

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i Entitats jurídiques (maig - setembre 2008)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 5 de maig 2008, 16 de juliol 2008 i 29 de setembre 2008

Joan Marsal Guillamet

Facultat de Dret
Universitat de Barcelona

Abstract

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 5 de maig 2008, 16 de juliol 2008 i 29 de setembre 2008.

Comments on the Decisions of General Directorate of Law and Legal Institutions of May 5, 2008; July 16, 2008; and September 29, 2008.

Title: Decisions of the General Directorate of Law and Legal Institutions (May - September 2008)

Paraules clau: Dret català; Dret de la propietat; Operacions immobiliàries; Dret de successions; Registre de la Propietat

Keywords: Catalan Law; Property; Real State Transactions; Inheritance Law; Land Register

Sumari

- 43. Resolució de 5 de maig 2008 (DOGC núm. 5145, de 4.6.2008). Habitatges de protecció oficial. Drets d'adquisició preferent. Tancament registral**
 - 43.1. Introducció
 - 43.2. Drets d'adquisició preferent i tancament registral
 - 43.3. Caràcter públic o privat de la promoció d'habitatges de promoció oficial
 - 43.4. La fugida del dret administratiu
- 44. Resolució de 16 de juliol 2008 (DOGC núm. 5191, de 8.8.2008). Legitimació per demanar la cancel·lació d'un assentament**
 - 44.1. Introducció
 - 44.2. La legitimació per instar la cancel·lació d'una condició resolutòria en garantia del preu ajornat
 - 44.3. La cancel·lació mitjançant documents privats
 - 44.4. La prescripció de les obligacions
- 45. Resolució de 20 de setembre de 2008 (DOGC núm. 5248, de 31.10.2008). Rectificació d'una inscripció. Cancel·lació de censos**
 - 45.1. Introducció
 - 45.2. La negativa a qualificar és una qualificació
 - 45.3. Rectificació de la inscripció i modificació del títol constitutiu d'un dret real
 - 45.4. El caràcter rogat de la qualificació i la "confusió" soferta per la DGDEJ
- A. Bibliografia**
- B. Taula de jurisprudència citada**

* Aquests comentaris s'inscriuen en el Projecte 2005 SGR 00759, Grup d'Estudi del Dret civil català (UB-UAB), i en el DER 2008-03992/JURI. Ambdós tenen com a investigador principal el Prof. Dr. Ferran BADOSA COLL.

43. Resolució de 5 de maig 2008 (DOGC núm. 5145, de 4.6.2008). Habitatges de protecció oficial. Drets d'adquisició preferent. Tancament registral

43.1. Introducció

La resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques (en endavant, RDGDEJ) ve suscitada per una compravenda d'un habitatge de protecció oficial atorgada el maig de 2000 i que, segons s'expressa a la RDGDEJ, s'ha presentat fins a 27 vegades al Registre de la Propietat per tal d'obtenir la inscripció de la transmissió.

El venedor era el primer adquirent de l'habitatge, situat en un edifici promogut per una Agrupació d'Interès Econòmic constituïda per dues societats anònimes unipersonals, que pertanyien respectivament a l'Ajuntament de Terrassa i a la Diputació de Barcelona. En la primera transmissió de l'habitatge, l'entitat promotora va constituir mitjançant reserva sengles drets d'adquisició preferent a favor de la Generalitat de Catalunya i de si mateixa, tot invocant l'article 50 de la [Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge](#) (avui derogada per la [Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge](#)). Ambdós drets es varen inscriure en el Registre de la Propietat.

Art. 50. Dels drets d'opció de compra, tempteig i retracte

1. L'Administració de la Generalitat pot fer ús del dret d'opció de compra en les primeres transmissions, i dels drets de tempteig i de retracte en les segones i successives transmissions, dels habitatges de protecció oficial de promoció privada i de llurs annexos, en la forma i en els supòsits que siguin determinats per reglament.

2. Si es tracta d'habitatges de protecció oficial de promoció pública, l'ens públic promotor pot fer ús dels drets de tempteig i retracte.

Segons la RDGDEJ (§.III), a la part expositiva de l'escriptura s'hi feia constar que no era procedent el dret d'adquisició preferent a favor de la Generalitat perquè aquest ens havia autoritzat la transmissió, segons s'acreditava amb les corresponents certificacions.

