

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (juliol-setembre 2024). *Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/2652/2024, de 15 de juliol; JUS/3051/2024, de 17 d'agost; JUS/3052/2024, de 17 d'agost i JUS/3502/2024, de 27 de setembre*

Sumari

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/2652/2024 (caducitat de disposició de confiança i aclariment de la revelació), JUS/3051/2024 (acceptació de pacte successori d'atribució particular amb lliurament de futur i crisi matrimonial), JUS/3052/2024 (cancel·lació d'una substitució fideïcomissària condicional) i JUS/3502/2024 (compravenda de quota indivisa de local destinat a aparcament: la descripció registral).

Abstract

Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation JUS/2652/2024 (failure of a testamentary half secret trust and clarification on the disclosure of the testator's instructions), JUS/3051/2024 (marriage breakdown and acceptance of a gift the delivery of which was deferred), JUS/3052/2024 (cancellation of a conditional fideicommissum) and JUS/3502/2024 (acquisition of a share in the property of a unit destined to parking: the land registry description of the share)

Title: *Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation (July-September 2024)*

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, herència de confiança, caducitat, aclariment, pacte successori d'atribució particular, crisi matrimonial, cancel·lació de fideïcomís condicional, quota indivisa en comunitat ordinària, descripció registral.

Keywords: *Catalan private law, Land Registry, Registry complaints, half secret trust, failure, clarification, inheritance agreement, marriage breakdown, conditional fideicommissum, cancellation, share in joint ownership, land registry description.*

4.2024

Miriam Anderson
Universitat de Barcelona

1. Resolució JUS/2652/2024, de 15 de juliol de 2024 (DOGC núm. 9210, de 23.7.2024). Caducitat de disposició de confiança i aclariment de la revelació

- 1.1. Introducció
- 1.2. La caducitat de la disposició quan els dipositaris de la confiança la revelen a favor seu
- 1.3. La possibilitat d'aclarir la confiança revelada, però no la revelació

2. Resolució JUS/3051/2024, de 17 d'agost de 2024 (DOGC núm. 9236, de 28.8.2024). Acceptació de pacte successori d'atribució particular amb lliurament de futur i crisi matrimonial

- 2.1. Introducció
- 2.2. La ineficàcia de les disposicions a favor del cònjuge en cas de crisi matrimonial i l'excepció a la ineficàcia

3. Resolució JUS/3052/2024, de 17 d'agost de 2024 (DOGC núm. 9236, de 28.8.2024). Cancel·lació d'una substitució fideïcomissària condicional

- 3.1. Introducció
- 3.2. Sobre el termini per a resoldre
- 3.3. El dret aplicable al fideïcomís per raó del temps
- 3.4. El manteniment del fideïcomís sobre dues finques

4. Resolució JUS/3502/2024, de 27 de setembre de 2024 (DOGC núm. 9262, de 7.10.2024). Compravenda de quota indivisa de local destinat a aparcament: la descripció registral

- 4.1. Introducció
- 4.2. L'aplicació de la normativa vigent de propietat horitzontal a règims constituïts amb anterioritat
- 4.3. La modificació de la descripció d'una quota en comunitat ordinària proindivís i dels usos que permet requereix acord unànime

5. Bibliografia citada

1. Resolució JUS/2652/2024, de 15 de juliol de 2024 (DOGC núm. 9210, de 23.7.2024). Caducitat de disposició de confiança i aclariment de la revelació*

1.1. Introducció

El supòsit que dona lloc a aquesta resolució és el mateix que va motivar la Resolució JUS/1378/2023, de 13 d'abril.¹

La causant va morir a Barcelona l'any 2015, soltera i sense que la sobrevisquessin ascendents ni descendents, i deixant un testament de 2011 en què va nomenar marmessores universals dues nebodes seves, amb l'encàrrec de lliurar l'herència en la seva totalitat a les persones per ella designades. Les nebodes van atorgar escriptura, l'any 2016, de «manifestació d'herència pels hereus de confiança», en la qual manifestaven acceptar el càrrec de marmessores universals i procedien a revelar la confiança que els fou conferida. S'adjudicaven a elles mateixes l'únic pis que integrava l'herència inventariada. La registradora va qualificar negativament, en considerar que no es tractava d'una marmessoria, sinó d'una herència de confiança i que el llegat de confiança hauria caducat, d'acord amb l'article 424-15.1 del Codi civil de Catalunya (CCC), en haver revelat les hereves la confiança al seu favor. També va ser objecte de qualificació negativa una acta complementària en què les nebodes insistien en què eren marmessores i aportaven un document escrit i signat per la causant en què llegava un terç de l'herència a la seva fillola. Aquesta qualificació negativa va ser recorreguda davant la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (DGDEJM), que va confirmar la nota, en considerar que es tractava d'una herència de confiança que havia caducat en allò que afecta la finca que es van adjudicar les nebodes i que l'immoble corresponia a qui, en el moment de l'obertura de la successió, hauria succeït a la testadora segons les regles de la successió intestada.

Posteriorment, l'any 2023, les nebodes van atorgar una escriptura «aclaridora» en què reconeixien que eren hereves de confiança, però que en l'escriptura anterior la revelació havia estat només parcial, atès que no s'inventariaven tots els béns de l'herència, i que els béns se'ls van adjudicar en la seva qualitat d'hereves de confiança, per tal de donar-los el destí establert per la testadora. La confiança no s'hauria revelat en la seva totalitat.

