

## Recursos gubernatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (octubre 2018 – gener 2019)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques d'11 i 30 d'octubre de 2018 i de 7 i 23 de gener de 2019.

### Miriam Anderson

Professora Agregada de Dret Civil  
Universitat de Barcelona

### *Abstract*

*Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 11 d'octubre de 2018 (mitgeria horitzontal i coordinació entre el Registre i el Cadastre), 30 d'octubre de 2018 (inadmissió d'un recurs governatiu extemporani i sobre una qüestió ja resolta), 7 de gener de 2019 (l'atribució de l'ús de l'habitatge en una crisi matrimonial: la necessitat de determinar-ne la durada) i 23 de gener de 2019 (transmissió d'un element privatiu en propietat horitzontal: certificació de despeses).*

*Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities dated 11 October 2018 (overlapping houses and parting construction elements; coordination between the Land Registry and the Cadastre), 30 October 2018 (inadmissible appeal, due to there being a previous decision on the matter and to the fact that the appeal was submitted out of time), 7 January 2019 (the need to determine the duration of the right to use the family home deriving from marriage breakdown proceedings) and 23 January 2019 (requirements for the certification of outstanding debts when an apartment in a condominium is sold).*

*Title: Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities (October 2018-January 2019).*

*Keywords: Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, parting construction elements, Land Registry and Cadastre, inadmissible appeal, right to use the family home: duration, condominium, outstanding condominium debts, transfer of apartments in a condominium.*

*Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, mitgeria horitzontal, Registre i Cadastre, inadmissió del recurs, ús de l'habitatge familiar: durada, propietat horitzontal, transmissió d'elements privatius, certificació de deutes.*

*Palabras clave: Derecho civil catalán, Registro de la Propiedad, recursos gubernativos, medianería horizontal, Registro y Catastro, inadmisión del recurso, uso de la vivienda familiar: duración, propiedad horizontal, transmisión de elementos privativos, certificado de deudas.*

---

<sup>1</sup> Aquests comentaris s'inscriuen en els Projectes 2017SGR151, Grup de Dret Civil Català, i DER2017-82129-P.

## *Sumari*

1. Resolució d'11 d'octubre de 2018 (JUS/2349/2018; DOGC núm. 7730, de 19.10.2018). Mitgeria horitzontal: naturalesa, regulació i descripció. Coordinació entre el Registre i el Cadastre

1.1. Introducció

1.2. La competència de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques

1.3. La mitgeria horitzontal i la seva regulació

1.4. Les qüestions relatives a la descripció

2. Resolució de 30 d'octubre de 2018 (JUS/2561/2018; DOGC núm. 7743, de 8.11.2018). Inadmissió d'un recurs extemporani i sobre una qüestió ja resolta

2.1. La inadmissió del recurs, per raons evidents

3. Resolució de 7 de gener de 2019 (JUST/26/2019; DOGC núm. 7789, de 16.1.2019). La necessitat de determinar la durada de l'atribució de l'ús de l'habitatge en una crisi matrimonial

3.1. Introducció

3.2. La naturalesa del dret d'ús atribuït en plet matrimonial

3.3. La causa o finalitat de l'atribució i la seva relació amb la durada del dret

4. Resolució de 23 de gener de 2019 (JUS/112/2019, DOGC núm. 7800, de 31.1.2019). Transmissió d'element privatiu en propietat horitzontal: certificació de despeses

4.1. Introducció

4.2. La normativa aplicable i els tres aspectes objecte de recurs

*Taula de jurisprudència i resolucions citades*

*Bibliografia citada*

**1. Resolució d'11 d'octubre de 2018 (JUS/2349/2018; DOGC núm. 7730, de 19.10.2018).  
Mitgeria horitzontal: naturalesa, regulació i descripció. Coordinació entre el Registre  
i el Cadastre**

**1.1. Introducció**

La resolució dona resposta a un cas de mitgeria horitzontal que, segons les parts, existeix des de temps immemorial. El sòl d'una de les finques fa parcialment la funció de sostre de l'altra.

Els propietaris de les finques atorguen escriptura pública en què diuen que constitueixen una "servitud recíproca de sòl/sostre o càrrega i suport", tot reconeixent que entre les dues finques existeix "una comunitat de mitgeria horitzontal". Regulen les relacions entre les dues finques i, d'entre les disposicions que acorden, es qüestiona el pacte segons el qual a cadascuna de les finques li correspon la part del vol o subsòl que es projecta des de l'àrea del sòl mitger cap al sentit que, respecte d'aquest, té cada una de les finques. La descripció de les finques és la que consta al Registre, per bé que al final i en un paràgraf diferenciat es fa constar que una finca confronta amb l'altra.

La registradora denega la inscripció per manca de descripció detallada i actualitzada de les finques, perquè considera que no està perfectament definida la part que és objecte de mitgeria i perquè no es regula com a dret de superfície la part de la finca de sota que no confronta amb la del damunt, però que s'hi endinsa. També considera que les coordenades georeferenciades que s'indiquen en el document no es corresponen amb les porcions a què es refereix. La registradora proporciona en la nota una explicació clarificadora d'aquests obstacles, que es reproduïx en la relació de fets III de la resolució.