La nota de qualificació del registrador de la propietat suspèn la inscripció perquè no s'ha acreditat que s'hagi notificat a l'entitat promotora de l'edifici, atès que l'art. 54 de la [Llei 24/1991](#) estableix el tancament registral mentre no s'acrediti la notificació als titulars dels drets d'adquisició preferent.

Els recurrents fonamenten el recurs davant la DGDEJ en la negació de l'existència del dret d'adquisició preferent a favor de l'entitat promotora. Ho fonamenten en què l'art. 50 de la [Llei 24/1991](#) només l'atribueix a les entitats promotores quan es tracta d'habitatges de protecció oficial de promoció pública, i entenen que una agrupació d'interès econòmic constituïda per dues societats anònimes no és un ens públic.

43.2. Drets d'adquisició preferent i tancament registral

La DGDEJ ja s'havia pronunciat sobre el tancament registral provocat per drets d'adquisició preferent a la resolució de [6 de febrer 2008](#). En aquell cas, amb motiu del dret que l'art. 552-4 CCCat atribueix als comuners.

Vegeu-ne el comentari a MARSAL (2008, [núm. 4](#)).

Coincidint amb l'esmentada resolució, la DGDEJ sosté que la regla general en el Dret català és que ni la manca de notificació prèvia de les circumstàncies del negoci transmissiu, ni l'absència de notificacions posteriors a la transmissió, impedeixen l'atorgament de l'escriptura de transmissió ni la inscripció del negoci translatiu en el Registre de la Propietat.

Existeixen, però, excepcions derivades de la legislació especial, en què s'estableix expressament el tancament registral. En aquella resolució se n'explicitaven tres: els drets d'adquisició preferent establerts per la [Llei 9/1993, de 30 de setembre, del patrimoni cultural català](#) (arts. 26 i 27); la [Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'arrendaments urbans](#) (art. 25.5), i la [Llei 49/2003, de 26 de novembre, d'arrendaments rústics](#) (art. 22.4, redactat per la [Llei 26/2005, de 30 de novembre](#)). En la resolució objecte d'aquest comentari es reitera com a excepció el supòsit de la llei del patrimoni cultural català, i s'hi afegeixen la [Llei 1/2008, de 20 de febrer, de contractes de conreu](#) (art. 35) i l'art. 54 de la [Llei 24/1991, de 29 de novembre, de l'habitatge](#). Per aquest motiu, la DGDEJ confirma la nota de qualificació en desestimar el recurs interposat.

Cal matisar, però, l'afirmació continguda al final del Fonament de Dret 3.2 de la RDGDEJ:

“És evident que malgrat la manca de les notificacions prèvia i posterior, la venda és vàlida civilment i, en aquest cas, un cop atorgada l'escriptura, ha generat l'adquisició de la propietat per part dels senyors R. i E., però, tot i que hagi transcorregut molt de temps des de l'atorgament de l'escriptura, aquesta no es pot inscriure si no s'acrediten les notificacions que preveu l'art. 53 de la llei de l'habitatge, de conformitat amb la norma de tancament de l'article 54”.

Certament, l'existència d'un dret d'adquisició preferent no comporta una limitació en el poder de disposició del propietari que l'impedeixi efectuar una transmissió vàlida del seu dret de propietat sobre l'immoble. Des de la tradició (que la RDGDEJ entén que fou instrumental), els compradors són propietaris de l'habitatge, però cal afegir que llur dret pot ser resolt si, una vegada notificada la transmissió al titular del dret d'adquisició preferent, aquest decideix exercir el seu dret mitjançant retracte. Cal encara afegir que aquest obstinat retard en efectuar la notificació a l'entitat promotora redunda en perjudici dels adquirents, atès que l'entitat promotora pot exercir el retracte en els trenta dies naturals següents a la notificació de les circumstàncies de la transmissió. Qui exerceix el dret de retracte ha de lliurar al comprador el preu pagat per aquest, més les despeses que li va ocasionar la transmissió (escriptura pública). Tot i la minusvàlua experimentada pels immobles a partir de la segona meitat de 2008, és molt improbable que s'hagi eixugat totalment la revalorització de l'immoble experimentada en els 8 anys transcorreguts des de la transmissió. Sortosament per als adquirents, el titulars de les societats anònimes

unipersonals que integren l'agrupació d'interès econòmic titular del dret d'adquisició preferent són administracions públiques locals, per la qual cosa hom pot esperar que no exerciran el dret d'adquisició preferent amb finalitats especulatives.

