la fixació d'un termini [...] (relació de fets V). Certament, sembla que "no té sentit" aquesta presentació extemporània, si no és per la raó que explica la pròpia recurrent, connexa a una espècie de compromís de donació que, en decidir demanar la inscripció del dret d'ús, devia veure perillar. Naturalment aquesta circumstància és aliena al procediment registral. Sembla, en tot cas, que la DGDEJ parteix també de la mateixa idea que la registradora.

La resolució recorda que, quan es va dictar la sentència de separació, regia a Catalunya l'art. 96 del Codi Civil espanyol, que atribueix l'habitatge als fills i al cònjuge en companyia del qual quedin i, si ho hi ha fills, es pot atribuir al cònjuge no titular, pel temps que prudencialment es fixi, si fos aconsellable i el seu interès fos el més necessitat de protecció. D'això se'n desprèn que la durada és limitada, bé per raó de la guarda, bé per haver-la fixada l'autoritat judicial (FD 1.2). Entén la DGDEJ que a la sentència de separació de 1989 l'ús de l'habitatge no es va atribuir a l'esposa de manera aïllada, sinó en connexió amb la guarda dels fills, i interpreta que, de la mateixa manera que no es pretendria allargar l'obligació d'aliments que també preveia la sentència a fills que ja tenen entre 34 i 40 anys, tampoc no es pot considerar pervivent el dret d'ús de l'habitatge (FD 1.3).

Segurament aquestes consideracions haurien estat suficients per confirmar la nota de qualificació, però la DGDEJ continua la seva argumentació sobre la base del canvi de circumstàncies fàctiques però, més extensament, sobre el canvi normatiu operat amb posterioritat, amb la regulació catalana de la matèria en el Codi de Família de 1998, primer, i, actualment, en el Llibre Segon del Codi Civil de 2010.

Comença per referir-se al dret transitori. De la disposició transitòria primera de la Llei 9/1998, de 15 de juliol, se'n dedueix que les regles relatives als efectes de la crisi matrimonial només regien

per a processos iniciats amb posterioritat a la seva entrada en vigor. Per la seva banda, la disposició transitòria tercera, apartat segon, de la Llei 25/2010, de 29 de juliol, estableix que:

“2. Els efectes de la nul·litat del matrimoni, el divorci o la separació judicial decretats a l'empara de la legislació anterior a l'entrada en vigor d'aquesta llei es mantenen, amb la possibilitat de modificar les mesures per circumstàncies sobrevingudes en aplicació de les normes vigents en el moment d'adoptar-les. Aquests efectes es mantenen sens perjudici de l'aplicació del Codi civil en els processos matrimonials que es puguin entaular entre els mateixos cònjuges després de l'entrada en vigor d'aquesta llei.”

L'apartat tercer de la mateixa disposició transitòria preveu casos en què es poden sol·licitar mesures noves previstes al Llibre segon malgrat que els efectes de la crisi es reguessin per la legislació anterior, que no les contemplava.

Doncs bé, la DGDEJ entén que la referència als “processos matrimonials” de l'apartat segon que s'acaba de transcriure s'ha d'estendre a qualsevol procés entre els cònjuges, inclòs el “procés registral” (FD 1.5):

“Per tant, no essent pacífica la inscripció de la sentència en el Registre per les circumstàncies que consten als fets, a qualsevol nou procés que es pugui entaular entre els mateixos cònjuges li seran d'aplicació les disposicions del Codi civil de Catalunya. Procés entès de manera genèricament extensa, amb inclusió del procediment registral, que s'haurà de resoldre d'acord amb el llibre segon.”

A parer de qui subscriu, aquesta interpretació no és adequada i implica forçar la lletra i l'esperit de la disposició transitòria per tal de solucionar el recurs de la manera que es considera més adient, ateses les circumstàncies del cas. No hi ha dubte que quan la disposició transitòria es refereix a “processos matrimonials” ho fa per incloure els que la Llei d'Enjudiciament Civil regula als art. 769 i següents (en el capítol que porta per títol “De los *procesos matrimoniales* y de menores”). Per tant, es limita a establir que en un posterior plet de divorci o de nul·litat o si s'instés la modificació de mesures prèviament acordades, s'aplicarien les disposicions actualment vigents, però això no s'estén a qualsevol procediment entre els cònjuges i molt menys a un procediment registral que persegueixi la inscripció de drets o atribucions acordades prèviament, d'acord amb la normativa vigent en el seu moment (donant per entès que es tractarà sempre de plets matrimonials, BAYO, 2014, p. 110-113, tot i reconèixer els problemes que pot generar en particular la qüestió de l'atribució de l'habitatge i la seva constància registral).

Hi ha supòsits en què la naturalesa eminentment registral dels actes que es volen publicar pot determinar que, encara que el punt de partida es trobés anys enrere, la qualificació s'hagi de basar en les normes vigents en el moment de la presentació del document al Registre. Per exemple, en cas de segregacions o parcel·lacions, la doctrina de la DGRN ha estat procliu a aquesta tendència, tot i que amb matisos per als casos en què la infracció urbanística hagués prescrit; així, la RDGRN de 2 d'agost de 2017, BOE núm. 228, de 21.9.2017 o la RDGRN de 21 de març de 2018, BOE núm. 84, de 6.4.2018 (cfr., però, amb la RDGDEJ de 17 de juliol de 2009, JUS/2383/2009, DOGC núm. 5458, de 4.9.2009, comentada per MARSAL a *InDret* 4/2009 o amb la DGDEJ de 18 de desembre de 2009, JUS/3883/2009, DOGC núm. 5557, d'1.2.2010, comentada per MARSAL a *InDret* 2/2010, entre altres).

Això no obstant, en altres supòsits sembla que caldria respectar el dret transitori. Si la nova norma no és retroactiva i manté la configuració de drets d'acord amb la regulació anterior, no hi ha justificació per aplicar-los un dret nou que potser estableix obstacles a la inscripció (que, com a regla general, sabem que no és obligatòria i, per tant, es pot practicar en qualsevol moment). L'escurçament dels terminis de prescripció adquisitiva o extintiva o els requisits per a mantenir els censos, per exemple, tenen la seva raó de ser justament en el dret transitori. Altrament, caldria respectar la normativa anterior. Si, posem per cas, la normativa de fa trenta anys admetia un dret real limitat X amb una durada de fins a 90 anys, i el dret vigent el limita a 20 però permet l'existència dels drets anteriors amb la durada fixada d'acord amb el dret derogat, el dret constituït fa trenta anys amb una durada de 90 hauria de ser inscripció avui. No hauria de ser el registre, sinó el dret transitori, el que marqui els casos en què això no sigui possible. Per tant, l'al·lusió que es fa al principi d'especialitat, entenent que "quan es tracta de drets que per naturalesa són limitats en el temps, un element bàsic que ha de constar al Registre de manera clara és la durada" (FD 1.9) tindria validesa partint del fet que la regulació de l'art. 96 del Codi Civil espanyol, aplicable el 1989, determinava la temporalitat del dret (en un comentari ja de 1982, GARCÍA CANTERO explicava que calia entendre que l'atribució es mantindria mentre perduressin les necessitats familiars que van conduir a establir-la), però no sobre la base de la naturalesa actual de l'atribució de l'ús de l'habitatge, tal i com el configura el Codi Civil de Catalunya.

Comentaris semblants va suscitar, en matèria d'extinció de substitucions fideïcomissàries, la RDGDEJ de 26 d'abril de 2017 (JUS/953/2017, DOGC núm. 7366, de 10.5.2017), a *InDret* 3/2017; vegeu també la RDGDEJ de 17 de maig de 2017 (JUS/1203/2017; DOGC núm. 7383, de 2.6.2017) i el corresponent comentari a *InDret* 4/2017.

En sentit semblant, ESQUIROL (2018, p.187) apunta que, en no ser necessària la fixació expressa d'un termini, a l'empara dels preceptes aplicables en dictar-se la sentència, per als casos en què l'atribució de l'habitatge anés lligada a la guarda, no s'infringeix per aquest motiu el principi d'especialitat, tal i com s'afirma en la RDGRN de 30 de maig de 2018 (BOE núm. 145, de 15.6.2018). Troba la solució en denegar la inscripció sobre la base que, havent passat tants anys i atesa l'edat dels fills, el dret d'ús s'hauria extingit, de manera que s'hauria de denegar la inscripció per aquest motiu, i no per la manca d'expressió del termini de durada de l'atribució.