El notari recorre. Pel que fa als defectes que la nota atribueix a la descripció, el recurrent considera que, en tractar-se de finques ja inscrites, la registradora no pot exigir una actualització de la descripció, atès que no hi falten les circumstàncies que requereix l'art. 9 de la Llei Hipotecària. Considera que la manca de coincidència entre Registre i Cadastre quant a les superfícies, a banda de no ser significativa, no hauria d'impedir la inscripció de la mitgeria, atès que les fites de les finques són pràcticament fixes i que la registradora no ha tingut cap problema per identificar-les. D'altra banda, el notari entén que amb la incorporació de les certificacions cadastrals descriptives i gràfiques - que es va fer per especificar més clarament la zona afectada i no per complir amb cap obligació legal, perquè no hi havia reordenació de terrenys (art. 9.b de la Llei Hipotecària) - queda delimitada la part de les finques que és objecte de mitgeria. Finalment, considera que la registradora té un concepte massa restrictiu de la mitgeria, en reduir-la exclusivament a la part concreta en què les finques confronten, i que no es pot substituir per un dret temporal com ho és el de superfície.

La registradora reitera els seus arguments en l'informe i eleva l'expedient a la DGDEJ.

## 1.2. La competència de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques

De la descripció que precedeix se'n desprèn amb força claredat que la nota i el recurs tenen per objecte dos tipus de qüestions diferents: d'una banda, la naturalesa de la mitgeria horitzontal i, més en concret, si aquesta es limita només a les zones on les dues edificacions siguin confrontants; d'altra banda, la necessitat d'incloure descripcions actualitzades i georeferenciades de les finques i l'exigència o no de delimitar de manera absolutament precisa la superfície afectada per la mitgeria.

La primera és una qüestió de dret substantiu o material, que tots els interessats donen per fet que es regeix pels art. 555-1 i següents del Codi civil. Ningú no planteja dubtes quant a la competència de la DGDEJ per resoldre el recurs, però aquesta igualment la justifica (FD 1.1).

Les qüestions relatives a les descripcions, en canvi, són de naturalesa purament registral i, segons reiterada doctrina de la DGDEJ, el fet que apareguin aquests aspectes no elimina la competència per resoldre, atès que altrament es buidaria de contingut l'art. 147 de l'Estatut, perquè en tractar-se de la constància registral de les titularitats, és natural que en un percentatge molt elevat de casos apareguin, juntament amb controvèrsies de dret substantiu, discussions de dret registral o procedimental. En la resolució que ens ocupa, la DGDEJ afirma que es tracta de "qüestions clarament accessòries relacionades amb la descripció de les finques al Registre de la Propietat i la coordinació entre Registre i Cadastre", de manera que el pronunciament que s'ha de fer al respecte es considera "purament accidental" (FD 1.2). Tot i compartir la solució, especialment tenint en compte, com recorda la pròpia DGDEJ, que l'art. 1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, continua "vigent íntegrament" (malgrat la STC 4/2014, de 16 de gener, comentada a *InDret* 4/2014), convé tenir en compte que, justament perquè ens trobem en el marc d'un procediment registral, les qüestions d'aquesta índole poden tenir transcendència determinant i, per tant, els qualificatius com "accessori" o "accidental" perden el sentit que potser se'ls voldria donar, perquè sovint constitueixen l'únic obstacle per a la constància registral i, per tant, són l'únic que es discuteix. Segurament és per això, justament, que el fonament de dret tercer de la resolució fa seva la doctrina de la DGRN en aquests punts.

## 1.3. La mitgeria horitzontal i la seva regulació

Després de recordar la freqüència amb què es generava el fenomen de les cases "esglaonades" fins ben entrat el segle XIX, i explicar les raons del seu caràcter residual a l'actualitat (FD 2.1), la DGDEJ assenyala que, a diferència del que havia succeït amb la ubicació sistemàtica de la mitgeria a la Compilació, al llibre cinquè del Codi civil de Catalunya no hi ha dubte que es tracta d'una situació de comunitat, que provoca una restricció en interès privat (art. 545-4) i no una mera limitació d'una de les propietats, como ho faria un dret real en cosa aliena. Aquesta darrera concepció – que la DGDEJ considera latent en la qualificació – i la referència en l'escriptura a una constitució de servitud, no serien, per tant, adequades (FD 2.2).

A continuació es resumeixen els fonaments de dret 2 a 5 de la Resolució de 10 d'octubre de 2012 (JUS/3039/2012; DOGC núm. 6292, de 14.1.2013; comentada a *InDret* 2/2013), que distingia la

mitgeria de la propietat horitzontal (FD 2.3), i seguidament es descriu la situació de les dues cases, de construcció antiga i en pendent (FD 2.4), per concloure que una de les cases s'endinsa per sota del terreny de l'altra i "els dos edificis no comparteixen altres elements comuns que, a diferents nivells, una part del sòl. Urbanísticament són finques diferents, com ho són en el Cadastre i en el Registre. Tenen accessos diferents per carrers diferents i no comparteixen ni façanes, ni escales, ni instal·lacions de cap mena. Es tracta, doncs, d'una situació de fet clarament incardinada en la configuració jurídica de la mitgeria horitzontal tal com la defineix l'article 555-1.2 de la Llei 5/2006" (FD 2.5).