43.3. Caràcter públic o privat de la promoció d'habitatges de promoció oficial

Sorprèn que a la RDGDEJ s'afirmi que es pot entendre que la promoció duta a terme per una entitat integrada majoritàriament per entitats de dret públic és pública perquè els recurrents no han entrat a discutir-ho (FD 2.3). Els arguments 2 i 3 dels recurrents es dediquen precisament a impugnar el caràcter públic de l'ens i, conseqüentment, de la promoció.

Qui signa aquest comentari coincideix amb l'argument dels recurrents que una agrupació d'interès econòmic constituïda per dues societats anònimes (unipersonals) és un ens privat de caràcter mercantil, sense que el caràcter públic dels socis n'alteri la naturalesa privada. Per aquest motiu, el dret d'adquisició preferent a favor de l'entitat promotora fonamentat en l'art. 50 de la [Llei 24/1991](#) no s'hauria hagut d'incorporar en l'escriptura de primera transmissió de l'habitatge, ni inscriure's en el Registre de la Propietat. Ara bé, una cosa és que un dret no tingui base legal i una altra que el registrador pugui declarar nul un dret real inscrit en el Registre de la Propietat a instància d'un particular, i sense que el titular del dret sigui escoltat. Aquesta pretensió s'ha de formular davant d'un tribunal, mitjançant una pretensió adreçada contra el titular del dret real inscrit.

El registrador de la propietat fa un control de l'adequació a la legalitat del document que es presenta a la inscripció. Qui va inscriure la primera transmissió en el Registre de la Propietat podria haver inscrit exclusivament la prohibició de disposar emparada en l'art. 27 del [Reial Decret 1932/1991, de 20 de desembre, sobre mesures de finançament d'actuacions protegibles en matèria d'habitatge del Pla 1992-1995](#) (art. 27.1) i el dret d'adquisició preferent a favor de la Generalitat (art. 50 de la [Llei 24/1991](#)), i denegar la inscripció del dret a favor de l'entitat promotora. Però, una vegada inscrit, el dret no es pot cancel·lar sense la intervenció dels tribunals de justícia. Tal i com assenyala el Registrador en la seva nota de qualificació:

“(…) de conformitat amb el que disposa l'article 1 de la Llei hipotecària, els assentaments del Registre estan sota la salvaguarda dels tribunals i produeixen els seus efectes mentre no es declari la seva inexactitud en els termes establerts en la Llei; complementant aquest precepte, l'article 38 de la mateixa Llei hipotecària consagra el principi de legitimació registral i en termes coincidents amb aquest, quan diu: "a tots els efectes legals es presumirà que els drets reals inscrits en el Registre existeixen i pertanyen al seu titular en la forma determinada pel respectiu assentament". Presumpció que és iuris tantum, és a dir, que admet prova en contra, però, fins que això no passi, el registrador ha de donar per bo el contingut registral, sense perjudici que, si existís inexactitud entre el registre i la realitat extraregstral, la rectificació de la qual, en tot cas, segons l'article 40, només podria tenir lloc d'acord amb els apartats a), b) i c) de dit article i, en el cas concret nostre, tal com assenyala l'apartat d), qualsevol altra causa de les no especificades als apartats anteriors per rectificar el registre precisarà el consentiment del titular o resolució judicial”.

43.4. La fugida del dret administratiu

El supòsit és un bon exemple de les conseqüències “imprevistes” que pot comportar el fenomen de la fugida del dret administratiu per part de les administracions públiques, que opten per la utilització d'instruments de dret privat per agilitzar la consecució de les finalitats d'interès públic que persegueixen. No deu ser el primer cas, atès que l'art. 80.2.b) i c) de la vigent [Llei de l'habitatge](#) inclou entre els promotors d'habitatges de protecció oficial d'iniciativa pública les societats mercantils en què les administracions públiques ostenten una situació de control, les persones jurídico-privades constituïdes o integrades majoritàriament per administracions públiques o entitats de dret públic, i àdhuc les persones jurídico-privades l'activitat de les quals és finançada majoritàriament per administracions públiques o entitats de dret públic. Caldria plantejar-se què en queda de la distinció entre dret públic i dret privat si l'administració pública gaudeix dels mateixos privilegis quan actua amb entitats subjectes al dret administratiu o al dret privat.