Nogensmenys, és a definir aquesta naturalesa temporal al que es dediquen els fonaments de dret 1.6 a 1.9 de la resolució que ara es comenta, amb referència a la jurisprudència del TSJC en aquest sentit i a les RDGDEJ de 21 de juny de 2016, ja citada, i 20 de març de 2018 (JUS/600/2018; DOGC núm. 7593, de 6.4.2018; comentada a *InDret* 3/2018). I és sobre la base d'aquesta temporalitat i de l'aplicació del principi d'especialitat registral que es confirma la nota de la registradora.



## ***2. Resolució de 28 de juny de 2018 (JUS/1527/2018; DOGC núm. 7660, de 10.7.2018). Adquisició per usucapió, en part contra els ignorats hereus d'un dels titulars registrals. Sobre la necessitat de nomenar defensor judicial***

### **2.1. Introducció**

La finca registral de què es tracta consta inscrita a favor de dues persones ja difuntes. Una sentència judicial de l'any 2017 declara que una altra persona ha adquirit el domini per usucapió. L'acció declarativa de domini es va interposar contra els ignorats hereus dels dos titulars registrals. Els d'un d'ells van assentir a la demanda, però els de l'altre es van declarar en rebel·lia.

Presentada la testimoniança de la sentència al Registre de la Propietat per a la seva inscripció, la registradora la va suspendre per diferents motius, com ara la manca de descripció de la finca o la manca d'acreditació del pagament d'obligacions fiscals, a més d'una estranya concepció segons la qual, atès que l'actora havia adquirit dels titulars registrals, no hi havia trencament del tracte successiu i, per tant, no es podia "rectificar" el Registre per una adquisició per usucapió. Es desconeix el rerefons d'aquesta afirmació.

Sigui com sigui, el cas és que un cop presentat el recurs i rebudes les al·legacions de l'autoritat judicial, l'únic defecte que manté la registradora en el seu informe rau en què, a criteri seu, calia que s'hagués nomenat un defensor judicial per als legítims i ignorats hereus del titular registral que es van declarar en rebel·lia. La nota s'emparava en la RDGRN de 15 de desembre de 2010 (BOE núm. 119, de 19.5.2010, referida a un cas en què havien estat declarats en rebel·lia els ignorats causahavents de la societat que era titular registral de la finca), però en l'informe, que sembla ser més ampli, es citen una trentena de RDGRN diferents d'aquesta (relació de fets V).

Pel que fa al defecte que es manté, en el recurs es nega l'aplicació de l'esmentada RDGRN de 2010, s'afirma que la qualificació s'ha de dur a terme dins dels límits de l'art. 100 RH i es rebutja l'argument de la indefensió dels ignorats hereus d'un dels titulars registrals. Per la seva banda, la jutgessa també nega l'aplicació de la referida RDGRN i afirma que la Llei d'Enjudiciament Civil no preveu la necessitat de nomenar un defensor judicial, així com que es van respectar tots els tràmits previstos a la legislació processal, i als afectats els queden els recursos pertinents, inclòs el de rescissió de sentència ferma.

### **2.2. La competència (en un supòsit en què no hi havia controvèrsia al respecte)**

Tal i com va succeir també en la Resolució de 6 de juny de 2018 que s'acaba de comentar, tampoc en aquest cas entra la DGDEJ a discutir la seva pròpia competència, tret que s'interpreti així el final del fonament de dret primer:

*"L'objecte de la present resolució consisteix a dilucidar la procedència de la inscripció en el registre de la propietat de la testimoniança d'una sentència declarativa de domini que declara que qui sol·licita la inscripció ha usucapit la propietat d'un immoble situat a Catalunya, d'acord amb les disposicions del dret civil català que regulen aquesta modalitat adquisitiva"* (La cursiva és nostra).

De fet, no hi havia controvèrsia al respecte, però en el recurs la presentant la defensava, sobre la base de què es tractava d'un immoble situat a Catalunya i que el dret civil català és el que regeix tant el procediment judicial com la qualificació registral i el recurs corresponent. Presentats d'aquesta manera els arguments són tots discutibles, atès que, en el fons, del que es tracta és de determinar si cal que, a Catalunya, es compleixin els mateixos requisits que exigeix la DGRN per tal d'inscriure resolucions judicials recaigudes contra els ignorats hereus dels titulars registrals. Aquesta pot ser una qüestió de fons o de procediment, depenent de com es plantegi. I val a dir que la DGDEJ resol des d'un prisma netament registral.

### **2.3. La necessitat de nomenar defensor judicial en procediments declaratius contra els ignorats hereus dels titulars registrals**

Efectivament, la DGDEJ dedica bona part del fonament de dret segon a recordar que és l'autoritat judicial qui té la competència exclusiva per determinar la correcta constitució de la relació jurídica processal i per valorar la legitimació i el correcte emplaçament dels qui hi intervenen (FD 2.1); afirma també que l'art. 100 RH atribueix amb caràcter restrictiu les facultats de qualificació registral quan es presenten documents judicials, "de manera que el registrador no pot revisar les qüestions ja examinades i valorades pels òrgans jurisdiccionals (FD 2.2).

Cal tenir present, però, que no és estrany que, malgrat haver valorat l'autoritat judicial la correcta constitució de la relació processal, puguin sorgir obstacles del propi Registre (així, problemes de tracte successiu, als quals la qualificació s'estén sens dubte; es pot veure, recentment, RDGRN de 29 de gener de 2018, BOE núm. 39, de 13.2.2018, relativa a una anotació preventiva d'embargament) i que són possibles també casos en què la inscripció sol·licitada (judicialment) no s'acabi practicant per inadequació del procediment (així, quan es volen fer constar excessos de cabuda, el procediment ordinari no és adequat; en aquest sentit, entre moltes altres, RDGRN de 3 de març de 2015, BOE núm. 69, de 21.2.2015). També amb el mateix fonament, però en un altre ordre de coses, vegeu la RDGRN de 6 de setembre de 2018 (BOE núm. 233, de 26.9.2018), que, confirmant doctrina pròpia anterior, denega la inscripció d'una adjudicació en execució hipotecària per considerar que la resolució judicial aplica erròniament les previsions de la Llei d'Enjudiciament Civil quant al valor pel qual el creditor es pot adjudicar l'immoble.

Partint de què la sentència era ja ferma i l'autoritat judicial havia constatat la concurrència dels requisits necessaris per declarar adquirida la propietat per usucapió (FD 2.3), la DGDEJ entén que requerir que s'hagués nomenat un defensor judicial és una extralimitació de la funció qualificadora. LA DGDEJ considera que la RDGRN de 15 de desembre de 2010 (única mencionada a la nota de qualificació) no té res a veure amb el cas. A més, rebutja també que el principi d'interdicció de la indefensió i la possible concurrència d'obstacles que sorgeixin del Registre puguin servir per exigir en aquest cas un requisit suplementari no previst en la regulació procedimental (FD 2.4):

"Ara bé, si els 'obstacles que sorgeixin del registre' han d'esmenar-se en la configuració de la relació juridicoprocessal, ha de ser d'acord amb les disposicions de la mateixa legislació processal que regulen la seva vàlida constitució, i és aquesta la que arbitra les garanties –entre les quals hi ha la facultat de rescissió de les sentències fermes– que salvaguardin els interessos dels demandats que, pel fet que no poden ser identificats, siguin citats per edictes i, en no comparèixer, siguin jutjats en rebel·lia, tal com estableix l'article 496 de la Llei d'enjudiciament civil. I dins d'aquestes garanties no es troba el

nomenament d'un defensor judicial, que, si escau, l'article 795 de la mateixa Llei d'enjudiciament civil requereix per a la divisió d'un patrimoni hereditari, però no per a les demandes declaratives de drets dirigides contra una herència jacent."

I rebla aquesta argumentació fent referència a la Resolució de 12 de juny de 2014 (JUS/1388/2014, DOGC núm. 6648, de 20.6.2014; comentada a *InDret* 4/2014), en el sentit següent (FD 2.5):

"2.5 D'altra banda, com ja vam dir en la nostra resolució de 12 de juny de 2014 (Resolució JUS/1388/2014) en relació amb un supòsit similar al present, 'apreciada pel jutge la correcta legitimació passiva, com és el cas, i havent transcorregut més de trenta anys [en el nostre cas, vint anys], podria ser desproporcionat exigir una citació [i el nomenament d'un defensor judicial, afegim ara] a uns causahavents que no han inscrit el seu dret al registre de la propietat, ja que no pot pretendre la protecció registral qui no ha inscrit la seva adquisició' (fonament de dret segon, 2.6)."

Per tant, la conclusió és que no és impediment per a la inscripció que no s'hagués nomenat defensor judicial, perquè no ho exigeix la regulació processal. Ara bé, el recurs s'estima només parcialment, atès que, fins que no hagi transcorregut el termini per a exercir l'acció de rescissió de les sentències dictades en rebel·lia, no procedeix la inscripció, sinó únicament l'anotació preventiva, d'acord amb l'art. 524.4 de la Llei d'Enjudiciament Civil.