Es recorda que la regulació es troba als art. 555-2 i següents del Codi i que aquesta resulta aplicable de conformitat amb la disposició transitòria vuitena de la Llei 5/2006. D'acord amb la interpretació recollida en la resolució de 10 d'octubre de 2012 (ja citada) – la DGDEJ menciona també la resolució de 14 de setembre de 2016, però de les dues d'aquesta data, l'única que fa esment al principi de llibertat civil, ho fa quant a la propietat horitzontal (JUS/2216/2016; DOGC núm. 7223, de 10.10.2016) – la DGDEJ explica que l'art. 111-6 del Codi permet a les parts, si es donen els supòsits fàctics que ho justifiquen, regular la mitgeria com els sembli adequat, que és el que es considera que han fet en aquest cas (FD 2.6).

I pel que fa a la qüestió relativa a si cal un dret de superfície o anàleg respecte a les zones on les finques no confronten físicament o si la regulació de la mitgeria s'hi pot estendre, la DGDEJ conclou de manera ferma a favor de la segona opció, per entendre que es tracta de realitats diverses i que la voluntat de les parts va ser adequadament recollida pel notari:

"I, pel que fa a l'extensió de la regulació, aquest principi no permet limitar-la a l'espai concret de coincidència entre les dues finques perquè, recordem-ho, la porció ideal de sòl concreta de juxtaposició no és comuna, el que és comú és l'element que s'utilitza en comú. Més encara, en el cas concret que és objecte del recurs és comprensible i admissible que ambdues propietats vulguin delimitar llurs facultats de construir a sobre i a sota del sòl/sostre mitger. La regulació unitària que estableixen sembla raonable: per sobre correspon a la propietat de la finca superior i per sota a la de la finca inferior. I com que l'ocupació del subsòl per part de la finca del carrer de Z és esglaonada (més gran a la planta baixa, no tan gran a l'entresol i nul·la als pisos) tot el que queda per sobre correspon a la propietat de la casa del carrer de Y, en els termes que resulten dels pactes acordats entre les dues propietats. Res no ha d'impedir, doncs, la inscripció del pacte debatut en el foli registral de cada una de les finques; n'hi ha prou que consti que la mitgeria horitzontal es dona en la part de les finques que respectivament els serveix de sòl/sostre, i en cap cas és exigible per part de la registradora una regulació complementària per via de dret de superfície que no tindria res a veure amb la voluntat comuna de les parts que el notari, d'acord amb el que pertoca a la seva funció, ha escoltat, indagat i interpretat. Decau, al nostre entendre, el motiu 3 de la nota de qualificació. És més, una regulació dual (mitgeria i superfície) s'allunyaria radicalment de la causa única del negoci establert entre ambdues parts, que han pretès una sola regulació, unitària –no dues– sobre la base d'una situació de comunitat que restringeix llurs drets de manera unitària i igualitària, i no sobre la base d'uns drets reals en cosa aliena, per molt que puguin ser recíprocs." (FD 2.6)

#### 1.4. Les qüestions relatives a la descripció

La DG considera que, tot i que hauria estat desitjable des del punt de vista de la claredat documental que s'hagués determinat i geolocalitzat l'espai de sòl/sostre mitger, indicant com a

mínim els metres quadrats de què es tracta, “l'escriptura té prou elements de prova perquè, si arriba el cas, ambdues parts – o, si escau, l'autoritat judicial – puguin establir quin era l'espai concret de referència, i també en resulta, com resulta del Registre, quina és la finca superior i quina la inferior. Essent la mitgeria una comunitat que afecta les dues finques, limitada als espais que comparteixen, sí, però comunitat que afecta el conjunt dels immobles, no veiem imprescindible que s'hagi de delimitar de manera pràcticament pericial l'espai compartit. Així doncs, entenem que el Registre ha de publicar l'existència de la comunitat i la regulació que se n'ha convingut en els folis de les dues finques perquè les facultats dominicals de llurs propietaris queden limitades precisament per l'existència de la comunitat especial de la mitgeria” (FD 3.1). Segurament la DGDEJ va poder fer-se una idea de l'extensió del sòl mitger arran de la documentació que conforma l'expedient i que consta al Registre, però no cal oblidar que el Registre de la Propietat és un instrument de protecció de tercers i que, per tant, els defectes en la delimitació dels drets no haurien de trobar solució remetent a un eventual plet entre els actuals propietaris; es tracta, contràriament, de garantir que el tercer que consulta el Registre podrà obtenir la informació necessària sobre la configuració d'aquesta particular situació de comunitat i, per tant, com afecten cada una de les finques les regles establertes per les parts i que són objecte d'inscripció.