La qualificació va tornar a ser negativa, en considerar la registradora, d'acord amb l'esmentada Resolució JUS/1378/2023, que la revelació de la confiança a favor seu l'any 2016 va determinar que la caducitat ja es va produir llavors per obra de la llei i no pot reviu la disposició (article 424-15 CCC). La registradora va entendre que, segons l'article 424-13.2 CCC, la confiança forma part del testament i, per tant, no es pot revocar ni alterar, tot i que sí aclarir. Però en aquest supòsit el que succeeix és que es pretén alterar el caràcter de l'adjudicació (de llegat en l'escriptura inicial de 2016, a adquisició com a hereves de confiança en l'actual). També destacava que l'escriptura de 2023 contradiu l'anterior en la relació dels llegats llavors «revelats» i que no queda clar si hi ha o no altres béns, que no s'inventarien.

* Email: miriam.anderson@ub.edu Aquests comentaris formen part de les activitats del «Grup de Dret civil català UB», 2021 SGR 00347.

¹ DOGC núm. 8905, de 28.4.2023. Comentada a *InDret*, 3, 2023.

Al recurs les nebodes al·legaven que no eren expertes en la matèria i que potser inicialment no van emprar la terminologia adequada. Segons elles, en l'escriptura ara objecte de qualificació, aclarien que la revelació de la confiança va ser inicialment parcial i que no pretenien fer seus indefinidament els béns. Consideraven, a més, que l'article 424-15 CCC s'ha d'interpretar conjuntament amb l'article 424-13.2 CCC, entès en el sentit que «si la llei admet la possibilitat d'aclarir la revelació efectuada, hem d'entendre que és perquè pressuposa que quan es va fer no es va formular amb la precisió necessària perquè reflectís a la perfecció la voluntat de la testadora». Si s'impedeix l'aclariment, és possible que no s'acabi respectant aquella voluntat.

Havent assenyalat que no es tracta ja de discutir si les recurrents actuen com a marmessores o bé com a hereves de confiança, atès que aquesta darrera conclusió ja va ser establerta per la Resolució JUS/1378/2023 i és admesa ara per les interessades, sinó de determinar si és pertinent o no la inscripció a favor seu del pis que s'adjudicaven (FD 1.2), la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (DGDEJM) analitza, primer, les conseqüències de revelar la confiança a favor dels hereus i, segon, la distinció entre aclarir la confiança revelada i aclarir la revelació mateixa.

1.2. La caducitat de la disposició quan els dipositaris de la confiança la revelen a favor seu

En l'escriptura inicial, de 2016, les nebodes van revelar la confiança a favor seu sense realitzar cap manifestació expressa, per mitjà de l'adjudicació de béns hereditaris. D'acord amb l'article 424-15.1 CCC, la conseqüència és la ineficàcia de la institució d'hereu o del llegat de què es tracti, que es tradueix en l'extinció per caducitat de la disposició testamentària. Aquesta caducitat, un cop produïda, impedeix que l'adjudicació pugui accedir al Registre (FD 2.2). Contra aquesta conclusió no semblen alçar-se els arguments relatius a possibles vicis en la voluntat manifestada o a la manca d'expertesa en la matèria, atès que, a banda de l'assessorament notarial, es dona la circumstància que una de les nebodes és advocada i que, a parer de la Direcció General, el propi recurs demostra que té coneixements jurídics més que suficients per comprendre la sanció que imposa l'article 424-15.1 CCC a l'adjudicació a favor seu realitzada l'any 2016 (FD 2.3).²

1.3. La possibilitat d'aclarir la confiança revelada, però no la revelació

Les recurrents consideren que, amb l'escriptura de 2023, el que es duu a terme és un aclariment, en els termes de l'article 424-13.2 CCC, de manera que es desvirtua la ineficàcia que sanciona l'article 424-15.1 CCC. La DGDEJM, però, no comparteix aquesta tesi, atès que els dos preceptes al·legats s'ocupen de qüestions diferents (el contingut de la confiança i la ineficàcia de les disposicions, respectivament). D'altra banda, entén que l'escriptura de 2023 altera i revoca les manifestacions efectuades a l'escriptura de 2016 en aspectes fonamentals com el concepte en què s'adjudiquen els béns i l'extensió de la confiança revelada, la qual cosa comporta anar contra els propis actes, en contravenció del que estableix l'article 111-8 CCC. En l'escriptura de 2023 pretenien aclarir les seves pròpies manifestacions, i no la voluntat que la causant els havia confiat (FD 3.2).³ Finalment, i com a argument determinant, en la mateixa línia, la DGDEJM

² Sobre la distinció entre marmessoria universal i herència de confiança, així com els efectes de la ineficàcia de la disposició per revelació a favor dels hereus dipositaris de la confiança, vegeu el comentari, ja citat, a la Resolució JUS/1378/2023 i allà més bibliografia.

³ Sobre la distinció entre aclarir i revocar o alterar la confiança revelada, la possibilitat d'impugnar la revelació per error manifest i altres casos dubtosos: CÁMARA LAPUENTE, «Comentari a l'article 424-13 del Codi civil de Catalunya», a EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, v. I, Atelier, Barcelona, 2009, p. 450.

assenyala que «la possibilitat d'aclariment que regula l'article 424-13.2 del CCC fa referència a la voluntat de la testadora que l'ha transmesa confidencialment per mantenir-la temporalment oculta, però no pas a la voluntat dels dispostaris de la confiança en revelar-la. El que pot ser objecte d'aclariment [...] és la confiança revelada i no la revelació de la confiança» (FD 3.3).