#### 2.4. Consideracions finals

La diferència de criteri quant a la necessitat de nomenar un administrador judicial de l'herència (o un defensor judicial dels ignorats hereus, segons la perspectiva) entre la DGRN i la DGDEJ ha quedat palesa en aquesta resolució per tercera vegada. En la ja citada Resolució 12 de juny de 2014, relativa també a un cas d'usucapió, es van emprar diferents arguments per entendre que és innecessari aquest requisit suplementari que la legislació processal no demanda i llavors es feia amb abundant cita de doctrina registral de la DGRN per tal de posar de manifest les diferències entre els supòsits de fet analitzats, tot i que sense massa èxit. En comentar aquesta resolució de 2014, i havent analitzat les diferents resolucions amb què es contrastava el cas objecte del recurs, vam poder afirmar el següent:

"La DGRN té establerta una doctrina força clara quant a la necessitat que els interessos de l'herència jacent estiguin degudament protegits en els plets que afectin un titular registral difunt, de manera que s'eviti la indefensió per mitjà del respecte al principi de tracte successiu [la doctrina es perfila en la RDGRN de 3 d'octubre de 2011 (BOE núm. 310, de 26.12.2011), que tenia caràcter de consulta vinculant; en aplicació d'aquesta doctrina, més recentment, es pot veure la RDGRN de 18 d'octubre de 2017; BOE núm. 274, d'11.11.2017]. Aquesta doctrina, que no és exclusiva als casos de divisió judicial de l'herència, com hi ha hagut ocasió de comentar, es concreta en la necessitat que el jutge nomeni un administrador judicial, amb les soles excepcions de supòsits en què hagin estat cridades al plet persones determinades com a successores del titular registral [o interessats en l'herència] o en què resulti acreditat que el titular registral va morir fa molts anys (en les resolucions més recents que es citen, més de 100 anys). circumstància aquesta que faria desproporcionada l'exigència de garanties suplementàries. Qui subscriu pensa que aquesta doctrina és qüestionable (entre altres motius, per les dificultats processals que genera), però també és cert que, com a mínim la consulta de 3 d'octubre de 2011, vincula els registradors. Potser es podria haver aprofitat la resolució que ara es comenta per aportar arguments de Dret català que justifiquin un posicionament diferent. Així, segurament es podria haver aprofundit en la particular

configuració de l'herència jacent i de la seva defensa en el nostre ordenament. La STSJC de 3 d'octubre de 2005 (Roj: STSJ CAT 7619/2005) afirmava, *obiter*, que l'administració de l'herència jacent correspon als hereus cridats a manca de designació de marmessor o administrador per part del causant i els articles 8 del Codi de Successions i 411-9.3 del Codi civil de Catalunya fan dependre el nomenament d'un administrador judicial de la instància d'algun dels hereus cridats. En el cas que ens ocupa, la registradora no qüestionava que no s'haguessin complert els requisits de la usucapió prevista a l'article 342 de la Compilació, sinó la possibilitat d'inscriure un títol contradictori sense el consentiment de, o la sentència dictada contra, els titulars registrals degudament cridats a judici. Aquesta qüestió molt em temo que potser no era, després de tot, de la competència exclusiva de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques, atès que no es fonamenta en el dret català. En seria confirmació la quantitat de resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat que es citen, respecte d'una qüestió que és purament de connexió entre aspectes processals i registrals. En tot cas, resta oberta i latent rere els enunciats expressos aquella eventual diferència, de dret propi, quant a la defensa de l'herència jacent." (ANDERSON, *InDret* 4/2014).

I en comentar la Resolució de 21 de juny de 2016 (JUS/1852/2016; DOGC núm. 7175, de 2.8.2016; comentari a *InDret*4/2016), ens preguntàvem si potser s'estava consolidant una interpretació del dret substantiu que justificués un diferent tractament registral. Anàlogues conclusions es poden extreure ara. Però la DGDEJ, enlloc de construir aquesta eventual diferència des del punt de vista del dret civil català, argumenta en termes essencialment de dret registral. Tot i compartir és una extralimitació exigir el nomenament de defensor o d'administrador judicial a l'hora de qualificar, i que la doctrina de la DGRN és inadequada en aquest punt, cal reconèixer que aquesta és una qüestió que escapa de l'àmbit marcat per l'art. 1 de la Llei 5/2009, si no es fonamenta en el dret material català.

### ***3. Resolució de 20 de juliol de 2018 (JUS/1748/2018; DOGC núm. 7673, de 27.7.2018). Fideïcomís de residu: els actes de segregació o divisió en propietat horitzontal no es poden considerar de disposició onerosa***

#### **3.1. Introducció**

Els fets que donen lloc a aquesta resolució es poden resumir com segueix:

En testament atorgat el 1971, el causant A va ordenar un fideïcomís de residu que afectava, en el que aquí interessa, una finca de la ciutat de Barcelona. La finca s'havia de repartir entre els seus tres fills – X, Y i Z – per parts iguals i se'ls permetia disposar-ne per actes entre vius sempre que hi donessin la seva conformitat els altres copropietaris, però no podrien transferir a un tercer la seva participació indivisa. Si algun dels fills moria, la seva part passaria al seu cònjuge supervivent i als seus fills, per parts iguals.

El causant A va morir l'any 1973 i, aquell mateix any, els seus hereus van acceptar l'herència, de manera que pel que fa a la finca objecte del recurs, la meitat va correspondre als tres fills del causant i l'altra meitat pertanyia a parents d'una altra línia.

L'any 2004, per tal de separar les propietats corresponents a cada línia, es va procedir a segregat part de la finca objecte del recurs i a agrupar-la a una altra del costat, de manera que els tres germans X, Y i Z es van adjudicar la finca a la qual fa referència el recurs, satisfent l'excés d'adjudicació als altres copropietaris. Aquesta operació es va fer amb el consentiment de tots els interessats.

L'any següent, el 2005, els tres germans X, Y i Z van procedir a la divisió horitzontal de la finca de la qual eren copropietaris. A la germana X li van correspondre nou elements en plena propietat i la tercera part indivisa d'uns altres dos elements.

En el seu testament, atorgat l'any 2015, X llegava l'usdefruit universal i vitalici dels béns al seu marit i prelegava la nua propietat d'onze finques integrades en l'edifici de referència al seu fill, amb fideïcomís de residu a favor dels seus fills.

L'any 2017 X va morir i el seu marit i el seu fill van acceptar l'herència. En l'escriptura d'acceptació que es presenta per a la seva inscripció es feia referència al gravamen fideïcomissari procedent de la successió d'A, i se'n sol·licitava la cancel·lació per haver-se disposat dels béns en els actes de 2004 (segregació i agrupació) i 2005 (establiment del règim de propietat horitzontal).

La registradora va qualificar negativament el document, en entendre que la causant X no podia disposar per causa de mort dels béns subjectes al fideïcomís. Sol·licitada qualificació substitutòria, es va confirmar la nota de qualificació.

Un dels interessats, el fill de la causant X, va recórrer la qualificació, al·legant, essencialment, que els actes de segregació, agrupació i divisió del condomini, primer amb els altres parents, i després de dissolució del condomini entre la seva mare i els seus germans (i l'establiment del règim de propietat horitzontal), van constituir actes de disposició consentits per tots els interessats, tal i com demanava el testament del fideïcomitent A. Citava el Codi de Successions de 1991 i doctrina de la DGRN i del Tribunal Suprem i afirmava que, si la motivació del fideïcomís era protegir la comunitat, un cop extingida aquesta, no té sentit continuar considerant-lo vigent.

El recurs es va adreçar a la DGRN del Ministeri de Justícia, tot i que en el seu informe la registradora destacava que hi podria haver un problema competencial. En l'informe s'emparava en normes del Codi Civil de Catalunya i de la Compilació, tot i que en la nota de qualificació no les va mencionar. No es va notificar la interposició del recurs a la Generalitat i tampoc no consta que es notifiqués el notari. Va ser la DGRN qui va remetre l'expedient a la Generalitat, per considerar-la competent. Va tenir entrada quan ja havien transcorregut dos dels tres mesos dins dels quals s'ha de resoldre el recurs (relació de fets IV).