Pel que fa al defecte assenyalat en la nota relatiu a la manca d'actualització de la descripció de les finques registrals, la DGDEJ entén que, tot i que l'actualització i la coordinació amb el Cadastre són mostra de bona praxi registral, no hi ha cap norma que ho imposi en un cas com el que ens ocupa. La coordinació amb el Cadastre només s'exigeix en els casos que recull l'art. 9.b de la Llei Hipotecària, en la redacció que li va donar la Llei 13/2015, de 24 de juny, i en aquest supòsit no es produeix cap dels fets que relaciona el precepte. La DGDEJ fa seu el criteri de la DGRN en resolucions com les de 6 d'abril de 2016 (BOE núm. 101, de 27.4.2016), 23 de maig de 2016 (BOE núm. 140, de 10.6.2016), 8 de juny de 2016 (BOE núm. 155, de 28.6.2016), o 6 de febrer de 2017 (BOE núm. 50, de 28.2.2017).

## ***2. Resolució de 30 d'octubre de 2018 (JUS/2561/2018; DOGC núm. 7743, de 8.11.2018). Inadmissió d'un recurs extemporani i sobre una qüestió ja resolta***

### **2.1. La inadmissió del recurs, per raons evidents**

No és gens freqüent que la DGDEJ inadmeti un recurs, però aquest n'és un cas i sembla clar que no podia acabar d'altra manera.

El causant havia atorgat un únic testament l'any 1979; s'havia divorciat de la seva esposa l'any 1992 i, un cop oberta la seva successió l'any 2016, la seva ex-cònjuge va atorgar escriptura d'acceptació d'herència afirmant que era la seva vídua.

Presentada l'escriptura al Registre, es va qualificar negativament, i la DGDEJ va confirmar la nota en la seva resolució de 21 de novembre de 2016 (JUS/2666/2016, DOGC núm. 7258, de 30.11.2016; comentada a *InDret 2/2017*), en aplicació de l'art. 422-13 del Codi. Aquesta decisió va ser objecte de demanda interposada davant la jurisdicció civil, la qual cosa va motivar la pròrroga de

l'assentament de presentació.

Incomprensiblement, la representant de l'ex-cònjuge torna a interposar recurs, l'agost de 2018 contra la nota de qualificació de 2016. El plet civil pendent de resolució va acabar per sobreseïment a sol·licitud de la demandant el juliol de 2018, la qual cosa es va comunicar a la DGDEJ el setembre de 2018.

A més del fet que el recurs s'interposava "davant del Registre de la Propietat" que va emetre la qualificació negativa, cosa que la DGDEJ critica (FD 1), no hi ha cap dubte que el termini d'un mes per a la interposició (art. 326 de la Llei Hipotecària) s'havia superat amb escreix (fins i tot admetent una errada de dates que la DGDEJ constata en el recurs, haurien passat divuit mesos des de la notificació de la qualificació negativa) (FD 2).

Però, a més, la DGDEJ afirma que la qualificació negativa susceptible de ser recorreguda no ha d'haver estat objecte de cap recurs previ ni de cap resolució de la DGDEJ ni de la DGRN (FD 3.1). Convé tenir present, però, que es produeixen patologies com les que van donar lloc a les resolucions de la DGDEJ de 19.5.2006 (JUS/1921/2006, DOGC núm. 4655, de 15.6.2006; comentada a *InDret 2/2007*) i de la DGRN de RDGRN 16 de maig de 2006 (BOE núm. 148, de 22.6.2006), d'una banda, i la resolució de la DGDEJ de 8 de gener de 2018 (JUS/6/2018, DOGC núm. 7536, de 16.1.2018; comentada a *InDret 2/2018*) i de la DGRN de 9 de juny de 2017 (BOE núm. 159, 5.7.2017), de l'altra. Havent-se sobresegut el procés civil, la DGDEJ entén que el recurs "recau sobre una qüestió objecte de resolució ferma d'aquesta Direcció General" (FD 3.3). Convé tenir present, a més, que la mateixa successió havia estat objecte d'una altra resolució de la DGDEJ de 15 de maig de 2017 (JUS/1210/2017, DOGC núm. 7382, d'1.6.2017; comentada a *InDret 4/2017*), igualment desestimària del recurs, contra la qualificació de la registradora que denegava la inscripció d'una meitat indivisa d'una finca a favor de la suposada vídua (en realitat, excònjuge) per estar ja inscrita aquesta meitat a favor del germà del causant.

### ***3. Resolució de 7 de gener de 2019 (JUST/26/2019; DOGC núm. 7789, de 16.1.2019). La necessitat de determinar la durada de l'atribució de l'ús de l'habitatge en una crisi matrimonial***

#### **3.1. Introducció**

En conveni de separació, els cònjuges titulars per meitats indivises de l'habitatge conjugal no en dissolen el condomini i atribueixen l'ús i gaudi a un d'ells. Tenen un fill major d'edat econòmicament independent i que no conviu amb els progenitors. Declaren també en el conveni que no es produeix desequilibri econòmic i no pacten cap prestació compensatòria.

