

Recursos gubernatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (abril- maig 2015)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 21 d'abril i 14 de maig (JUS/1229/2015; JUS/1246/2015 i JUS/1315/2015) de 2015.

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 21 d'abril de 2015 (renúncia a una quota en copropietat en una comunitat de propietaris a temps compartit); 14 de maig de 2015 (JUS/1229/2015: censos no dividits: no es pot fer constar l'adreça dels censalistes a efectes de notificacions); 14 de maig de 2015 (JUS/1246/2015: cancel·lació d'un dret d'hipoteca per "prescripció") i 14 de maig de 2015 (JUS/1315/2015: inscripció d'una declaració d'obra nova antiga per exercici d'un dret de vol).

Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities dated 21 April 2015 (renunciation of rights in a time-share community); 14 May 2015 (JUS/1229/2015: extinction of non-divided emphyteutic rights and subsequent impossibility to record any data concerning them); 14 May 2015 (JUS/1246/2015: mortgage cancellation due to prescription), and 14 May 2015 (JUS/1315/2015: a right to build new stories and the rights of third parties in a condominium).

Title: Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities (April-May 2015).

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la propietat, recursos governatius, renúncia, comunitat per tornos, dret de cens, cancel·lació d'hipoteca, dret de vol, propietat horitzontal

Palabras clave: Derecho civil catalán, Registro de la propiedad, recursos gubernativos, renuncia, comunidad por turnos, derecho de censo, cancelación de hipoteca, derecho de vuelo, propiedad horizontal

Keywords: Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, renunciation, time-share, emphyteusis, mortgage cancellation, building rights, condominium

* Aquests comentaris s'inscriuen en els Projectes 2014 SGR 22, Grup d'Estudi del Dret Civil Català, i DER2014-54267-P.

Sumari

1. Resolució de 21 d'abril de 2015 (JUS/975/2015; DOGC núm. 6873, de 18.5.2015).
Renúncia a una quota en copropietat en una comunitat de propietaris a temps compartit
 - 1.1. Introducció
 - 1.2. L'argumentació de la DGDEJ
 - a. La renunciabilitat dels drets reals
 - b. Els efectes de la renúncia segons l'objecte: consolidació, cosa abandonada o vacant i acreixement
 - c. Els efectes de la renúncia a elements privatis en propietat horitzontal: un *obiter dictum* potser innecessari?
 - d. Els elements distintius de la comunitat especial per torns i l'abast de la regulació al CCCat
 - e. La qüestió discutida i la resolució del recurs
2. Resolució de 14 de maig de 2015 (JUS/1229/2015; DOGC núm. 6893, de 16.6.2015).
Censos no dividits: no es pot fer constar l'adreça dels censalistes a efectes de notificacions
 - 2.1. Introducció
 - 2.2. Els censos no dividits i el règim jurídic transitori
 - 2.3. L'al·legació de mala praxi registral
 - 2.4. La impossibilitat de practicar assentaments relatius a censos extingits
3. Resolució de 14 de maig de 2015 (JUS/1246/2015; DOGC núm. 6895, de 18.6.2015). Sobre la cancel·lació d'un dret d'hipoteca per "prescripció"
 - 3.1. Introducció
 - 3.2. El termini de l'acció hipotecària en el dret civil català
4. Resolució de 14 de maig de 2015 (JUS/1315/2015; DOGC núm. 6897, de 22.6.2015).
Inscripció d'una declaració d'obra nova antiga per exercici d'un dret de vol
 - 4.1. Introducció
 - 4.2. La manca de legitimació de signatures de les persones que interposen el recurs
 - 4.3. La constància registral del dret de vol
 - 4.4. L'aplicabilitat de l'article 553-10 CCCat
5. Taula de jurisprudència citada
6. Bibliografia citada

1. Resolució de 21 d'abril de 2015 (JUS/975/2015; DOGC núm. 6873, de 18.5.2015). Renúncia a una quota en copropietat en una comunitat de propietaris a temps compartit

1.1. Introducció

L'any 1991 es va constituir sobre un edifici situat a Vielha el règim de propietat horitzontal i es va preveure que part de l'edifici es pogués destinar a la copropietat per torns, sense limitació temporal, de manera que la propietat d'una quota en proindivís sobre algun dels departaments privatis atribuiria al seu titular, de manera inseparable, un dret exclusiu de possessió i utilització del departament, així com dels mobles i parament de la casa que tingués incorporats, durant un període de temps determinat dins de cada any natural. Al mateix temps es va constituir aquest tipus de comunitat sobre l'element privatiu que interessa en aquest recurs i els torns (o quotes) es van anar transmetent. L'any 2000 es va inscriure una escriptura d'adaptació dels estatuts a les Lleis estatals 42/1998, sobre aprofitament per torns de béns immobles per a usos turístics, i 8/1999, de modificació de la Llei de propietat horitzontal. Tot i això, no consta que es limités temporalment la vigència d'aquest tipus de comunitat a 50 anys, tal com requeria la primera llei esmentada (i ara, també, la Llei 4/2012 i l'art. 554-8 CCCat), ni tampoc no es feia referència a cap propietari de l'edifici, contràriament al disseny adoptat per la normativa estatal de transposició del dret comunitari, relativa a les modalitats de temps compartit per a finalitats turístiques sobre immobles.