### 3.2. La qüestió competencial

Atesos aquests antecedents, no és estrany que el primer aspecte tractat per la DGDEJ sigui el competencial. Ho fa per reblar la seva tesi quant a la competència pròpia després de la STC 4/2014, en el sentit d'entendre que, d'acord amb l'art. 1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, el fet que

s'al leguin en la nota o en el recurs preceptes de la legislació hipotecària que, a més, en el cas que s'estudia, són purament adjectius al fons de les qüestions a resoldre, no justifica que s'elevi el recurs governatiu al Ministeri, com va fer la registradora en aquest supòsit i, en paraules de la DGDEJ, "com passa més sovint que no caldria" (FD 1.3). En aquest sentit (FD 1.2):

"El recurrent interposa el recurs davant de la Direcció General dels Registres i del Notariat del Ministeri de Justícia amb al·legació de normes de dret català relatives a la interpretació dels fideïcomisos i dels testaments i, també, de resolucions de la Direcció General del Ministeri. A l'informe, la registradora fa constar que considera que aquesta Direcció General pot ser competent, d'acord amb l'article 147 de l'Estatut i la Llei 5/2009, de 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. La registradora, a més, defensa la nota de qualificació només amb normes de dret català. Malgrat això, en contra d'allò que estableix l'article 3.3 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, ara esmentada, tramet l'expedient directament al Ministeri en lloc de trametre'l a la Generalitat, un fet que no podem passar per alt perquè es dona amb una certa freqüència i podria comportar que la DGRN dictés resolucions en supòsits fonamentats de manera clara, i fins i tot exclusiva, en matèries de dret català, cosa que, almenys en aquesta ocasió, no ha succeït perquè el Ministeri, d'acord amb la llei, ha retornat l'expedient a la Generalitat."

Contrasti's, no obstant, aquest criteri amb el que manté, àdhuc recentment, la DGRN; així, per exemple, en la Resolució de 16 de març de 2017 (BOE núm. 80, de 4.4.2017), ja citada, relativa la presa de possessió d'un bé per part del prelllegatari, o en la també citada Resolució de 9 de juny de 2017 (BOE núm. 159, de 5.7.2017), supòsits en què es produeix justament el que la DGDEJ vol evitar (*supra*, 1.2).

Encara en aquest context, i com a mecanisme per prevenir els problemes que genera l'actuació descrita, la DGDEJ critica el fet que la registradora no esmentés en la nota de qualificació els articles del dret català en què es basava i es referís només a l'art. 82.5 RH i a la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2008, quan la qüestió discutida era sens dubte relativa a l'aplicació del dret català (el fideïcomitent tenia veïnatge civil català i és la seva successió la rellevant; FD 2.3) i, a més, el precepte reglamentari citat no es considera plenament vigent a Catalunya (FD 1.1). La DGDEJ afirma que, "més enllà dels efectes que això pot tenir sobre qüestions competencials, la manca de citació concreta de les normes catalanes aplicables al cas no és una bona pràctica" (FD 1.1).

### 3.3. El dret aplicable per raó del temps

Tal i com s'acaba d'apuntar, la successió que interessa als efectes d'aquesta resolució és la del fideïcomitent, de veïnatge civil català, de manera que és irrellevant el dels fiduciaris o fideïcomissaris (FD 2.3). Aquesta successió es va obrir l'any 1973. La DGDEJ recorda els seus pronunciaments anteriors quant al dret transitori en matèria de fideïcomisos i conclou que els efectes del fideïcomís es regiran per la Compilació, mentre que els eventuais actes de disposició quedarien subjectes al Codi de Successions, per aplicació de la seva disposició transitòria novena:

"2.2 Els fideïcomisos es regeixen per la llei vigent en el moment de l'obertura de la successió del fideïcomitent, en el nostre cas la vigent el 1973. Així, d'acord amb la disposició transitòria primera de la Llei 10/2008, de 10 de juliol, del llibre quart del Codi civil de Catalunya, "Es regeixen pel llibre quart [...] les successions obertes [...] després que hagi entrat en vigor". La disposició transitòria quarta puntualitza que "Els fideïcomisos es regeixen pel dret vigent en el moment de la mort del fideïcomitent". Ara bé, diu tot seguit que "Les normes del Codi civil relatives als efectes del fideïcomís mentre està vigent s'apliquen als fideïcomisos ordenats en successions obertes abans de l'entrada en vigor de la Llei 10/2008, de 10 de juliol.

Se n'exceptuen els fideïcomisos de residu i les substitucions preventives de residu, que es regeixen per les normes vigents en el moment de l'obertura de la successió". D'altra banda, la disposició transitòria novena del Codi de successions, de 30 de desembre de 1991, estableix que el Codi s'aplicava als efectes del fideïcomís mentre estava pendent. Finalment, s'apliquen les normes merament interpretatives de la voluntat del causant que estableix la legislació en el moment de l'atorgament del testament, d'acord amb la disposició transitòria segona, concordant amb la tercera, del Codi de successions. La successió que ens ocupa en aquest recurs és la de J. J. V., que es va obrir l'1 de juliol de 1973, i el testament fou atorgat el 1971." (FD 2.2).

La DGDEJ s'havia ocupat del dret transitori en matèria de fideïcomisos en les següents resolucions: 31 de juliol de 2006 (JUS/3357/2006, de 9.10.2006, DOGC núm. 4748, de 26.10.2006; comentada per MARSAL a *InDret* 4/2007); 22 d'octubre de 2007 (JUS/3526/2007, de 9.11.2007, DOGC núm. 5015, de 23.11. 2007; comentada per MARSAL a *InDret* 3/2008); 12 de juny de 2014 (JUS/1356/2014, DOGC núm. 6648, de 20.6.2014; comentada per ANDERSON a *InDret* 4/2014); 26 d'abril de 2017 (JUS/953/2017, DOGC núm. 7366, de 10.5.2017; comentada per ANDERSON a *InDret* 3/2017) i 17 de maig de 2017 (JUS/1203/2017, DOGC núm. 7383, de 2.6.2017; comentada per ANDERSON a *InDret* 4/2017).

En la Resolució de 26 d'abril de 2017, el criteri aplicat va variar de manera lleugera, però transcendent. El causant havia establert un llegat i una substitució en testament atorgat el juny de 2006 i la seva successió es va obrir el mes de setembre del mateix any. Per tant, d'acord amb la disposició transitòria quarta de la Llei 10/2008, de 10 de juliol, del Llibre Quart del Codi, la substitució es regia pel Codi de Successions; és a dir, el dret vigent en obrir-se la successió. Això no obstant, la DGDEJ va considerar que cal estendre a l'extinció del fideïcomís l'aplicabilitat de l'apartat 2 de l'esmentada disposició transitòria i, per tant, subjectar el cas a les disposicions del Codi Civil i, en concret, a l'art. 426-12, que va ser el que va considerar pertinent (FD 1.1 i 1.2). Per a una crítica, tot i que no és fàcil optar entre els diferents apartats de la disposició transitòria quan es tracta de determinar la transcendència extintiva d'actes duts a terme mentre el fideïcomís està pendent, vegeu el comentari a aquesta resolució al número 3/2017 d'aquesta mateixa revista.

### 3.4. La divisió de la cosa comuna és un acte de disposició onerosa als efectes del fideïcomís?

La DGDEJ situa l'objecte del recurs en esbrinar dues qüestions: el sentit final del fideïcomís de residu ordenat, i si la dissolució de la comunitat hereditària amb adjudicació de béns concrets es pot considerar un acte de disposició onerosa (FD 3.1). No obstant això, la primera qüestió es pot dir que no es tracta. I la segona sembla partir de la idea que el que es dissol el 2004 i/o el 2005 és la comunitat hereditària, quan potser ja s'hi havia posat fi abans i el que es dissolia era, pròpiament, una comunitat ordinària en proindivís.

En tot cas, abans d'analitzar els problemes plantejats, la DGDEJ apunta al fet que segurament el recurs es resoldria determinant si regia o no la subrogació real prevista als art. 211 de la Compilació, 245, 2a del Codi de Successions i, actualment, 426-56 del Codi Civil. Malgrat això, entén que no pot entrar a valorar-ho per raó de congruència, atès que les parts no li ho han sotmès a consideració i per tant, recorda la normativa "de passada i com a *obiter dicta*" (FD 3.1).