44. Resolució de 16 de juliol 2008 ([DOGC núm. 5191, de 8.8.2008](#)). Legitimació per demanar la cancel·lació d'un assentament

44.1. Introducció

La RDGDEJ ve suscitada pel recurs davant la nota de qualificació d'un registrador de la propietat en què denegava la cancel·lació, per caducitat, de la condició resolutòria que gravava una finca en garantia d'un preu ajornat. El darrer pagament s'havia de fer efectiu mitjançant una lletra que vencia el 15 de gener de 1987.

Els motius en què es fonamentava la nota de qualificació eren tres, tot i que formulats en un ordre sorprenent: i) que l'obligació de pagar no havia prescrit; ii) la manca de legitimació de la sol·licitant per a demanar la cancel·lació; i iii) la manca de legitimació de la signatura de la sol·licitant. La DGDEJ analitza, en primer lloc, la legitimació de la sol·licitant per demanar la cancel·lació i conclou que no en té. En conseqüència, no es pronuncia sobre si l'obligació assegurada amb la condició resolutòria ha prescrit. Tanmateix, també fa un pronunciament sobre la legitimació de les signatures en un document privat.

44.2. La legitimació per instar la cancel·lació d'una condició resolutòria en garantia del preu ajornat

Qui insta la cancel·lació és la persona que estava obligada a pagar el preu ajornat garantit mitjançant condició resolutòria. Probablement l'obligació assegurada es va extingir el 1987 amb el pagament del preu però, per la raó que sigui, no pot acreditar-ho, per la qual cosa fonamenta la instància mitjançant la qual sol·licita la cancel·lació de la condició resolutòria en la prescripció de l'obligació garantida per aquesta. Però la instància es presenta al Registre de la Propietat dos mesos després d'haver venut la finca i d'haver-se inscrit aquesta transmissió en el Registre de la

Propietat.

Tal i com assenyala la RDGDEJ, té legitimació per demanar la cancel·lació de qualsevol assentament registral la persona afavorida per aquest (art. 82.1 LH). En el cas de les condicions resolutòries en garantia del pagament del preu d'adquisició del bé, l'art. 82.5 LH també l'atribueix al titular registral de qualsevol dret sobre la finca gravada. La sol·licitant va deixar de tenir cap vinculació amb la finca una vegada va transmetre el seu dret als compradors, fet que va tenir lloc amb l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda. Atès que l'art. 82.5 LH es refereix a la titularitat registral, entenem que la venedora podria haver instat la cancel·lació de la condició resolutòria fins i tot després d'haver deixat de ser la propietària de la finca, sempre i quan l'assentament de presentació de la seva instància s'hagués estès abans que el de l'escriptura de compravenda. Però una vegada que els compradors han adquirit la condició de titulars registrals del bé, només a ells els correspon instar la cancel·lació de la condició resolutòria, ja sigui personalment, ja mitjançant un representant.

La instància de la venedora anava acompanyada d'una fotocòpia de l'escriptura de compravenda, en una de les clàusules de la qual els compareixents també sol·licitaven la cancel·lació de la condició resolutòria per caducitat. L'original d'aquesta escriptura pública s'havia presentat prèviament en el Registre perquè altrament els compradors no serien els actuals titulars registrals. Malgrat que en la RDGDEJ no hi hagi cap referència, és probable que el Registrador hagués denegat prèviament la cancel·lació de la condició resolutòria a instància dels adquirents, fonamentant-ho en la no prescripció de l'obligació assegurada, i que la instància de la venedora sigui un segon intent d'obtenir la cancel·lació. Aquesta hipòtesi explicaria l'ordre que hem qualificat sorprenent dels motius pels quals es denega la cancel·lació: es reitera el ja formulat la primera vegada, i se n'afegeixen els nous, suscitats per la presentació de la instància.

44.3. La cancel·lació mitjançant documents privats

A més de la manca de legitimació per demanar la cancel·lació, la DGDEJ també confirma el defecte formal apreciat pel registrador de la propietat en la nota de qualificació: el document privat (instància) amb el qual es demana la cancel·lació no tenia la signatura legitimada notarialment (art. 256 i seg. RNot), per la qual cosa la sol·licitant hauria hagut d'haver-se ratificat davant del registrador.