Presentat el decret de separació i la diligència que n'acreditava la fermesa al Registre de la Propietat, la registradora suspèn la inscripció atès que no s'ha establert un termini de durada del dret d'ús.



L'adjudicatària del dret d'ús recorre, perquè considera que la registradora ha fet una interpretació errònia de l'art. 233-20.1 del Codi civil de Catalunya, que per a la recurrent s'ha d'entendre en el sentit que, como a regla general, no cal que es concreti la durada del dret d'ús, com confirmaria el darrer incís del precepte.

### 3.2. La naturalesa del dret d'ús atribuït en plet matrimonial

La DGDEJ dedica el primer fonament de dret a recordar que tant la doctrina com la jurisprudència consideren que el dret d'ús de l'habitatge atribuït en aquests contextos té un doble vessant, familiar i real. Des del primer punt de vista, s'explica que es configuri com una manera de satisfer el dret d'aliments dels fills, o la prestació compensatòria, o que s'adjudiqui al cònjuge que més ho necessiti. El TSJC té declarat que, si s'atribueix en funció de la guarda, no pot ser limitat pel jutge de manera que s'extingeixi mentre els fills encara siguin menors d'edat [v., per totes, quant a la regulació del Codi de Família, la STSJC, Sala Civil i Penal, de 30 de novembre de 2012 (ECLI: ES:TSJCAT:2012:13102); recollint la idea, tot i ésser molt literalista quant a la interpretació de si l'ús s'atribuïa per raó de la custòdia, es pot veure la resolució DGDEJ JUS/1856/2016, de 21 de juny (DOGC núm. 7175, de 2.8.2016), en què s'afirmava que si l'ús de l'habitatge s'atribuïa al cònjuge que tenia la custòdia, l'aplicació mecànica de l'art. 233-20.2 del Codi comportaria la determinació de la durada del dret; comentada a *InDret* 4/2016]. Com a "veritable dret real" (FD 1.1 i resolució JUS/917/2007, de 22 de març, DOGC núm. 4854, de 2.4.2007; comentada a *InDret* 1/2008) oposable *erga omnes*, és natural que el dret sigui inscriptible (art. 233-22). La seva titularitat correspon exclusivament al cònjuge (EGEA, 2014, p. 505) i és per això que la DGDEJ ha entès que es pot adjudicar la titularitat de l'immoble en la dissolució de la comunitat matrimonial sense autorització judicial i que, si s'adjudica al cònjuge titular del dret d'ús, aquest s'extingeix per consolidació (JUS/600/2018, de 20 de març, DOGC núm. 7593, de 6.4.2018; comentada a *InDret* 3/2018). També considera la DGDEJ que una altra manifestació del caràcter real del dret és "la necessària determinació de l'abast material i temporal del dret a fi que es pugui inscriure" (FD 1.3).

### 3.3. La causa o finalitat de l'atribució i la seva relació amb la durada del dret

Recordada així la doctrina al respecte i tenint en compte que l'atribució de l'ús de l'habitatge es pot fer en pagament dels aliments o de la prestació compensatòria, però que és un pronunciament independent d'aquests (FD 2.1), la DGDEJ repassa les circumstàncies del cas i explica que al conveni el dret d'ús s'atribueix a l'esposa "per ser copropietària de l'habitatge", sense especificar cap altra causa, de manera que es conclou que s'ha d'encabir en el paràgraf primer de l'art. 233-20.1, però amb una causa diferent a les que enumera el precepte (FD 2.2).

Si l'atribució del dret d'ús es justificués perquè l'esposa era el cònjuge més necessitat de protecció, l'aplicació dels art. 233-20.3.b i 233-20.5 del Codi portarien a concloure que en aquest cas l'atribució sempre hauria de tenir caràcter temporal. Així:

"Sembla que la llei imposa que el dret d'ús sobre l'habitatge conjugal basat en una causa no relacionada exclusivament amb la guarda dels fills sempre és de durada temporal, tant si s'acorda voluntàriament en conveni, com és el cas actual (article 233-20.1 del Codi civil de Catalunya), com si s'atribueix judicialment

(art 233-20.5 del Codi civil de Catalunya). També ens du a la mateixa conclusió l'art. 233-24, que pressuposa la temporalitat del dret d'ús i que si es volgués pactar amb una durada indefinida s'hauria de pactar expressament." (FD 2.3)

En el cas, doncs, no es donaria cap de les causes que justificarien, en l'àmbit familiar, l'atribució del dret d'ús, per la qual cosa la DGDEJ accepta que "seria plausible" que la raó fos senzillament perquè l'esposa continua essent cotitular de l'habitatge - que, de fet, és el que s'expressa al conveni. Però també en aquest escenari, tot i que es tractaria d'un dret subjectiu patrimonial de caràcter no familiar, caldria la determinació temporal del dret, "a fi d'excloure de manera voluntària l'aplicació de l'article 552-6.1 del Codi civil de Catalunya, que permetria l'ús de l'altre cotitular de la finca mentre durés la situació de comunitat ordinària" (FD 2.4). Això ho rebla amb el fet que, d'altra manera, l'atribució del dret d'ús de manera indefinida podria obstaculitzar la divisió de la cosa comunia sense que hi hagi pacte d'indivisió (FD 2.5).