2. Resolució JUS/3051/2024, de 17 d'agost de 2024 (DOGC núm. 9236, de 28.8.2024). Acceptació de pacte successori d'atribució particular amb lliurament de futur i crisi matrimonial

2.1. Introducció

L'any 2016, dos cònjuges van atorgar pacte successori pel qual s'ordenava parcialment la successió del marit. En el pacte, aquest darrer feia atribució particular amb entrega de futur de dos habitatges a favor de qui era llavors la seva esposa. Es preveia que les finques correspondrien als fills de l'esposa en cas de premoriència, incapacitat o renúncia, i que, mentre l'esposa visqués, caldria el consentiment de tots dos cònjuges per a la disposició o gravamen de les finques, per qualsevol títol. En canvi, si premoria l'esposa, el marit podria disposar per si sol. S'establia que la modificació del pacte requeriria el consentiment dels dos atorgants i que, d'acord amb l'article 431-23 CCC, el pacte no revocava cap disposició anterior al seu atorgament, en tot allò que hi fos compatible.

El pacte es va fer constar al registre per nota marginal al full corresponent a les finques en qüestió.

El matrimoni es va dissoldre per sentència de divorci promogut pel marit l'any 2021. El marit va morir el 2023, havent atorgat testament l'any abans en què manifestava que estava divorciat, tant de la seva primera esposa, amb qui va tenir tres filles, com de la segona (l'atorgant del pacte successori que motiva aquesta resolució), amb qui no havia tingut descendència. En el testament instituïa hereva universal una altra persona i revocava expressament qualsevol testament o acte de darrera voluntat atorgat prèviament; afirmava no haver atorgat cap heretament ni cap altre pacte successori.

Amb aportació de la sentència de divorci, l'hereva del causant va sol·licitar la cancel·lació de les notes marginals que donaven notícia del pacte successori d'atribució particular quant a les finques que n'eren objecte, a la qual cosa es va procedir.

Això no obstant, l'ex-esposa atorgant del pacte successori va atorgar escriptura d'acceptació en què manifestava estar divorciada del causant, però s'adjudicava la propietat de les dues finques. El registrador va denegar la inscripció a favor seu perquè considerava que no es complien els requisits del tracte successiu (art. 20 de la Llei hipotecària —LH), en no constar ja al Registre l'existència del pacte quan se sol·licita la inscripció del domini, i perquè la cancel·lació de les notes marginals es va realitzar a l'empara del que estableixen els articles 422-13 i 431-17 CCC, atès que el pacte successori havia quedat sense efecte com a conseqüència del divorci.

Les al·legacions que es van formular en el recurs responen a uns fets poc habituals. L'ex-esposa afavorida pel pacte successori afirmava que l'article 422-13 CCC es va aplicar de manera mecànica i que això no era pertinent si es tenia en compte que el divorci va ser el resultat d'un

acte de violència de gènere per part del causant, pel qual va ser condemnat penalment. També sostenia que en el pacte successori no se la va afavorir en la seva condició d'esposa, que el pacte no es va revocar en cap moment i que el causant no va disposar de les finques concernides a favor de tercer. Considerava que cal acudir a proves extrínseques, incloent actes coetanis i posteriors, per tal d'esbrinar quina era la voluntat del causant en atorgar el pacte successori. I que l'aplicació automàtica de l'article 422-13.3 CCC li suposava un impacte de gènere i una discriminació indirecta, quan en realitat mereixeria una protecció exacerbada. També argumentava que el registrador no hauria d'haver cancel·lat les notes marginals de pacte successori.

2.2. La ineficàcia de les disposicions a favor del cònjuge en cas de crisi matrimonial i l'excepció a la ineficàcia

La DGDEJM considera que resulta d'aplicació directa al cas la ineficàcia prevista a l'article 422-13 CCC, al qual remet l'article 431-17 CCC. Front de l'al·legació formulada per la recurrent en el sentit que se la va designar pel seu nom i cognoms, i no com a «esposa» o «parella», considera que aquest mer fet no significa que el motiu de l'atribució no fos el matrimoni. I ho entén així la Resolució ara comentada perquè, si no hagués tingut la condició de cònjuge, no hauria pogut atorgar el pacte successori (FD 1.2). Sembla clar, a parer de qui subscriu, que poc té a veure la legitimació per a atorgar el pacte (restringida a les persones que designa l'article 431-2 CCC) amb el motiu de l'atribució feta a favor d'aquestes o d'altres persones, encara que no fossin atorgants del pacte. No es discuteix si, en el moment d'atorgar el pacte, els cònjuges continuaven casats (ho estaven, i podien atorgar pactes successoris afavorint a l'un o a l'altre, però també a tercers), sinó si l'atribució feta a favor de qui era llavors l'esposa del causant ho va ser pel fet de ser-ho. Aquesta mateixa discussió es podria suscitar si el pacte s'hagués atorgat pel causant i el seu germà, posem per cas, però afavorint la que, llavors, era l'esposa del primer.

En tot cas, la DGDEJM considera que la ineficàcia opera de forma automàtica, tal i com es va entendre a la Resolució JUS/2666/2016, de 21 de novembre,⁴ de manera que no cal que l'hereva designada en el testament l'hagi d'al·legar i tampoc no és transcendent que hagi omès les finques objecte del pacte en realitzar l'inventari, com succeeix en el cas, perquè aquest sempre es pot completar, en tractar-se d'una successió universal (FD 1.3).