Segons la DGDEJ (FD 2.6):

“perquè el registrador pugui qualificar aquest requisit la instància ha d'estar legitimada notarialment o ratificada davant del registrador”.

44.4. La prescripció de les obligacions

La DGDEJ no entra a resoldre sobre la prescripció o no de l'obligació assegurada amb la condició resolutòria. D'altra banda, ja s'havia pronunciat sobre aquesta qüestió a la RDGDEJ de [28 de gener 2006](#), on s'estableix la interpretació de la Disposició Transitòria única de la [Llei 29/2002, de 30 de desembre, Primera Llei del Codi civil de Catalunya](#).

Vegeu-ne el comentari a MARSAL (2007, núm. 2).

Tanmateix, entenem interessant fer una puntualització a una afirmació de la recurrent formulada en la instància amb la qual demanava la cancel·lació de la condició, tot i que no la va reiterar en el recurs. Segons resulta de la RDGDEJ, la sol·licitant:

Al·legava l'art. 344 de la [Compilació del dret civil de Catalunya](#) i l'art. 1.964 del [Codi civil espanyol](#), afegint que la condició resolutòria es garanteix mitjançant el lliurament d'una lletra de canvi i que la prescripció de la dita acció és al cap de tres anys a comptar de la data del venciment (arts. 88 i 89 de la [Llei 19/1985, de 16 de juliol, canviària i del xec](#)).

La doctrina de la DGDEJ està formulada en relació al termini general de prescripció de 10 anys (art. 121-20 [CCCat](#)). Amb aquest termini, l'obligació no prescriuria fins l'1 de gener 2014 (aplicació del termini de la [Llei 29/2002](#), perquè s'escola abans que el termini de 30 anys establert per la llei vigent en contraure's l'obligació, 15.1.2017). Qui sol·licita la cancel·lació "argumenta" en la instància el termini de tres anys dels art. 88 i 89 de la [Llei 19/1985, de 16 de juliol, canviària i del xec](#). Tot i que la RDGDEJ no reproduïx literalment la inscripció registral, entenem que el termini de tres anys no és d'aplicació al cas perquè qui sol·licita la cancel·lació confon la prescripció de l'obligació de pagar el preu (acció causal) i la de l'acció canviària. Aquesta condició resolutòria assegura el pagament del preu ajornat de la compravenda i no el pagament de les lletres de canvi.

Vegeu les SAP Jaén (sec. 3) 7.5.2007 (MP: Jesús Maria Passolas Morales, AC 2007\2167) i 27.12.2007 (MP Jesús Maria Passolas Morales, JUR 2008\228426).

45. Resolució de 20 de setembre de 2008 (DOGC núm. 5248, de 31.10.2008). Rectificació d'una inscripció. Cancel·lació de censos.

45.1. Introducció

La DGDEJ es torna a pronunciar en aquesta resolució sobre la cancel·lació del mateix cens que va suscitar la Resolució [de 8 de febrer 2008](#). En aquella ocasió, els censataris pretenien la cancel·lació d'un cens que entenien vitalici per mort del censatari, tot i que en l'escriptura de constitució del cens se l'havia qualificat com a emfitèutic. La DGDEJ va confirmar la qualificació del registrador tot entenent (FD 2.5):

que el censos inscrits són emfitèutics i no es poden cancel·lar amb la simple al·legació de la defunció de la censalista sinó que caldrà acreditar-ne la redempció consentida o imposada als hereus de la censalista o bé l'extinció del cens per qualsevol de les altres causes legals que esmenta l'article 565-11.1 del Codi civil o les generals d'extinció dels drets reals.

La RDGDEJ també afegia que, si el censalista havia consentit la redempció, el registrador no podia denegar la inscripció amb l'argument de que no s'havia acreditat el pagament de les pensions (FD 3.2).

L'escriptura que en aquesta ocasió es presenta davant del Registre de la Propietat és una de manifestació i acceptació de l'herència de la censalista per part dels seus hereus, que són els dos censataris, en què se sol·licita la constància de l'extinció dels censos. Sorprenentment, la causa que invoquen els hereus de la censalista no és la consolidació del cens en el dret de propietat, sinó que afirmen que la mort de la censalista va provocar l'extinció del cens, que continuen entenent com a vitalici.