De fet, la doctrina ha considerat que l'atribució de l'ús de l'habitatge per una causa diferent a les previstes als art. 231-20 i concordants del Codi és possible per acord dels cònjuges, que els vincularà, sempre que la finalitat perseguida no sigui il·lícita. Però, en aquest cas, es tractaria d'un dret amb un règim diferent al que es contempla en seu de crisi matrimonial (EGEA, 2014, p. 506). I si la durada fos indefinida, no se'n podria deduir el caràcter vitalici tret que així s'establís expressament (EGEA, 2014, p. 523). Cfr. amb les previsions de l'art. 83.2 del Codi de Família, que manifestament es van voler deixar enrere amb l'aprovació del llibre segon del Codi civil.

Finalment, afirma la DGDEJ, amb cita dels art. 9.c i 21.1 de la Llei Hipotecària i 51.6.a del Reglament, de Ramon Maria Roca Sastre i de la seva pròpia resolució de 6 de juny de 2018 (JUS/1165/2018, DOGC núm. 7642, de 14.6.2018; comentada a *InDret* 4/2018), que aquesta tesi és coherent amb el principi d'especialitat registral, que exigeix que els drets inscrits estiguin perfectament determinats per tal que els tercers en puguin conèixer l'abast. En el cas 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". Es conclou que "la imprecisió en la durada del dret d'ús que conté el conveni que es pretén inscriure, des del punt de vista registral, és contrària al principi d'especialitat i, en conseqüència, en aquest sentit tampoc no es és inscriptible" (FD 2.6).

Aquesta resolució, doncs, confirma la idea, ja establerta, que el dret d'ús de l'habitatge establert en un plet de nul·litat, separació o divorci ha de tenir una durada determinada o, en el cas d'atribució per raó de la guarda, determinable per l'extinció d'aquesta. Però, tot i no ser el cas que es resol, aquesta resolució també pot tenir implicacions quant a la possibilitat d'inscriure pactes entre cotitulars en comunitat ordinària pel que fa a la possessió immediata de l'immoble. En general, aquests pactes no comporten l'atribució d'un dret real limitat (que ho seria, en part, sobre quota pròpia), sinó que són senzillament normes d'organització de la comunitat, alterables quan els cotitulars arriben a un acord en sentit contrari. Sembla que no hi ha obstacle a reconèixer la validesa d'aquest tipus de pactes, molt freqüents a la pràctica, però roman el dubte de si serien inscriptibles i, per tant, oposables a tercers., o bé si la DGDEJ els barraria l'accés al Registre per considerar que impedeixen la divisibilitat, almenys si excedeixen dels terminis permesos d'indivisibilitat pactada (art. 552-10 del Codi civil).

#### **4. Resolució de 23 de gener de 2019 (JUS/112/2019, DOGC núm. 7800, de 31.1.2019). Transmissió d'element privatiu en propietat horitzontal: certificació de despeses**

##### **4.1. Introducció**

El registrador suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda d'un element privatiu en propietat horitzontal perquè considera que no s'ha incorporat a l'escriptura el certificat relatiu a l'estat de deutes amb al comunitat o a l'exoneració expressa per part del comprador. Amb l'escriptura s'havia aportat un escrit de l'administrador que el registrador no considera suficient per complir els requisits que marca la llei, atès que el certificat, segons la qualificació, hauria d'estar signat pel secretari, amb el vistiplau del president, amb signatures legitimades i que, a més, s'hauria d'acreditar la vigència dels nomenaments.

El notari recorre, per entendre que el certificat es va lliurar de manera correcta, havent estat elaborat per l'administradora de finques col·legiada que fa la funció de secretària de la comunitat. Considera que l'art. 553-5.3 del Codi civil no requereix el vistiplau de la presidència si l'administració la duu un professional que n'exerceix la secretaria. Quant a la necessitat de legitimació de signatures i d'acreditar la vigència dels nomenaments, el recurrent es remunta a la Llei estatal 8/1999, de 6 d'abril, on troba l'origen de la normativa catalana vigent, per afirmar que els usos jurídics de tots els operadors implicats (notaris, registradors, les comunitats i els administradors de finques) han entès sempre que no calia ni una cosa ni altra, atès que la llei no ho exigeix. Admet que potser es reforçaria la seguretat jurídica si així fos, però que no és el que preveu el Codi. I tampoc no es tracta de l'elevació a públic d'un acord de la comunitat, que sí que podria comportar el control notarial. Finalment, fa referència a diverses disposicions per demostrar que, quan cal la legitimació de signatures, s'estableix expressament.

El registrador ratifica la qualificació, i fa esment a un seguit a resolucions de la DGRN en defensa de les seves tesis.