La cura de la DGDEJ amb el respecte als requisits de congruència és raonable si es mira el procediment registral des del punt de vista de la interdicció de la indefensió, atès que podria minvar les possibilitats de qualsevol dels interessats de defensar la seva posició si l'òrgan resolutori introduís arguments nous. Però això sembla contradir-se amb diferents consideracions: d'una banda, si la nota de qualificació hauria pogut esmentar la subrogació i basar-se en ella per denegar la inscripció, amb independència de l'abast dels potencials actes de disposició, aplicant un control de legalitat d'ofici, sembla fins a cert punt estrany que l'òrgan resolutori no ho pugui fer; en segon lloc, el principi de congruència en el procés civil es limita a la controvèrsia plantejada per les parts, però no a l'aplicació del dret que li escaigui; atesa la

proximitat del procediment registral amb aquest, sembla estrany que no regeixin arguments similars (sense anar més lluny, a la resolució de 28 de juny de 2018 que s'acaba de comentar (*supra* 2)), la DGDEJ no veu obstacles a considerar que no procedeix la inscripció, sinó l'anotació preventiva, malgrat que cap dels interessats ho havia sol·licitat); i, finalment, raons d'economia processal també conduirien a la conveniència d'apreciar la concurrència de subrogació si aquesta fos determinant de la resolució: així, si els actes dispositius efectivament ho haguessin estat, difícilment seria justificable resoldre el recurs en sentit favorable a la inscripció, atès que, practicada aquesta, caldria que els potencials interessats iniciessin un plet per tal de rectificar el registre sobre la base de la subrogació real i, essent els interessats els mateixos, però amb participacions diferents en l'herència, difícilment ho farien, amb la qual cosa la resolució del recurs conduiria a confirmar una situació contrària a l'ordenament jurídic.

El primer que es valora, per excloure-ho, és que el causant hagués establert una substitució preventiva de residu. La clàusula establia que: "En podran disposar per actes entre vius sempre que hi donin la conformitat tots els altres copropietaris, però no podran transferir a terceres persones, és a dir, a un estrany, la seva participació indivisa. En cas de mort d'algun dels meus tres fills, abans o després de la meua, la seva part corresponent passarà al seu cònjuge, gendre o jove meua, i als seus respectius fills, nets meus, per parts iguals". D'això darrer la DGDEJ en conclou que "no permet deduir de cap manera que la fiduciària tingués autorització per a disposar per actes per causa de mort de les finques gravades i, si ho va fer, possiblement per error, la disposició s'ha d'entendre com a no ordenada". Per tant, els fideicomissaris són el marit de la fiduciària i el seu fill (FD 3.2), però per parts iguals i no pas en usdefruit i nua propietat, que és com se'ls havia instituït en el testament de la fiduciària.

A continuació la resolució passa a analitzar si els actes de 2004 i de 2005 constitueixen o no actes dispositius onerosos. Es comença per reconèixer que la naturalesa de la dissolució de la comunitat ordinària no és pacífica, però immediatament s'afirma que, després de la divisió, els antics cotitulars mantenen el títol originari d'adquisició sobre els béns que s'han atribuït en exclusiva, encara que s'hagin hagut de satisfer quantitats per excessos d'adjudicació o indivisibilitat. En aquest sentit, la DGDEJ explica que (FD 3.4):

"És cert que la dissolució comporta una mutació essencial en la comunitat que existia, puix que les finques passen a ser propietat exclusiva d'una persona, però en cap cas la dissolució pot ser considerada un conjunt de permutes entre els diversos copropietaris de llur quota. Entre els anys 2004 i 2005, moment en què els fiduciaris van procedir a les dues successives dissolucions que van dur a adjudicar íntegrament i en ple domini a J. J. J. les finques a què fa referència aquest expedient, regia encara a Catalunya, pel que fa a la dissolució de condomini, el Codi civil espanyol en la seva condició de supletori. Tot i això, de conformitat amb els articles 111-3 i 111-5 del Codi civil de Catalunya, només ho feia en la mesura que no s'oposava a les disposicions del dret civil de Catalunya. I, d'acord amb l'article 406 del Codi civil espanyol, eren d'aplicació a la divisió de la cosa comuna les regles de la divisió d'herència. Aquestes regles eren, ara sí, les del Codi de successions de 1991, articles 45 a 62. En concret, l'article 52 establia que, feta la partició, cada hereu adquireix la propietat exclusiva dels béns adjudicats, òbviament amb caràcter retroactiu al moment de l'adquisició conjunta (així resulta de l'article 52), de manera que en fer la divisió no hi ha pròpiament un nou acte translatiu, sinó una especificació de drets. El títol d'adquisició de l'adjudicatari continua essent l'inicial."

Contrastat amb el criteri mantingut a la RDGRN de 25 de juliol de 2017 (BOE núm. 192, de 12.8.2017), en què, partint de la naturalesa complexa de l'acte, considera que és un negoci d'atribució patrimonial, que canvia l'objecte del dret de propietat i al qual li són aplicables els requisits dels actes dispositius.



A la mateixa conclusió s'arriba quant a l'establiment del règim de propietat horitzontal l'any 2005, que no es considera tècnicament una divisió, d'acord amb el que preveia l'art. 396 del Codi Civil espanyol i el que preveu ara l'art. 553.1 del Codi Civil de Catalunya (FD 3.6). Aquest és el mateix criteri que s'havia mantingut a l'hora de valorar la necessitat o no de dividir censos d'acord amb el dret transitori (entre altres, vegeu la Resolució de 24 de novembre de 2006; JUS/3982/2006, de 28.11.2006; DOGC núm. 4776, de 7.12.2006; comentada per MARSAL a *InDret* 4/2007).

### 3.5. Una partició en dues fases?

En tot cas, però, la DGDEJ entén que, a més, en el supòsit en concret el que s'ha dut a terme no han estat dissolucions sinó, "en puritat, particions hereditàries". El raonament és el següent (FD 3.5):

"El 1973, quan els hereus fiduciaris de J. J. V. acceptaren l'herència es van adjudicar els béns en comunitat. Més enllà de la interpretació que es pugui donar a la necessitat que per a alienar els béns heretats calgués el consentiment de tots els interessats, la qual no afecta aquest recurs, els fiduciaris tenien dret a fer la partició de l'herència de conformitat amb l'article 190 de la Compilació (185 del Codi de successions), segons el qual els fiduciaris de quota poden demanar la partició i practicar-la eficaçment amb els altres cohereus sense que hi intervinguin els fideïcomissaris posat que es tracti d'un acte particional, cosa que també era d'aplicació a la divisió de cosa comuna, sense que sigui d'aplicació al cas la norma especial per a l'adjudicació de cosa indivisible que contenia aquell article. I, efectivament, els fiduciaris van fer la partició en dues etapes, en la forma que avui preveu l'article 464-6.3 del Codi civil de Catalunya, primer amb adjudicació en comunitat hereditària i després amb divisió de l'esmentada comunitat hereditària."

Ara bé, la doctrina (POZO, 2009, p. 1622-1623). ha criticat l'art. 464-6.3 del Codi Civil justament per la seva manca de claredat i perquè confon la partició parcial amb el que seria una partició provisional pròpiament dita, que podria tenir lloc en el cas dels art. 191 del Codi Civil espanyol i 89.2 RH o en el previst a l'art. 196 del Codi Civil espanyol, per als supòsits en què cal reservar béns per a l'absent o si hi ha hagut una declaració de defunció. No sembla que en el cas que va donar lloc a la resolució aquí comentada es produeixi cap de les raons per les quals seria necessari dur a terme la partició de manera provisional; res no impedia el repartiment immediat, que sembla que es va fer en comunitats ordinàries por indivís fins el moment de la constitució del règim de propietat horitzontal, en què finalment una d'aquelles comunitats es va "dissoldre" per aquesta via.

## 4. Resolució de 20 de juliol de 2018 (JUS/1784/2018; DOGC núm. 7674, de 30.7.2018). *Estatuts de propietat horitzontal: prohibició d'usos turístics amb el vot en contra d'un dels propietaris*

### 4.1. Introducció

Es presenta al Registre de la Propietat l'elevació a públic de l'acord pel qual s'aproven els estatuts d'un edifici en propietat horitzontal. A l'article 3 s'establia que els pisos s'han de destinar únicament a ús d'habitatge residencial i que en cap cas es podran llogar per a apartament turístic,

alberg, residència de qualsevol mena i en general activitats que no comportin el seu ús com a residència habitual. L'acord es va adoptar amb el vot favorable de 30 propietaris, que representaven el 96,30% de les quotes, i el vot en contra d'un propietari, que representava el 3,70% de les quotes. Es presenten també protocol·litzats el certificat de nomenament dels càrrecs de president i secretari-administrador, el certificat conforme al qual els propietaris absents van ser notificats per burofax, sense que cap d'ells s'hi oposés, amb l'excepció del propietari mencionat, i el certificat que transcriu l'acta de la junta i una diligència posterior acreditant el resultat final de la votació.

La registradora en la seva nota de qualificació va denegar la inscripció, entre altres motius que no són objecte del recurs, perquè "l'acord de modificació dels estatuts de la comunitat de propietaris no té el consentiment de tots els propietaris, ja que un propietari hi va votar en contra, i no es va fer constar que no quedava vinculat a l'acord, circumstància que és un requisit imprescindible per a l'accés al registre, de conformitat amb la doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques". Es fonamenta en "els principis de tracte successiu i de tutela judicial efectiva, i en la inexistència de limitacions del domini inscrites en el moment de l'adquisició de l'immoble". Tot això, a partir dels art. 553-11.2 i 553-25.4 del Codi Civil, de la jurisprudència i la doctrina de la DGDEJ.