Quant als supòsits en què excepcionalment l'atribució a favor del cònjuge divorciat pot mantenir l'eficàcia, la DGDEJM confirma novament el criteri de la ja esmentada Resolució JUS/2666/2016, i reiterat, recentment, en la Resolució JUS/1618/2024, de 8 de maig,⁵ en el sentit que només del propi pacte o d'un algun acte de darrera voluntat posterior se'n podria deduir la voluntat del causant contrària a la ineficàcia. En el cas, considera la DGDEJM que no es produeix aquesta circumstància, i més aviat sembla que dedueix el contrari del fet que en el testament el causant afirmava no haver atorgat cap pacte successori, cosa que podria ser una errada o bé expressió del fet que el mateix causant considerava ineficaç el pacte arran del divorci (FD 2.1).

Pel que fa a la pretensió de què es tingui en compte la sentència penal i el context de violència de gènere en què potser es pot emmarcar la crisi matrimonial, la DGDEJM apunta que la sentència no es va aportar per a la seva qualificació, sinó únicament en formular el recurs. És, per tant, aliena a la qualificació registral (i, en conseqüència, també al recurs). Afegeix la Resolució que la

⁴ DOGC núm. 7258, de 30.11.2016. Comentada a *InDret*, 2, 2017

⁵ DOGC núm. 9163, de 15.5.2024. Comentada a *InDret*, 3, 2024.

ineficàcia establerta a l'article 431-17.2 CCC es produeix pel sol fet del divorci, sense que n'importin les causes, a diferència del que ocorre amb la inhabilitat o la indignitat, «que resulten de circumstàncies subjectives que afecten la persona instituïda i que, si no són reconegudes, han de ser valorades i declarades judicialment (article 412-6 CCC)». ⁶ No consta que les finques les hagués adquirit el causant per raó de delictes i, d'altra banda, les causes d'indignitat o inhabilitat successòries relacionades amb la violència de gènere es prediquen del successor, no del causant (FD 2.2).

Aprofita la DGDEJM per a realitzar dues consideracions més.

La primera, que no cal una escriptura d'acceptació de l'atribució a títol particular en pacte successori per a inscriure, atès que l'acceptació ja es va produir en el moment de l'atorgament, llevat que tingui caràcter preventiu (articles 431-1, 431-2 i i 431-29 CCC), i l'afavorit en pot prendre possessió per ell mateix, d'acord amb l'article 431-30 CCC. Tot això s'ha d'entendre sens perjudici de la necessitat de documentació pública per a l'accés al Registre que estableix l'article 3 LH.

Finalment, la DGDEJM, molt encertadament, considera que és irrellevant que s'hagin cancel·lat les notes marginals relatives al pacte successori als folis de les finques, perquè «si les atribucions fossin eficaces, no caldria l'anotació registral prèvia del pacte per inscriure la successió, sinó que es pot inscriure directament la successió, quan aquesta ja s'ha produït» (FD 2.4). En efecte, la referència al principi de tracte successiu a la qualificació com a defecte impeditiu de la inscripció no és adequada: el principi de tracte successiu es compleix perquè l'adquirent en pacte successori rep del titular inscrit (el causant). La finalitat de les anotacions és una altra, tal i com va explicar la mateixa DGDEJM a la Resolució JUS/47/2024, de 3 de gener: es tracta de donar publicitat al pacte, per tal que no quedi desvirtuada la seva eficàcia per l'aparició d'un tercer protegit per l'article 34 LH (i de garantir que el pacte no es modificarà sense el consentiment de tots els atorgants). ⁷ Val a dir, en tot cas, que aquest tipus de dubtes, àdhuc entre el cos de registradors, denoten que potser caldria clarificar la repercussió registral dels pactes successoris (cosa que, naturalment, no infringiria la competència estatal exclusiva en matèria de registres públics, en tractar-se d'una qüestió de dret substantiu català).

3. Resolució JUS/3052/2024, de 17 d'agost de 2024 (DOGC núm. 9236, de 28.8.2024). Cancel·lació d'una substitució fideïcomissària condicional

3.1. Introducció

En Resolucions JUS/3416/2012, de 29 de novembre,⁸ JUS/1802/2013, de 30 de juliol,⁹ i JUS/1356/2014, de 12 de juny¹⁰ [aquesta darrera revocada per SAP BCN (secció 19) 170/2020, de

⁶ Sobre la comparació entre la ineficàcia derivada dels supòsits d'indignitat o inhabilitat i la que es produeix arran de la crisi matrimonial, que sembla comportar una sanció més dura o, almenys, més automàtica àdhuc que els supòsits de nul·litat, vegeu el comentari en aquesta mateixa revista citat a la nota anterior.

⁷ DOGC núm. 9083, de 19.1.2024. Comentada a *InDret*, 2, 2024.

⁸ DOGC núm. 6357, de 17.4.2013. Comentada a *InDret*, 2, 2013.

⁹ DOGC núm. 6442, de 20.8.2013. Comentada a *InDret*, 3, 2013.

¹⁰ DOGC núm. 6645, de 17.6.2014. Comentada a *InDret*, 4, 2014.

30 de juny,¹¹ però confirmada després per STSJC 27/2021, de 15 d'abril¹²] la DGDEJM va acabar permetent la inscripció a favor de fideïcomissaris d'una finca donada a cens i alliberada del fideïcomís amb càrrec a la quarta trebel·liànica, segons una escriptura en la qual es redimia el cens i es renunciava a fer constar l'alliberament del fideïcomís. El supòsit que dona lloc a la Resolució que ara es comenta és diferent, però es tracta del mateix fideïcomís, el disseny del qual es pot trobar tant a les resolucions esmentades com, de manera més resumida, en el comentari a la primera d'elles en aquesta mateixa revista.¹³

En el cas que aquí interessa, el titular d'una finca registral ubicada en un edifici organitzat en règim de propietat horitzontal demana una certificació registral i comprova que la finca apareix gravada amb el fideïcomís. Per mitjà d'instància, en sol·licita la cancel·lació, atès que, segons afirma, l'any 1971, amb autorització judicial, el gravamen fideïcomissari es va transferir a una altra finca.