##### **4.2. La normativa aplicable i els tres aspectes objecte de recurs**

En aquest punt, són rellevants el segon paràgraf de l'art. 65 de la Llei 8/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, en la redacció que li va donar la Llei 2/2014, del 27 de gener:

"En el cas d'un habitatge en règim de propietat horitzontal, el representant o administrador de la comunitat ha de facilitar al transmissor els documents següents: el certificat relatiu a l'estat de deutes dels transmissors amb la comunitat, en el qual han de constar, a més, les despeses ordinàries aprovades pendent de repartir [...]"

I l'art. 553-5, apartats 2 i 3, del Codi civil:

"2. Els transmissors d'un element privatiu han de declarar que estan al corrent en els pagaments que els corresponen o, si escau, han d'especificar els que tenen pendents i han d'aportar un certificat relatiu a l'estat de llurs deutes amb la comunitat, expedit per qui n'exerceix la secretaria, en el qual han de constar, a més, les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, i les aportacions al fons de reserva aprovades

però pendents de venciment. Sense aquesta manifestació i aquesta aportació no es pot atorgar l'escriptura pública, llevat que les parts hi renunciïn expressament. En qualsevol cas, sens perjudici de l'afecció real que estableix l'apartat 1, el transmissent respon del deute que té amb la comunitat en el moment de la transmissió.

3. El certificat a què fa referència l'apartat 2 no requereix el vistiplau de la presidència si l'administració de la comunitat la duu un professional que n'exerceix la secretaria."

Sembla clar que ha de prevaler la regulació del Codi, més precisa, que és de data posterior (malgrat que no hi hagués canvis significatius respecte a la regulació originàriament inclosa al llibre cinquè del Codi en aquest aspecte).

Pel que fa a la necessitat de vistiplau del president, la DGDEJ conclou que en aquest cas no és necessari, de conformitat amb el que estableix l'art. 553-5.3 del Codi. Admet que podria quedar el dubte de què s'entén per un professional "que compleixi les condicions professionals legalment exigibles" i, tot i no ser objecte del recurs, afirma que "significa que el professional sigui un administrador de finques degudament col·legiat en el corresponent col·legi professional, en qualitat d'exercent, i que no estigui sancionat deontològicament amb una suspensió temporal en l'exercici per possibles infraccions professionals que hagi pogut cometre en el desenvolupament del seu càrrec o professió" (FD 1.1), requisits que semblen complir-se en el cas. La DGDEJ explica que (FD 1.2):

"La responsabilitat pel que fa a l'exactitud i la diligència en l'atorgament dels certificats de l'estat de deutes amb la comunitat recau exclusivament en l'administradora-secretària, cosa que amplia la seva responsabilitat, tota vegada que aquesta ha formalitzat de forma verbal o escrita un contracte d'arrendament de serveis amb la comunitat, pels quals cobra, i entre les seves funcions hi ha la de lliurar aquesta mena de certificats, una funció que es pot incloure dintre de les determinades per l'article 553-18, punts a i b, del Codi civil de Catalunya, ja que, *a sensu contrario*, difícilment podria vetllar pel compliment de les obligacions dels propietaris, ni hauria pres les mesures convenients per al funcionament correcte dels serveis de la comunitat, si no es preocupava que els propietaris estiguessin al corrent del pagament de les quotes i no informava puntualment de què es deu per tal d'evitar que es pugui transmetre un bé mantenint uns deutes amb la comunitat."

Aquesta darrera frase no sembla que es pugui interpretar literalment, atès que no és funció de cap càrrec, ni intern ni extern, evitar que els elements privatis es transmetin quan hi ha deutes pendents amb la comunitat, sinó que el que pretén l'art. 553-5 del Codi és, d'una banda, garantir que, malgrat la transmissió, la comunitat continuï comptant amb la garantia que representa l'element privatiu i, de l'altra, que l'adquirent conegui l'estat de deutes o renunciï expressament a conèixer-lo. En aquest darrer sentit, és més encertada l'afirmació continguda al fonament de dret 2.3: "[...] és una norma de protecció als adquirents per a evitar que, després de l'adquisició del departament, hagin de fer front a despeses desconegudes inicialment, si bé els adquirents hi poden renunciar". I haurien de fer front a les despeses per evitar les conseqüències de l'afecció real prevista a l'apartat 1 de l'article.

Quant a la necessitat que les signatures estiguin legitimades, la resolució conclou que ni l'art. 553-5 del Codi ni l'art. 65.2 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, imposen aquest requisit. Fa seva, a més, l'al·legació del notari, en el sentit que quan el legislador considera que les signatures han d'estar legitimades, ho fa constar de manera expressa (i cita l'art. 216 del Reglament Hipotecari i els art. 19, 64, 93, 111.2 i 122 del Reglament del Registre Mercantil) (FD 2.4).