Acceptada l'herència, "(...) com a hereus de la causant censalista i com a censataris fan constar que el cens constituït sobre les finques descrites en virtut d'escriptura autoritzada el dia 28 d'abril de 1999 pel notari que va ser de Figueres, Sr. Javier Martínez del Moral, tenia en realitat el caràcter de cens vitalici, com ho demostra la clàusula primera del testament abans relacionat, donat que el cens es va constituir per garantir el cobrament de les pensions i era redimible a la mort de la censalista. Això és així donat que cal interpretar en el seu conjunt la constitució del cens extingit en l'escriptura abans esmentada ja que presenta aspectes contradictoris. En primer lloc, es produeix una transmissió d'unes finques per la censalista establint-se en el seu favor el dret a cobrar unes pensions anuals i, si bé es diu que el cens és perpetu, es va pactar que els censataris podrien imposar la redempció a la mort de la censalista i, en el seu cas, una generació més. Per tant, no és perpetu en sentit estricte sinó que el que vol dir és que, llevat de mutu acord, no pot ser extingit per la sola voluntat dels censataris, que no podien restituir el capital a la seva voluntat. En segon lloc, i encara que no es diu expressament, sembla clar que la pensió havia de pagar-se fins a la mort de la censalista i una generació més, sense perjudici de l'autorització establerta en el testament, és a dir, es basa en la vida d'una o més persones, de manera que el contracte té un clar caràcter aleatori. Finalment, i tenint en compte el que s'acaba de dir, és clar que quan en l'escriptura de constitució del cens es parla de la seva possible redimibilitat ho fa en un sentit impropï equivalent a l'extinció ja que en la Llei de censos no es deia expressament que el cens vitalici s'extingia per la mort del censalista. Després d'aquest llarg raonament i d'algunes citacions legals que no són del cas, els interessats conclouen que (...) el cens constituït es tracta d'un cens vitalici i així se sol·licita que es faci constar en el Registre de la Propietat".

Mitjançant una nota de despatx, al peu del títol, el registrador de la propietat va entendre que no era procedent fer la qualificació perquè el supòsit ja havia estat qualificat, recorregut davant la DGDEJ i resolt per aquesta, havent-se esgotat la via administrativa.

45.2. La negativa a qualificar és una qualificació

Segons l'informe del registrador de la propietat, la nota de despatx estesa al peu del títol no era una nota de qualificació, la qual cosa, si s'interpreta literalment, exclouria la competència de la DGDEJ per a conèixer del recurs. En aquesta matèria, cal recordar la doctrina de la DGRN sobre la incidència en la qualificació registral de la reforma de la Llei hipotecària operada mitjançant [Llei 24/2001, de 27 de desembre](#). En paraules de la RDGRN de 31 de gener 2007 ([BOE 29.3.2007](#)):

"Como cuestión formal previa, relativa a la forma de la calificación, debe recordarse que las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral excluyen inequívocamente la posibilidad de una calificación verbal o con formalidades menores que las legalmente establecidas y la pretendida existencia de una fase previa de calificación material no sujeta a tales formalidades. Así resulta palmariamente no sólo de la letra del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria -introducido por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre-, al exigir en todo caso que la «calificación negativa» deba ser firmada por el Registrador y tenga el contenido formal en dicha norma establecido (de modo que, además, es esa calificación la que ha de ser objeto de la notificación impuesta por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria), sino también de la

interpretación sistemática y finalista de dicha normativa, dirigida como está al aumento de las garantías del interesado en la inscripción y al incremento de la celeridad del procedimiento registral”.

Per tant, qualsevol decisió que prengui el registrador amb la improcedència de la pràctica de l'assentament sol·licitat és una qualificació negativa i ha de reunir els requisits de forma i contingut establerts per l'art. 19 bis de la [Llei hipotecària](#).

A la RDGDEJ es dona notícia que el notari autoritzant de l'escriptura ha presentat un recurs de queixa davant la DGRN denunciant els defectes de la nota de qualificació.

Els registradors de la propietat no tenen dependència jeràrquica de la DGDEJ, per la qual cosa aquesta es limita a constatar que la nota de qualificació no està formulada correctament i que tampoc es va notificar adequadament. Atès que l'art. 19 bis.2 de la [Llei hipotecària](#) no és una norma de dret català, la DGDEJ no podia resoldre el recurs ordenant al registrador de la propietat que expedís una qualificació amb els requisits formals legalment exigits. Segons la DGDEJ, si el document presentat al registre és diferent del que ja havia estat prèviament qualificat, el Registrador ha de qualificar malgrat que una part del contingut del nou document coincideixi amb el que ha esgotat la via administrativa.