El registrador va denegar la cancel·lació pel defecte no esmenable de mancar el consentiment dels titulars de la càrrega o resolució judicial, cosa que la qualificació substitutòria va confirmar.

El recurs es basa en la impossibilitat de mantenir el gravamen sobre totes dues finques (la concernida i aquella en què es va subrogar el fideïcomís), i es fonamenta en la Llei de censos de 1945, així com en els articles 186 i 189 de la Compilació, que permetien alienar béns fideïcomesos amb autorització judicial per tal d'adquirir-ne d'altres de major profit. Sembla ser, però, que reconeixia que a la interlocutòria de 1971 es a oblidar que la subrogació es referia tant al domini útil com al directe, i no només a aquest darrer.

Segons es pot llegir en la relació de fets IV (d) de la Resolució, en una data indeterminada degut a la il·legibilitat de la documentació, però posterior a la Llei de censos de 31 de desembre de 1945, els fiduciaris van segregat una parcel·la d'una de les finques gravades i la van establir a cens, en el sentit que la van transmetre, subjecta al fideïcomís, a canvi d'un dret real de cens. En l'escriptura de 1971, els fiduciaris venen, redimeixen i absolen el cens a favor del propietari de la finca. Al mateix temps i en el mateix document, adquireixen una altra finca, que resta subjecta al fideïcomís, en substitució del cens redimit. El propietari d'aquella finca no participa en aquesta escriptura. La finca es divideix posteriorment en propietat horitzontal. El recurs es refereix a un dels elements privatis resultants d'aquesta divisió.

En el tràmit d'al·legacions se'n reben per part de dues persones interessades. Una s'oposa a la cancel·lació i l'altra al·lega que el que es va subrogar l'any 1971 va ser el dret de cens, del qual va quedar lliure la finca concernida, però no el fideïcomís, que la continua gravant.

La DGDEJM fa notar que bona part de la documentació que se li aporta, resultant de la digitalització dels llibres registrals, és il·legible.

3.2. Sobre el termini per a resoldre

¹¹ ECLI:ES:APB:2020:4544.

¹² ECLI:ES:TSJCAT:2021:5289.

¹³ Vegeu també ANDERSON, Miriam, «La revisió judicial de les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», a INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT. UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.). *L'aplicació judicial del Codi civil de Catalunya*, Documenta Universitaria, Girona, 2023, p. 822-832.

Un cop més, en aquesta Resolució es torna a donar la circumstància que el recurs té entrada a la Direcció General quan ha transcorregut bona part (la meitat) del termini per a resoldre, motiu pel qual es veu en la necessitat de decidir amb rapidesa i no pot, per exemple, requerir que se li facilitin còpies llegibles de la documentació registral que, en haver-se digitalitzat, ha ocasionat una reducció, multiplicada quan es certifica, de manera que la lletra cursiva compacta dels llibres esdevé impossible de desxifrar. És per això que la DGDEJM insta els registradors a elevar-li l'expedient encara que no s'hagin rebut les al·legacions dels interessats, i sense perjudici d'aportar-les més endavant. En aquesta ocasió, però, la DGDEJM únicament menciona haver suggerit amb anterioritat que es podria interpretar l'article 3.5 de la Llei 5/2009 en el sentit que el termini per a resoldre es compta des del moment en què l'expedient té entrada a la Direcció General, però no sembla ja defensar-ho i, en tot cas, resol dins de termini (FD 1.2).

Recentment, en comentar la Resolució JUS/3699/2023, de 27 d'octubre,¹⁴ es va resumir la problemàtica en aquest sentit, tot apuntant que les possibles vies de solució en aquest context en cap cas haurien de fer de pitjor condició l'administrat que hagi de recórrer davant la Direcció General de la Generalitat de Catalunya.

En efecte, en aquell moment es va poder explicar que: «L'art. 3.2 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, paral·lelament a l'art. 327 LH, estableix que el recurs s'ha de presentar al registre competent per a practicar la inscripció (a la LH es refereix al registre que va qualificar). El seu encarregat haurà de notificar els interessats per tal que puguin formular al·legacions i elaborarà un informe que, si es ratifica en la qualificació, haurà d'elevat a la DGDEJM per tal que aquesta resolgui. D'acord amb l'art. 3.7 de la Llei 5/2009: “La Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques ha de resoldre, en primer lloc i en el termini d'un mes, sobre la seva pròpia competència. Si es considera competent, ha de resoldre el recurs en el termini de tres mesos a comptar del dia en què va entrar en el registre.”