El secretari va recórrer, adduint que, d'acord amb l'art. 553-26.2 i 553-30 del Codi, la majoria necessària per modificar el títol de constitució és de quatre cinquenes parts i els acords obliguen i vinculen tots els propietaris, llevat que els impugnin de conformitat amb l'art. 553-31.

En el seu informe, la registradora manté la qualificació i afegeix que el recurrent no té legitimació activa, atès que manca una certificació acreditativa de la representació de la comunitat, per la qual cosa la DGDEJ dedica el primer fonament de dret a aquesta qüestió.

#### **4.2. La legitimació del secretari de la comunitat per recórrer**

Tot i que a l'acta de protocol·lització de l'acord s'hi havia protocol·litzat també el certificat acreditatiu dels càrrecs de president i secretari-administrador de la comunitat, la DGDEJ reconeix que l'art. 553-16 del Codi atorga la representació de la comunitat al president (FD 1.1).

No obstant això, entén que en el cas es produeixen circumstàncies que cal tenir en compte. A banda de l'acreditació del càrrec, es dona la circumstància que la registradora no va concedir al recurrent el termini de 10 dies que marca l'art. 325.a) LH per esmenar la falta d'acreditació de la representació, de manera que la resolució es donaria sense audiència de l'interessat, el que resultaria contrari als principis constitucionals (FD 1.4).

Convé precisar, però, que en realitat no es donaria cap resolució sobre el fons, sinó només sobre la legitimació. Nogensmenys, és cert que el recurrent no hauria tingut ocasió de defensar la seva legitimació.

Però l'argument determinant per tal d'admetre la legitimació del secretari-administrador rau en què la DGDEJ entén que el fet de promoure la inscripció es pot considerar com un acte d'execució de l'acord de la junta de propietaris, i el recurs governatiu formaria part d'aquest procés. Així

(FD 1.5):

“1.5 En tercer lloc, l'elevació a públic de l'acord d'aprovació dels estatuts és competència de la legítima representant de la comunitat de propietaris, la presidència, i és precisament la presidenta qui l'ha elevat a públic; en canvi, la funció del secretari-administrador és executar els acords de la junta de propietaris (article 553-18 del Codi civil de Catalunya). Però, sens dubte, l'execució més intrínseca de l'acord d'aprovació d'uns nous estatuts és obtenir-ne la inscripció al Registre de la Propietat. Per tant, en aquest cas entenem que el recurs governatiu contra la qualificació negativa és un acte que tendeix a l'execució d'un acord comunitari, encaminat a obtenir la inscripció registral, com a únic requisit per a obtenir la màxima eficàcia de l'acord i que permeti l'execució en el sentit més ampli d'allò que s'ha aprovat, ja que la inscripció al registre de la propietat perjudicarà tercers de bona fe (article 553-11.3 del Codi civil de Catalunya). És en aquest limitat sentit que l'administrador està executant l'acord d'aprovació dels estatuts, és a dir, en el sentit de tractar d'obtenir-ne la inscripció al registre de la propietat. Nogensmenys, una eventual manca o defecte en la motivació en la redacció del recurs per part de l'administrador de la comunitat podria comprometre'n la resolució, i en aquest sentit hauria estat desitjable que aquest acte d'execució de l'acord comunitari hagués estat ratificat per la presidència de la comunitat i que, si la registradora considerava que la representació no estava prou acreditada, hagués donat el tràmit d'audiència per un termini no superior a 10 dies, tal com estableix l'article 325 a) de la Llei hipotecària.”

En sentit semblant s'havia pronunciat la DGRN en Resolució de 28 d'octubre de 2014 (BOE núm. 285, de 25.11.2014), FD 1: “Con carácter previo debe analizarse si es suficiente la legitimación del secretario de la comunidad de propietarios para la interposición de este recurso, en cuanto la representación de la Comunidad, conforme al artículo 13.3 de la Ley sobre Propiedad Horizontal, corresponde al presidente de la misma que será quien ostentará legalmente la representación de la comunidad en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Siendo esto cierto, en el presente caso, en aras a la aplicación del principio de economía procesal, se estima, al igual que lo hizo el registrador cuya calificación se recurre, que la concurrencia del visto bueno de la presidenta a lo actuado, sin constituir, formalmente, la forma más correcta de acreditación de la representación, puede estimarse suficiente y entender ratificado por éste la actuación del secretario.”

Tot i la lògica del raonament de la DGDEJ, presenta dos inconvenients: d'una banda, sembla “burocratitzar” el procediment registral i, en concret, el recurs governatiu, en concebre'l com un mer tràmit i no tant com a fiscalització del control de legalitat que suposa la qualificació; d'altra banda, el recurs governatiu a Catalunya és un pas previ imprescindible per poder accedir, si escau, a la via judicial (art. 1 i Preàmbul V de la Llei 5/2009). En aquesta darrera, sembla que no hi ha dubte que el legítimat seria el president (art. 6.5 i 7.6 de la Llei d'Enjudiciament Civil en relació amb l'art. 553-16.1.b del Codi Civil). És discutible fins a quin punt es pot sostenir que les dues legitimacions divergeixin (especialment atès que l'art. 553-16.1.b del Codi atribueix al president la representació tant en judici com extrajudicial) i fins i tot es podria especular amb l'eventual rebuig del recurs en via judicial per no haver estat interposat correctament el recurs governatiu previ.

#### **4.3. Com s'ha de documentar i inscriure el vot contrari a la limitació d'ús dels habitatges?**

Després d'un seguit de resolucions sobre si és possible inscriure al Registre de la Propietat els acords adoptats per majoria, però contra l'oposició d'algun o alguns dels propietaris, per tal de prohibir la destinació dels pisos en propietat horitzontal a usos turístics, aquesta és la segona resolució dictada respecte a acords adoptats amb posterioritat a l'entrada en vigor de la modificació de l'art. 553-25.4 del Codi Civil arran de la Llei 5/2015, de 13 de maig.

Recordem que, amb anterioritat, aquest precepte exigia el consentiment del titular afectat per a l'establiment de limitacions de les seves facultats, mentre que arran de la reforma aquest consentiment, literalment i tal i com l'entén la DGDEJ, es requereix només quan la limitació afecti a les facultats relatives als elements comuns.

Les resolucions anteriors a l'entrada en vigor de la reforma, que ja mostraven una evolució favorable a la possibilitat d'inscriure els acords, amb referència als comentaris en aquesta publicació, es relacionen al final d'aquest article.

La primera resolució que tracta un acord subjecte al text actualment vigent de la normativa de propietat horitzontal catalana va ser la de 6 de febrer de 2017 (JUS/167/2017, DOGC núm. 7308, de 14.2.2017; comentada a *InDret* 2/2017). En ella es va establir el criteri segons el qual l'acord adoptat per majoria qualificada, però amb el vot en contra d'algun o alguns propietaris, és inscriptible i per tant oposable a tercers, malgrat la necessitat de fer constar que no estan vinculats per l'acord els propietaris que hi haguessin votat en contra i que, a més, ja exercissin l'activitat de lloguer turístic amb la corresponent llicència municipal. Ja es va criticar aquesta tesi en aquests comentaris. En primer lloc, perquè la doctrina de la DGDEJ rebla l'absurd que suggereix l'art. 553-25.4 del Codi Civil: és a dir, que resulti més necessari el consentiment dels propietaris afectats quan se'ls limiten les facultats relatives als elements comuns que quan s'estableixen restriccions relatives als elements privatis. Seria preferible entendre que, si cal el consentiment quan s'afecten les facultats d'utilitzar, posem per cas, el replà - restricció que, d'altra banda, pot venir justificada per les intenses relacions de veïnatge que caracteritzen la propietat horitzontal -, amb més motiu serà necessari quan es restringeixin les facultats dominicals sobre l'element privatiu, on es manifesta amb més força el dret de propietat. En segon lloc, la doctrina aplicada comporta una restricció al dret de propietat posterior a la seva adquisició, amb independència que l'element privatiu ja s'emprés per a finalitats turístiques - o d'altre tipus - o no; tal i com sembla que apunta la registradora en el cas que ara ens ocupa, no s'hauria de distingir entre el gaudi actual i el potencial a aquestes efectes, especialment si es té en compte que això repercutirà en el preu de venda de l'element privatiu. Finalment, la Resolució de 6 de febrer de 2017 exigia que es prestés especial cura a l'hora de fer constar al Registre que el propietari dissident no quedava vinculat a l'acord, la qual cosa resultava supèrflua si, al cap i a la fi, l'oposabilitat a tercers de l'acord abastava, d'acord amb la DGDEJ, a tercers adquirents de l'element privatiu del propietari dissident, que quedarien vinculats per la prohibició encara que el titular actual no ho estigués.