A igual conclusió s'arriba quant a la necessitat d'acreditar el nomenament i la vigència del càrrec de la persona que emet el certificat, perquè el Codi no ho exigeix. La DGDEJ considera que, si el càrrec no fos vigent o fos fals, quedaria oberta la via judicial per tal de depurar les responsabilitat civils o penals que escaiguessin (FD 3.1). Aquest criteri contrasta amb el de la DGRN recollit en les resolucions de 23 de juny de 2001 (BOE núm. 200, de 21.8.2001), 25 de maig de 2005 (BOE núm. 187, de 6.8.2005), 20 d'abril de 2006 (BOE núm. 130, d'1.6.2006) o 9 d'abril de 2014 (BOE núm. 116, de 13.5.2014), aplicant, és clar, la normativa estatal.

Finalment, potser per la referència que feia el notari recurrent al fet que les cauteles que exigia el registrador podrien incrementar la seguretat jurídica, la DGDEJ afirma que no es pot requerir aquest escriu de control quan la legislació no ho demana, i en un context en què s'admet la renúncia de l'adquirent (FD 4.1).

### 5. Taula de jurisprudència i resolucions citades

#### *Tribunal Constitucional*

<i>Tribunal, Sala i data</i>	<i>Referència</i>
STC 4/2014, de 16.1.2014	ECLI:ES:TC:2014:4

#### *Tribunal Superior de Justícia de Catalunya*

<i>Tribunal, Sala i data</i>	<i>Referència</i>
STSJC (Civil i Penal) 30.11.2012	ECLI: ES:TSJCAT:2012:13102

#### *Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques- Comentaris InDret*

<i>Òrgan i data</i>	<i>Referència</i>	<i>InDret</i>
RDGDEJ 19.5.2006	JUS/1921/2006 (DOGC núm. 4655, de 15.6.2006)	2/2007 (MARSAL)
RDGDEJ 22.3.2007	JUS/917/2007 (DOGC núm. 4854, de 2.4.2007)	1/2008 (MARSAL)
RDGDEJ 10.10.2012	JUS/3039/2012 (DOGC núm. 6292, de 14.1.2013)	2/2013 (ANDERSON)
RDGDEJ 21.6.2016	JUS/1856/2016 (DOGC núm. 7175, de 2.8.2016)	4/2016 (ANDERSON)
RDGDEJ 14.9.2016	JUS/2216/2016 (DOGC núm. 7223, de 10.10.2016)	1/2017 (ANDERSON)
RDGDEJ 21.11.2016	JUS/2666/2016 (DOGC núm. 7258, de 30.11.2016)	2/2017 (ANDERSON)
RDGDEJ 15.5.2017	JUS/1210/2017 (DOGC núm. 7382, d'1.6.2017)	4/2017 (ANDERSON)
RDGDEJ 8.1.2018	JUS/6/2018 (DOGC núm. 7536, de 16.1.2018)	2/2018 (ANDERSON)
RDGDEJ 20.3.2018	JUS/600/2018 (DOGC núm. 7593, de 6.4.2018)	3/2018 (ANDERSON)

RDGDEJ 6.6.2018	JUS/1165/2018 (DOGC núm. 7642, de 14.6.2018)	4/2018 (ANDERSON)
-----------------	--	----------------------

*Direcció General dels Registres i del Notariat*

<i>Òrgan i data</i>	<i>Referència</i>
RDGRN 23.6.2001	BOE núm. 200, de 21.8.2001
RDGRN 25.5.2005	BOE núm. 187, de 6.8.2005
RDGRN 20.4.2006	BOE núm. 130, d'1.6.2006
RDGRN 16.5.2006	BOE núm. 148, de 22.6.2006
RDGRN 9.4.2014	BOE núm. 116, de 13.5.2014
RDGRN 6.4.2016	BOE núm. 101, de 27.4.2016
RDGRN 23.5.2016	BOE núm. 140, de 10.6.2016
RDGRN 8.6.2016	BOE núm. 155, de 28.6.2016
RDGRN 6.2.2017	BOE núm. 50, de 28.2.2017
RDGRN 9.6.2017	BOE núm. 159, 5.7.2017

## 6. Bibliografia citada

Miriam ANDERSON (2012-2018), "Recursos governatius. Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques",

*InDret* 2/2013 (<http://www.indret.com/pdf/975.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* 2/2017 (<http://www.indret.com/pdf/1297.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>);

*InDret* 4/2018 (<http://www.indret.com/pdf/1429.pdf>).

Miriam ANDERSON (2014), "La competència de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques després de la Sentència del Tribunal Constitucional 4/2014, de 16 de gener", *InDret* 4/2014 (<http://www.indret.com/pdf/1085.pdf>)

Joan EGEA I FERNÁNDEZ (2014), "Comentari als art. 233-20 a 233-25", a Joan EGEA I FERNÁNDEZ i Josep FERRER I RIBA, *Comentaris al llibre segon del Codi civil de Catalunya. Família i relacions convivencials d'ajuda mútua*, Barcelona, Atelier, p. 502-536.

Joan MARSAL GUILLAMET (2008). "Recursos governatius. Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques",

*InDret* 2/2007 ([http://www.indret.com/pdf/434\\_ca.pdf](http://www.indret.com/pdf/434_ca.pdf));

*InDret* 1/2008 ([http://www.indret.com/pdf/511\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/511_cat.pdf)).