Succeeix amb certa freqüència que l'expedient té entrada a la DGDEJM quan ja ha transcorregut el primer mes del termini per a resoldre (si aquest es compta, com sembla ser el que clarament indica la llei, des que es va presentar al registre competent per a practicar la inscripció) o fins i tot quan ha transcorregut més temps i queden pocs dies abans no s'escolli el termini de tres mesos per a resoldre el fons del recurs.¹⁵ De vegades això és degut a què els registradors esperen a què s'escolli el termini per a rebre al·legacions i només llavors elaboren l'informe i eleven l'expedient a la DGDEJM. Tenint en compte que els terminis per a demanar i rebre al·legacions i formular l'informe i elevar-lo són dies hàbils, que sumen un total de 20, resulta que el recurs, amb l'informe, difícilment pot entrar a la DGDEJM en el termini d'un mes per a resoldre sobre la pròpia competència. Per això la DGDEJM cerca alternatives, com ara entendre que els terminis compten des de les entrades als respectius registres; és a dir, des de l'entrada al registre de la propietat per a la notificació i elevació de l'expedient, i des de l'entrada al registre de la DGDEJM per a la resolució sobre la pròpia competència i sobre el fons, de manera que no sigui l'òrgan recorregut (el registre de la propietat) qui determini quant de temps té la DGDEJM per a resoldre (FD 6.3). Tot i això, es resol dins dels tres mesos a comptar des de l'aportació del títol que s'ha d'acompanyar al recurs, i la DGDEJM es limita a exhortar els registradors a seguir una pràctica habitual consistent en no esperar a què s'hagi escolat el termini per a formular al·legacions per a elevar la resta de documentació a l'òrgan resolutori (FD 6.4).

A parer de qui subscriu, els terminis per a resoldre sobre la competència i sobre el fons són clars a la Llei 5/2009, tant pel que estableixen els apartats 2 i 7 de l'article 3, com per la remissió que fa l'apartat 1 a la LH. L'art. 327 LH no deixa cap mena de dubte sobre el dia d'inici de còmput del termini per a resoldre, tot i que també en la legislació estatal cal donar trasllat al notari o funcionari que hagi autoritzat el document, si no és

¹⁴ DOGC núm. 9036, de 8.11.2023. Comentada a *InDret*, 1, 2024.

¹⁵ Per a supòsits en què el Ministeri de Justícia s'inhibeix molt tard i el recurs arriba a la DGDEJM amb molt poc temps per a resoldre, vegeu les Resolucions JUS/1366/2020, de 5 de juny (DOGC núm. 8158, de 19.6.2020; comentada a *InDret*, 3, 2020) i JUS/2618/2020, de 22 d'octubre (DOGC núm. 8259, de 30.10.2020; comentada a *InDret*, 1, 2021). Per a un altre cas amb polèmica quant a la competència, que va donar lloc a resolucions contradictòries, vegeu la Resolució JUS/2185/2019, de 25 de juliol (DOGC núm. 7934, de 7.8.2019; comentada a *InDret*, 4, 2019). Per a supòsits en què és la pròpia tramitació del recurs el que genera el retard: JUS/3919/2010, de 18 de juny (DOGC núm. 5772, de 10.12.2020; comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 1, 2011) i JUS/1857/2018, de 30 de juliol (DOGC núm. 7680, de 7.8.2018; comentada a *InDret*, 1, 2019).

qui ha presentat el recurs, i cal que el registrador elabori l'informe pertinent. És cert que no es preveu que s'hagi de notificar i que puguin formular al·legacions altres interessats, però la mecànica de cara a l'administrat és la mateixa: cal que es resolgui en un termini que compta des de la presentació al registre competent per a la inscripció, amb independència dels tràmits que s'hagin de dur a terme abans. I no sembla que el fet que la Direcció General catalana hagi de resoldre també sobre la pròpia competència en un termini determinat hagi d'afectar la resolució ràpida de la qüestió plantejada, que és un dels atractius de la via administrativa i que, a més, per a qüestions de dret català, cal haver seguit abans d'acudir, si escau, a la via judicial. Segurament convé reformar la Llei 5/2009 per tal que els terminis siguin assumibles per part de la DGDEJM, però, en fer-ho, caldria procurar que qui recorre no es trobi en pitjor situació que si la qualificació o el recurs no es basessin en el dret català. Altrament, es generarien diferències de tracte poc compatibles amb la normalització i volguda assimilació del dret propi.»

3.3.El dret aplicable al fideïcomís per raó del temps

De les disposicions transitòries primera i quarta de la Llei 10/20008, de 20 de juliol, la disposició transitòria sisena de la Llei 40/1960, de 21 de juliol, que va aprovar la Compilació, i les disposicions transitòries primera, quarta i dotzena del Codi civil espanyol, la DGDEJM en conclou que el fideïcomís de què es tracta es regeix íntegrament pel dret anterior a la Compilació; és a dir, les Constitucions i altres drets de Catalunya, segons té establert el Tribunal Superior de Justícia¹⁶ i la pròpia Direcció General.¹⁷ Tot i això, com succeeix altres vegades, la Resolució es refereix als articles de la Compilació, atès el sistema de *ius continuatio* que va adoptar. No va ser fins la Llei 40/1991, de 30 de desembre, que els efectes del fideïcomís mentre està pendent van passar a regir-se pel dret vigent en cada moment (FD 3).

3.4.El manteniment del fideïcomís sobre dues finques

En el fonament de dret 4.2 de la Resolució, la DGDEJM explica que els fideïcomisos previstos per a després de la mort del fiduciari es consideraven, ja en el dret tradicional, com a condicionals i que la pràctica havia conduït a entendre que els fiduciaris podien disposar dels béns gravats, però amb subjecció al fideïcomís. Així:

«Els fideïcomisos disposats per a després de la mort del fiduciari tenien en la doctrina històrica la consideració de fideïcomisos condicionals, tal com, per al dret codificat, han establert successivament la CDCC (article 163.3), el CS (article 185.2) i el llibre quart del CCC (article 426-4.2). Tots els efectes dels fideïcomisos condicionals es produeixen si, quan es defereix per mort del fiduciari, hi ha fideïcomissaris, però no si no hi ha fideïcomissaris cridats. En el dret anterior a la CDCC, que s'aplica a aquest fideïcomís, en ocasions s'havia considerat que la substitució comportava una prohibició de disposar imposada al fiduciari. Aquest fou el criteri de la Sentència del Tribunal Suprem (STS) de 12 de febrer de 1924 i de les resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat (DGRN) de 12 de maig de 1920, 23 de juliol de 1924 i 11 de març de 1925. Però la pràctica més freqüent i consolidada, emparada en el Codi de Justinià, 6, 43, 3, acceptava la disposició dels béns fideïcomesos subjecta a la condició, de manera que quan es complia la condició la disposició quedava resolta. Així ho van entendre les sentències del Tribunal de Cassació de 10 de maig de 1936; les del TS de 30 d'abril de 1897, 26 de febrer de 1919 i 28 de gener de 1964 i les resolucions de la DGRN de 25 de juny de 1892, 25 de juny de 1903, 14 de novembre de 1933 i 10 de març de 1944. En la substitució que afecta aquest recurs, els fiduciaris podien realitzar vàlidament actes dispositius o de gravamen de béns i, en concret, donar a cens immobles del fideïcomís, que

¹⁶ STJ de Catalunya de 5 de febrer de 2001, FD 2 (ECLI:ES:TSJCAT:2001:1584).

¹⁷ Entre altres, Resolucions de 22 d'octubre de 2007 (JUS/3526/2007, de 9.11; DOGC núm. 5015, de 23.11. 2007; comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 3, 2008), JUS/1802/2013, de 30 de juliol (DOGC núm. 6442, de 20.8.2013; comentada a *InDret*, 2, 2014) o JUS/1748/2018, de 20 de juliol (DOGC núm. 7673, de 27.7.2018; comentada a *InDret*, 4, 2018)

és el que van fer en aquest cas, quan ja estava en vigor la Llei de 31 de desembre de 1945, sobre inscripció, divisió i redempció de censos a Catalunya.»

La legitimació dels fiduciaris per donar la finca a cens, condicionada a l'efectivitat del gravamen, es desprèn del que estableixen els articles 197 i 186 de la Compilació (FD 4.4).

Argumenta la DGDEJM que, en establir la finca a cens, el dret real sobre cosa aliena, a diferència de la finca, no va quedar subjecte al fideïcomís, de la mateixa manera que, si la finca s'hagués venut, aquesta hauria restat gravada amb el fideïcomís, però no així el preu. Si el fideïcomís arribés a desplegar la seva eficàcia, en el cas de compravenda, els fideïcomissaris haurien recuperat la finca i els adquirents haurien pogut reclamar el preu dels hereus dels fiduciaris. En el cas del cens, succeeix el mateix, però amb la diferència que, en recuperar la finca els fideïcomissaris, el cens (és a dir, la contraprestació per la cessió de la finca) s'extingiria per confusió. D'acord amb l'article 36 de la Llei de censos de 1945, la subjecció al fideïcomís no és obstacle per a la redempció per part dels propietaris, tot i que això no comportaria l'alliberament del fideïcomís i s'entén que aquest règim ha continuat vigent d'acord amb el dret transitori, inclosa la darrera modificació duta a terme per la Llei 3/2023, de 16 de març (FD 4.5).

En el supòsit en concret, l'any 1971 es va produir una «subrogació del dret de cens», perquè els fiduciaris devien considerar que els rendiments que obtindrien amb el lloguer de la finca que adquirien superarien els que obtenien amb el cens. Com a resultat, la finca objecte del recurs va quedar alliberada del cens, però no del fideïcomís, amb la particularitat que també la nova finca adquirida hi va quedar subjecta, de manera que es produeix una situació que beneficia els fideïcomissaris, potser en contravenció del principi d'equitat, segons afirma la DGDEJM, però sense que es puguin rectificar els llibres del Registre si manca el consentiment de tots els afectats i la qualificació positiva, o bé una resolució judicial (FD 4.6). També val a dir que la DGDEJM assenyala que l'escriptura de 1971 no va ser aportada al procediment i que no li pertoca entrar a analitzar qüestions que excedeixen dels estrets marges del procediment registral (FD 4.7). Queda el dubte, per tant, de si l'escriptura de 1971 podria ocasionar una modificació dels assentaments registrals que permetés la cancel·lació del fideïcomís.

4. Resolució JUS/3502/2024, de 27 de setembre de 2024 (DOGC núm. 9262, de 7.10.2024). Compravenda de quota indivisa de local destinat a aparcament: la descripció registral

4.1. Introducció

Es presenta instància sol·licitant la rectificació de la descripció d'una quota indivisa d'un local destinat a garatge, amb la pretensió que s'hi faci constar que la participació adquirida l'any 1991, a més de tenir assignat l'ús exclusiu i excloent d'una determinada plaça d'aparcament, comporta també l'ús exclusiu de l'espai situat sota la rampa, al costat del destinat a la maquinària de l'ascensor. El presentant considera que, quan es va practicar la inscripció, es va produir un error de transcripció en ometre l'atribució de l'ús exclusiu d'aquest darrer espai.

El registrador va respondre negativament, perquè el dret d'ús exclusiu no resulta dels llibres del Registre i tampoc no s'ha atribuït d'acord amb la normativa hipotecària i de propietat horitzontal

(segons la qual caldria modificar el títol constitutiu per unanimitat, d'acord amb els articles 553-53 i 553-26 CCC), de manera que es va considerar com una mera menció.

L'interessat va recórrer, adduint, substancialment, que la regulació aplicable al seu cas era la que estava en vigor l'any 1991 i no la que fonamenta la nota de qualificació (entre la qual hi havia preceptes del CCC relatius a la propietat horitzontal).