Des d'una altra perspectiva, TENZA (2018, p. 44), comenta que: "El problema pràctic de l'admissibilitat de la inscripció registral d'aquests acords és que pot produir l'aparença que el titular dissident ha de respectar l'acord i cessar en la seva activitat, tot i que consta inscrit, per la qual cosa constitueix un element perturbador, ja que no s'ha exercitat contra ell l'acció que preveu l'article 553-40 a què la pròpia Direcció General de Dret al·ludeix a pronunciaments anteriors. D'aquesta manera es produiria un detriment del principi de legitimitat registral consagrat en l'article 38 de la Llei hipotecària. D'altra banda, suposa estendre excessivament una excepció basada en el titular i no en la finca registral, amb notables problemes per l'existència del sistema de foli real (articles 7 i 243 de la Llei hipotecària)."

En aquesta Resolució de 20 de juliol de 2018, la DGDEJ fa algunes consideracions generals sobre l'equilibri entre els interessos del propietari afectat i els de la resta (FD 2.2 i 2.3, especialment), però arriba a anàlogues conclusions pel que fa a l'essència del problema: l'acord és inscriptible i serà oposable a tercers, tot i que sense vincular el propietari dissident que ja dugués a terme

aquestes activitats amb la corresponent llicència (tal i com preveu l'article 4 dels estatuts d'aquest concret immoble; FD 2.3); ara bé, aquesta indemnitat serà només transitòria ("les entitats o elements privatis transitòriament exceptuats de la limitació d'ús acordada"; FD 2.5), és a dir, restringida al titular actual, que, en conseqüència, veu alterat el valor de l'immoble.

En aplicació d'aquesta doctrina (tot i que dels fragments transcrits i del resum que en fa la DGDEJ es dedueix que ho feia sense massa convicció), la registradora en el fons denega la inscripció perquè no consta de manera expressa que el propietari dissident no queda vinculat per l'acord. I aquí és on la DGDEJ es veu en la necessitat de "matisar" la seva doctrina anterior, per entendre que n'hi ha prou que quedi palès el seu vot en contra (FD 2.5):

"2.5 En la nostra resolució de 6 de febrer de 2017 expressàvem que la redacció tant de l'escriptura de modificació dels estatuts com de la inscripció haurien de ser curoses per tal de deixar determinades les entitats o elements privatis transitòriament exceptuats de la limitació d'ús acordada. Segons la registradora, només seria possible la inscripció de l'acord si es fa una excepció expressa del titular que hi ha votat en contra; per això convé matisar la nostra doctrina en el sentit que ha de quedar especificat o determinat quin és el departament que queda transitòriament exceptuat de la limitació acordada perquè el seu propietari ha votat en contra de l'acord. I en aquest sentit, en l'acta de protocolització dels estatuts aprovats hi consta de manera clara que el propietari del 6è 2a va votar en contra de l'acord; per això considerem complert aquest requisit imposat pel principi de determinació dels drets inscrits al registre de la propietat, sense que calgui repetir que no queda vinculat per l'acord, ja que ha quedat palès el seu vot en contra, amb el benentès que l'acord és vàlid d'ençà que es va reunir la majoria del 96,30 % de les quotes, que representen més de les 4/5 parts dels propietaris i que, per tant, és inscriptible al registre de la propietat i vincularà tercers des de la data de la inscripció."

Atès que la manca de vinculació a l'acord no té, segons la pròpia DGDEJ, efectes front de tercers, aquesta modificació té poca transcendència si no és a efectes merament informatius. En tot cas, es revoca la nota de qualificació que aplicava la seva doctrina més recent.

## ***5. Resolució de 20 de juliol de 2018 (JUS/1785/2018; DOGC núm. 7674, de 30.7.2018). L'informe d'inspecció tècnica i el certificat d'aptitud en la compravenda d'immobles***

### **5.1. Introducció**

En una compravenda d'un habitatge que havia estat construït l'any 1990, es feia constar que la tranmetent lliurava a l'adquirent còpia de l'informe de la inspecció tècnica realitzada.

D'acord amb l'art. 15 del Decret 67/2015, de 5 de maig, per al foment del deure de conservació, manteniment i rehabilitació dels edificis mitjançant la inspecció tècnica i el llibre de l'edifici:

"Lliurament a les persones adquirents

1. En els actes i els contractes de transmissió d'habitatges entre vius, les persones transmissents han de lliurar a les adquirents, en el cas que l'edifici estigui obligat a passar la inspecció tècnica, una còpia de l'informe de la inspecció tècnica realitzada i del certificat d'aptitud.
2. Si el certificat d'aptitud s'ha obtingut per silenci administratiu positiu o si no es pot obtenir aquest certificat perquè, d'acord amb l'informe de la inspecció tècnica, s'han apreciat deficiències greus o molt greus i les mesures cautelars no han estat executades, les persones transmissents han de lliurar una còpia de l'informe de la inspecció tècnica de l'edifici amb l'acreditació de la data de presentació davant de l'Administració.

3. En el cas que la persona transmissió d'un habitatge no pugui disposar del certificat d'aptitud i de l'informe tècnic de l'edifici per causes que hauran de quedar degudament justificades davant del fedatari públic que autoritzi la transmissió, la persona adquirent podrà exonerar la persona transmissió de manera expressa de l'obligació de lliurar aquests documents en l'acte de transmissió.

4. Els notaris i els registradors han d'informar d'aquestes obligacions i fer constar, si s'escau, l'exoneració en els actes de transmissió. En aquest cas, la transmissió de l'habitatge queda subjecta a les obligacions que determina la normativa d'habitabilitat vigent."

El registrador va qualificar negativament perquè no s'incorporava a la còpia presentada a inscripció l'informe de la inspecció tècnica realitzada, ni tampoc el certificat d'aptitud corresponent. En conseqüència, va considerar que no podia fer constar en la inscripció que, o bé la venedora havia complert la seva obligació o bé havia estat exonerada per la compradora, com li exigeix la normativa de referència.

Recorre el notari (l'escriptura va ser atorgada per una altra notària en substitució seva i per al seu protocol), al legant que de l'escriptura en resulta que es va procedir al lliurament de l'informe de la inspecció tècnica i que, si el registrador es refereix al certificat d'aptitud, la norma estableix que quan no es pugui obtenir n'hi ha prou que es lliuri una còpia de l'informe de la inspecció tècnica.

El registrador en el seu informe es manté en la qualificació.

## **5.2. Les obligacions relatives a l'informe tècnic i al certificat d'aptitud de l'art. 15 del Decret 67/2015, de 5 de maig**

La DGDEJ ja s'havia referit a aquesta qüestió, "de manera incidental", en la Resolució d'1 de desembre de 2017 (JUS/2823/2018, DOGC núm. 7513, d'11.12.2017; comentada a *InDret* 2/2018), que es centrava bàsicament en el llibre de l'edifici, però en aquest cas li correspon fer-ho de manera més directa i, per això, determinar fins on la valoració duta a terme pel notari pot fer innecessari el posterior control registral.

Pel que fa al fet que manqui la còpia de l'informe d'inspecció tècnica, la DGDEJ entén que, constant en l'escriptura que el transmetent en lliurava còpia a la compradora, s'han complert els requisits exigits per la norma, amb independència de quin sigui el contingut de l'informe i sense necessitat que se n'incorpori una còpia a l'escriptura (FD 1.3).

En canvi, pel que fa al certificat d'aptitud, la DGDEJ està d'acord amb el registrador en el sentit que no s'ha lliurat a la compradora ni s'han manifestat en l'escriptura les raons que ho justifiquen; tampoc no es fa constar si en la còpia de l'informe s'expressa la data de presentació davant l'Administració (el notari així ho afirma en el recurs) ni tampoc que la compradora hagi exonerat del lliurament del certificat (FD 1.3).