La DGDEJ coneix sobre el fons del recurs emparant-se en el fet que, malgrat els defectes de la nota de qualificació i de la notificació, el notari ha deduït els motius de la qualificació i formulat el recurs contra la qualificació en temps i forma.

45.3. Rectificació de la inscripció i modificació del títol constitutiu d'un dret real

A la [RDGDEJ de 8 de febrer 2008](#), la DGDEJ havia qualificat el cens com a emfitèutic, però no s'havia manifestat sobre la possibilitat de rectificar la inscripció del cens. En canvi, en l'informe del registrador de la propietat s'afirmava que el notari recurrent no perseguia la rectificació de la inscripció sinó la modificació de la inscripció mitjançant el procediment de rectificació previst a l'art. 40 de la [Llei hipotecària](#).

L'art. 40.d de la [Llei hipotecària](#) regula la rectificació d'un assentament registral basada en la falsedat, la nul·litat o un defecte del títol. En aquest supòsit, la llei exigeix el consentiment del titular registral o, en el seu defecte, resolució judicial. A l'escriptura d'acceptació i de manifestació d'herència, els hereus de la censatària insten al registrador a rectificar la inscripció del cens, per tal que el cens sigui emfitèutic i no vitalici.

A l'informe del registrador, aquest nega la procedència de la rectificació registral, atès que la inscripció s'adequa amb el contingut del títol atorgat per la censalista i els censataris. Entén que el que es persegueix amb l'escriptura que es presenta a qualificació és modificar el cens, la qual cosa repercuteix en perjudici de l'erari públic i, eventualment, de tercers creditors.

La DGDEJ coincideix amb l'argumentació del registrador. Els hereus queden vinculats pels actes propis del seu causant. En relació a un contracte, això implica que han d'actuar d'acord amb els

altres contractants i sense perjudicar els drets adquirits per un tercer. Segons la DGDEJ, el fonament d'aquesta manera d'actuar no es deriva només de l'art. 1 CS sinó també dels art. 111-7 i 111-8 CCCat.

De la doctrina de la DGDEJ no es deriva que un hereu no pugui modificar o fins i tot deixar sense efecte un contracte celebrat pel seu causant. En la seva qualitat d'hereu, ha adquirit la condició de part contractual, per la qual cosa pot incidir sobre el negoci celebrat, sempre i quan hi concorri el consentiment de l'altra part contractual. Però la via per aconseguir la novació modificativa (art. 1203.1 CCE) o àdhuc l'extinció del contracte no és la simple rectificació de la inscripció registral dels efectes del contracte originari. En el cas objecte d'aquest recurs, abans de la mort de la censalista, el procediment hauria estat extingir el cens vitalici per acord entre la censalista i els censataris, o per la renúncia de la censalista, i constituir un nou cens, en aquest cas vitalici. Morta la censalista, si els hereus d'aquesta haguessin estat convençuts que la voluntat d'aquella era constituir un cens vitalici, podrien haver extingit el cens emfitèutic mitjançant renúncia, o bé amb l'acord dels censataris.

45.4. El caràcter rogat de la qualificació i la "confusió" soferta per la DGDEJ

La coincidència amb els motius expressats pel registrador de la propietat no duen a la DGDEJ a confirmar l'aformal nota de qualificació del registrador i desestimar el recurs. Ans al contrari, la DGDEJ és:

Aquesta Direcció General ha acordat estimar el recurs interposat essent procedent la cancel·lació sol·licitada.

La raó del sentit de la resolució es troba en el FD 3.3, on s'hi estableix que:

"L'escriptura que motiva aquest recurs conté, de manera clara, la sol·licitud de cancel·lació registral que, sobre la base de la defunció de la censalista, formalitzen les úniques persones interessades a obtenir-la, úniques interessades en l'assentament. La sol·licitud la fan amb fonament a la seva voluntat d'entendre que el cens era vitalici, cosa que en comportaria l'extinció a l'empara dels articles 2, 10.b), 28 i 31 de la Llei 6/1990, de 16 de març, dels censos, però també amb el fonament (...) que els censataris també són els (únics) hereus de la censalista per la qual cosa (...) s'extingiria per confusió de dret., cosa que la comporta a l'empara de l'article 10.c) de la mateixa Llei. El dret constitucional de les persones interessades a obtenir la tutela judicial efectiva i a gaudir d'una bona administració, i el principi d'eficàcia administrativa, ens duen a entendre que un cop acreditada, amb l'escriptura de 7 d'abril i els documents que incorpora, l'extinció dels censos a què fa referència si més no per confusió en les mateixes persones de la condició de censalistes i de censataris, res no ha d'impedir la constància registral de l'extinció dels censos, això és, l'ur cancel·lació".