El recurs es va dirigir a la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública, però el registrador el va remetre a la DGDEJM, atès que la qualificació es basava en normativa catalana. En el seu informe, va reiterar la nota i va considerar que l'exigència d'intervenció de tots els cotitulars per a la modificació sol·licitada hauria regit igualment segons la legislació vigent l'any 1991, atès que, entre altres coses, deriva del propi article 20 LH.

4.2. L'aplicació de la normativa vigent de propietat horitzontal a règims constituïts amb anterioritat

D'acord amb el dret transitori (disposició transitòria sisena de la Llei 5/2006 i disposició final, apartat segon, de la Llei 5/2015), els edificis organitzats en règim de propietat horitzontal abans de l'entrada en vigor del llibre cinquè del Codi civil o de la seva modificació, es regeixen per la nova normativa, sense necessitat de cap adaptació específica. Així es va defensar ja en la Resolució de 23 de desembre de 2008.¹⁸ Tot i interpretar-se restrictivament la retroactivitat, la DGDEJM considera que en aquest cas la nova normativa és aplicable, perquè el supòsit es refereix a la configuració i organització de l'immoble en propietat horitzontal, i no a simples actes o acords dels propietaris, d'acord amb la Resolució JUS/3149/2015, de 17 de desembre¹⁹ (FD 1.3).

4.3. La modificació de la descripció d'una quota en comunitat ordinària proindivís i dels usos que permet requereix acord unànim

En realitat, el pronunciament que s'acaba de resumir i que dona resposta a la discrepància entre la nota de qualificació i el recurs sobre la normativa aplicable per raó del temps, no és realment determinant per a la resolució, atès que la qüestió discutida és una altra, que es podria haver resolt acudint únicament a les normes relatives a la comunitat ordinària, tot i els matisos que sorgeixen quan aquesta recau sobre un element privatiu en propietat horitzontal destinat a aparcament.

En efecte, dels restants fonaments de dret se'n desprèn que tota la part de l'edifici destinada a aparcament conforma un sol element privatiu que, d'acord amb el títol constitutiu del règim i amb els estatuts, els propietaris podien transmetre per parts determinades amb la divisió material prèvia o bé com a participacions indivises que comporten l'ús exclusiu i exclouent de determinada plaça d'aparcament i l'ús compartit de les zones d'accés i maniobra. L'espai de sota la rampa no és annex de cap element privatiu en propietat horitzontal, perquè no s'ha configurat d'aquesta manera el règim al títol constitutiu (article 553-35 CCC en relació amb l'article 553-52.2, lletra *a*, CCC). Tal i com indica la DGDEJM, l'article 553-52.1, lletra *a*, CCC permet la configuració dels garatges com a elements privatis en comunitat ordinària. Per això en les successives transmissions de les quotes no s'especifiquen ni els llinars, ni les superfícies, per

¹⁸ JUS/106/2009, de 20 de gener (DOGC núm. 5309, de 2.2.2009). Comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 2, 2009.

¹⁹ DOGC núm. 7078, de 14.3.2016. Comentada a *InDret*, 3, 2016.

exemple, i l'única cosa que ha de constar al Registre és la identificació de la plaça d'aparcament (FD 1.4 i 1.5). En conseqüència, el supòsit es regeix per l'article 552-7.6 CCC, que requereix la unanimitat per als actes de disposició com el consistent en què es concreti el dret del propietari de la quota indivisa de què es tracti a ocupar l'espai de sota de la rampa. En no haver-hi ni aquest acord unànimе ni resolució judicial (article 217 LH), el registre no pot ser modificat en el sentit sol·licitat. Segons aquesta doctrina, doncs, sembla que la publicitat dels acords en comunitat ordinària que atribueixen l'ús de determinats espais es consideren actes de disposició.

5. Bibliografia citada

ANDERSON, Miriam, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», *InDret*, 2, 2013, disponible a: <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/975.pdf>; *InDret*, 3, 2013, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/991_rdgdej.pdf; *InDret*, 2, 2014, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1049_cat.pdf; *InDret*, 4, 2014, disponible a: <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1087.pdf>; *InDret*, 3, 2016, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2018/05/1240.pdf>; *InDret*, 2, 2017, disponible a: <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1297.pdf>; *InDret*, 4, 2018, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/01/1429-1.pdf>; *InDret*, 1, 2019, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/04/1439.pdf>; *InDret*, 4, 2019, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/12/1494.pdf>; *InDret*, 3, 2020, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/07/1567.pdf>; *InDret*, 1, 2021, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2021/01/1610.pdf>; *InDret*, 3, 2023, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2023/07/1797.pdf>; *InDret*, 1, 2024, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2024/01/1836.pdf>; *InDret*, 2, 2024, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2024/04/1857.pdf>; *InDret*, 3, 2024, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2024/07/1880.pdf>.

ANDERSON, Miriam, «La revisió judicial de les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», a EINSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT. UNIVERSITAT DE GIRONA (coord.). *L'aplicació judicial del Codi civil de Catalunya*, Documenta Universitaria, Girona, 2023, p. 777-839.

CÁMARA LAPUENTE, «Comentari a l'article 424-13 del Codi civil de Catalunya», a EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, v. I, Atelier, Barcelona, 2009, p. 441-450.

MARSAL GUILLAMET, Joan, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques», *InDret*, 3, 2008, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2008/07/563_ca.pdf; *InDret*, 2, 2009, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/634_cat.pdf; *InDret*, 1, 2011, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/798_cat.pdf.