Això condueix a l'estimació parcial del recurs pel que fa únicament al compliment de l'obligació de lliurar l'informe tècnic. No obstant això, la resolució dedica el FD 1.4 a valorar si la intervenció notarial es podria estimar suficient per entendre complerts tots dos requisits:

"1.4 Amb tot, es podria entendre que si un notari dona fe que s'ha lliurat l'informe de la inspecció tècnica realitzada no només acredita fefaentment aquest lliurament, sinó també que la inspecció s'ha realitzat, a més, amb tots els requisits exigits perquè compleixi la finalitat que li atribueix l'article 15 del Decret

67/2015 i, per tant, a través d'aquest lliurament s'esmena l'omissió del certificat d'aptitud, i en l'informe queda acreditada la data de la presentació del certificat davant l'Administració. La necessària agilització del tràfic jurídic i l'eliminació de traves a la circulació i transmissió dels béns aconsellarien també certa flexibilitat en l'apreciació d'aquestes circumstàncies. Però, en definitiva, d'acord amb l'article 15 del Decret 67/2015, els notaris i els registradors han d'informar d'aquestes obligacions i fer constar, si s'escau, l'exoneració en els actes de transmissió. Atesa la competència de cada un d'aquests funcionaris, és clar que la informació l'han de donar els notaris i només els correspon a ells, sota llur responsabilitat – administrativa i patrimonial–, fer l'apreciació, mentre que correspon als registradors fer constar en la inscripció l'exoneració en els actes de transmissió. Ara bé, el cert és que l'informe s'ha lliurat, però a l'escriptura no s'indica que es compleixen els requisits que estableix el punt 2 de l'article 15 de l'esmentat Decret 67/2015. Per tant, caldrà acreditar, també, el lliurament del certificat d'aptitud o, si és el cas, l'exoneració de l'obligació de rebre'l feta per l'adquirent, exoneració que no consta a l'escriptura la qualificació de la qual és objecte d'aquest recurs.”

*Taula de jurisprudència citada**Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques- Comentaris InDret*

<i>Òrgan</i>	<i>Referència</i>	<i>InDret</i>
RDGDEJ 31.7.2006	JUS/3357/2006, de 9.10.2006 (DOGC núm. 4748, de 26.10.2006)	4/2007  (MARSAL)
RDGDEJ 24.11.2006	JUS/3982/2006, de 28.11.2006 (DOGC núm. 4776, de 7.12.2006)	4/2007  (MARSAL)
RDGDEJ 22.10.2007	JUS/3526/2007, de 9.11.2007 (DOGC núm. 5015, de 23.11. 2007)	3/2008  (MARSAL)
RDGDEJ 17.7.2009	JUS/2383/2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009)	4/2009  (MARSAL)
RDGDEJ 18.12.2009	JUS/3883/2009 (DOGC núm. 5557, d'1.2.2010)	2/2010  (MARSAL)
RDGDEJ 12.6.2014	JUS/1388/2014 (DOGC núm. 6648, de 20.6.2014)	4/2014  (ANDERSON)
RDGDEJ 21.6.2016	JUS/1856/2016 (DOGC núm. 7175, de 2.8.2016)	4/2016  (ANDERSON)
RDGDEJ 26.4.2017	JUS/953/2017 (DOGC núm. 7366, de 10.5.2017)	3/2017  (ANDERSON)
RDGDEJ 17.5.2017	JUS/1203/2017 (DOGC núm. 7383, de 2.6.2017)	4/2017  (ANDERSON)
RDGDEJ 1.12.2017	JUS/2823/2018 (DOGC núm. 7513, d'11.12.2017)	2/2018  (ANDERSON)
RDGDEJ 8.1.2018	JUS/6/2018 (DOGC núm. 7526, de 16.1.2018)	2/2018  (ANDERSON)
RDGDEJ 20.3.2018	JUS/600/2018 (DOGC núm. 7593, de 6.4.2018)	3/2018  (ANDERSON)



*Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques (Art. 553-25.4 CCCat)- Comentaris InDret*

<i>Òrgan</i>	<i>Referència</i>	<i>InDret</i>
RDGDEJ 21.4.2010	JUS/1631/2010 (DOGC núm. 5637, de 27.5.2010)	3/2010 (MARSAL)
RDGDEJ 28.10.2013	JUS/2299/2013 (DOGC núm. 6498, d'11.11.2013)	3/2014 (ANDERSON)
RDGDEJ 9.10.2014	JUS/2410/2014 (DOGC núm. 6742, de 4.11.2014)	2/2015 (ANDERSON)
RDGDEJ 7.1.2015	JUS/105/2015 (DOGC núm. 6804, de 5.2.2015)	3/2015 (ANDERSON)
RDGDEJ 14.7.2015	JUS/1726/2015 (DOGC núm. 6925, de 31.7.2015)	1/2016 (ANDERSON)
RDGDEJ 15.10.2015	JUS/2438/2015 (DOGC núm. 6993, de 9.11.2015)	1/2016 (ANDERSON)
RDGDEJ 25.10.2016	JUS/2448/2016 (DOGC núm. 7244, de 10.11.2016)	1/2017 (ANDERSON)
RDGDEJ 6.2.2017	JUS/167/2017 (DOGC núm. 7308, de 14.2.2017)	2/2017 (ANDERSON)

*Direcció General dels Registres i del Notariat*

<i>Tribunal, Sala i data</i>	<i>Referència</i>
RDGRN 15.12.2010	BOE núm. 119, de 19.5.2010
RDGRN 3.10.2011	BOE núm. 310, de 26.12.2011
RDGRN 28.10.2014	BOE núm. 285, de 25.11.2014
RDGRN 3.3.2015	BOE núm. 69, de 21.2.2015
RDGRN 16.3.2017	BOE núm. 80, de 4.4.2017
RDGRN 9.6.2017	BOE núm. 159, de 5.7.2017
RDGRN 25.7.2017	BOE núm. 192, de 12.8.2017

RDGRN 2.8.2017	<i>BOE núm. 228, de 21.9.2017</i>
RDGRN 18.10.2017	<i>BOE núm. 274, d'11.11.2017</i>
RDGRN 29.1.2018	<i>BOE núm. 39, de 13.2.2018</i>
RDGRN 21.3.2018	<i>BOE núm. 84, de 6.4.2018</i>
RDGRN 30.5.2018	<i>BOE núm. 145, de 15.6.2018</i>
RDGRN 6.9.2018	<i>BOE núm. 233, de 26.9.2018</i>

### *Bibliografia citada*

- ANDERSON, Miriam (2014-2018). “Recursos governatius. Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d’Entitats Jurídiques”,  
*InDret* 3/2014 ([http://www.indret.com/pdf/1066\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/1066_cat.pdf));  
*InDret* 4/2014 (<http://www.indret.com/pdf/1087.pdf>);  
*InDret* 2/2015 ([http://www.indret.com/pdf/1136\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/1136_cat.pdf));  
*InDret* 3/2015 ([http://www.indret.com/pdf/1161\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/1161_cat.pdf));  
*InDret* 1/2016 ([http://www.indret.com/pdf/1205\\_ca.pdf](http://www.indret.com/pdf/1205_ca.pdf));  
*InDret* 4/2016 ([http://www.indret.com/pdf/1256\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/1256_cat.pdf));  
*InDret* 1/2017 (<http://www.indret.com/pdf/1285.pdf>);  
*InDret* 3/2017 (<http://www.indret.com/pdf/1316.pdf>);  
*InDret* 4/2017 (<http://www.indret.com/pdf/1340.pdf>);  
*InDret* 2/2018 (<http://www.indret.com/pdf/1383.pdf>);  
*InDret* 3/2018 (<http://www.indret.com/pdf/1397.pdf>).
- BAYO DELGADO, Joaquim. “Comentari a la disposició transitòria tercera”, a: J. EGEA I FERNANDEZ; J. FERRER I RIBA, *Comentaris al llibre segon del Codi civil de Catalunya. Família i relacions convivencials d’ajuda mútua*, Barcelona: Atelier, 2014, p. 1109-1113.
- ESQUIROL JIMÉNEZ, Víctor (2018). “Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat”, 1 *La Notaria*, p. 182-187.
- MARSAL GUILLAMET, Joan (2007-2010), “Recursos governatius. Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d’Entitats Jurídiques”,  
*InDret* 4/2007 ([http://www.indret.com/pdf/486\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/486_cat.pdf));  
*InDret* 3/2008 ([http://www.indret.com/pdf/563\\_ca.pdf](http://www.indret.com/pdf/563_ca.pdf));  
*InDret* 4/2009 ([http://www.indret.com/pdf/675\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/675_cat.pdf));  
*InDret* 2/2010 ([http://www.indret.com/pdf/735\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/735_cat.pdf));  
*InDret* 3/2010 ([http://www.indret.com/pdf/755\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/755_cat.pdf)).
- POZO CARRASCOSA, Pedro del. “Comentari a l’art. 464-6”, a: J. EGEA I FERNÁNDEZ; J. FERRER I RIBA, *Comentaris al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, Barcelona: Atelier, 2009, vol. II, p. 1620-1623.
- TENZA LLORENTE, María (2018). “Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas”, 194 *Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña*, p. 28-54.