Els hereus de la censalista, i alhora censataris, havien demanat la cancel·lació del cens per mort de la censalista una vegada "rectificada" la inscripció del cens per tal que el Registre no publicués que el cens era emfitèutic sinó vitalici, atès que sense la rectificació registral el cens no s'hauria extingit per la causa invocada pels censataris. La cita parcial que fa la DGDEJ de l'argumentació dels sol·licitants és fragmentària (com ho indiquen els punts suspensius) i indueix a confusió. Del FD 3.3 dalt reproduït sembla que el que s'extingiria per "confusió de drets" són

els censos, però en l'escriptura atorgada pels hereus de la censalista el que s'extingeix per confusió són les eventuals pensions de cens vençudes i no pagades.

Finalment, al darrer paràgraf de l'atorgament, els dos senyors J. M. C. S. i M. P. C. afegeixen: A més, en qualsevol cas, els censataris també són els hereus de la censalista per la qual cosa, encara que hi hagués l'obligació de pagar alguna quantitat en concepte de redempció, s'extingiria per confusió de drets.

El títol d'aquest apartat fa referència a la confusió, entenem que no accidental, patida per la DGDEJ. Quan la mateixa persona ocupa la posició de deutor i de creditor en la mateixa relació jurídica, aquesta s'extingeix per confusió, llevat que existeixi una separació entre el patrimoni deutor i el del creditor (art. 1192 CCE). En seu de drets reals, quan una mateixa persona ocupa la posició de propietari gravat i de titular d'un dret real limitat sobre el mateix bé, el dret real limitat s'extingeix per consolidació (art. 532-3 CCCat), llevat dels supòsits en què la Llei estableixi la subsistència del dret [art. 561-16.c), 566-3 CCCat]. L'art. 10.c de la [Llei 6/1990, de 16 de març, del censos](#), no estableix –com s'afirma en el FD 3.3– que els censos s'extingeixen per confusió, sinó per consolidació.

La DGDEJ es troba davant d'un segon recurs adreçat a cancel·lar la inscripció d'uns censos que s'ha extingit per consolidació. Els propietaris gravats pels sengles censos no insten la cancel·lació per consolidació sinó que sol·liciten la pràctica de dos assentaments: rectificació de la inscripció i cancel·lació del cens per una causa que només és possible si “rectifica”. Tanmateix, resulta absurd denegar la cancel·lació d'un cens civilment extingit perquè els sol·licitants no han encertat la causa per la qual el cens s'ha extingit. És per això que la DGDEJ, tot invocant el principi de tutela judicial efectiva i a gaudir d'una bona administració, i el d'eficàcia administrativa opta per ordenar la cancel·lació del cens. És significatiu que la DGDEJ no esmenti la causa que ha extingit el cens que ordena cancel·lar. Si en comptes d'un recurs governatiu estiguéssim davant d'una resolució judicial, aquesta seria impugnabla per incongruència ultra petita.

A. *Bibliografia*

Joan MARSAL GUILLAMET (2007), “Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques”, *InDret 2/2007* (www.indret.com).

Joan MARSAL GUILLAMET (2008), “Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques (febrer-abril 2008)”, *InDret 4/2008* (www.indret.com).

B. *Taula de jurisprudència citada*

<i>Tribunal, Secció i Data</i>	<i>Ar.</i>	<i>Magistrat Ponent</i>	<i>Parts</i>
SAP Jaén, 3 ^a , 7.5.2007	AC 2007\2167	Jesús María Passolas Morales	“BBVA Argentaria, S.A.” c. Alberto
SAP Jaén, 3 ^a , 27.12.2007	JUR 2008\228426	Jesús María Passolas Morales	“BBVA Argentaria, S.A.” c. Plácido