Els titulars d'una d'aquestes quotes que atribuïen un dret d'ús temporal discontinu i periòdic hi renunciaven en escriptura pública. Manifesten que la renúncia és abdicativa, que inclou qualsevol acreixement que els hagués pogut correspondre arran de renunciacions anteriors i assumeixen el pagament de la part proporcional de les despeses que s'haguessin generat amb anterioritat a la renúncia. A la mateixa escriptura, requereixen al notari per tal que notifiqui la renúncia a la societat administradora de la comunitat i al president de la comunitat; les notificacions es practiquen i hi ha constància en l'escriptura de la correcta recepció.

Presentada l'escriptura al Registre de la Propietat, la registradora suspèn la inscripció de la renúncia per manca de consentiment de tots els altres copropietaris o copartíceps de l'immoble. Basa la qualificació negativa en l'art. 6.2 del Codi civil espanyol, els arts. 27 i 33 de la Llei 4/2012, de 6 de juliol, els arts. 554-1 a 554-12 del Codi civil de Catalunya i les resolucions de la DGRN de 30 d'agost de 2013 (BOE núm. 238, de 4.10.2013) i 21 d'octubre de 2014 (BOE núm. 274, de 12.11.2014).

El recurs es fonamenta en la necessitat d'aplicar la legislació civil catalana, atès que l'immoble es troba a Catalunya, la renúncia s'atorga a Catalunya i els renunciants tenen veïnatge civil català. En aquest sentit, assegura que s'han complert els requisits establerts a l'art. 552-5 CCCat i que la llei no exigeix el consentiment dels restants cotitulars. Tampoc no entén que la renúncia pugui perjudicar-los, atès que els queda la possibilitat de no acceptar

l'acreixement, cosa que, a parer seu, determinaria que la quota quedés vacant i passés a l'Estat (o a la Generalitat).

El president de la comunitat és l'únic que formula al·legacions, en el sentit de la nota de qualificació, afegint també que la renúncia comporta un exercici abusiu i anticòsic del dret (arts. 6 i 7 del Codi civil espanyol; art. 553-31 CCCat), en tant que es duu a terme per tal d'eludir les obligacions inherents a la titularitat del bé, essent així que els renunciants estan en mora i el resultat final seria un perjudici per als restants copropietaris.

Sembla que l'informe de la registradora és ampli i que introdueix consideracions que no eren a la nota de qualificació, com ara les relatives a la inaplicabilitat, al seu entendre, de l'art. 552-5 CCCat i a què, segons els estatuts, ningú no pot ser obligat a variar o a alterar de cap manera el període d'ús exclusiu. Es referma en la idea que cal la notificació individual a cadascun dels copartíceps i el seu consentiment exprés per a l'acreixement, amb cita expressa de la resolució de la DGRN de 21 d'octubre de 2014.

El recurs va ser presentat per només un dels dos (cotitulars) renunciants, però la DGDEJ, encara en la relació de fets (VI), entén que té suficient legitimació per mirar de procurar una inscripció que cal presumir era perseguida pels dos atorgants de l'escriptura.

1.2. L'argumentació de la DGDEJ

a. La renunciabilitat dels drets reals

Un cop establerta l'aplicabilitat del Dret català al cas (art. 111-5 CCCat) i tenint en compte que, d'acord amb les disposicions transitòries cinquena i sisena de la Llei 5/2006, el Codi civil de Catalunya s'aplica a situacions preexistents (FD 1.1), la DGDEJ comença per analitzar si en aquest ordenament els drets reals i, en concret, el dret de propietat són renunciables; un cop aclarit això, es plantejarà quina relació hi ha entre la norma general i el cas particular de renúncia a una quota en una comunitat ordinària i en una d'especial.

Quant a la primera qüestió, conclou que la renúncia és una causa d'extinció dels drets reals (art. 532-4 CCCat) que es basa en el principi de llibertat civil (art. 111-6 CCCat). Es duu a terme per mitjà d'un negoci de disposició unilateral que no requereix ni el coneixement ni el consentiment d'altres persones, però no els és oposable si en poden resultar perjudicades (FD 1.3). Es fa esment també al requisit de l'abandonament quan es pretén renunciar al dret de propietat i a la necessitat d'escriptura pública per a la renúncia relativa a participacions o drets reals sobre immobles o a participacions en societats (art. 552-5.4 CCCat) (FD 1.4).

b. Els efectes de la renúncia segons l'objecte: consolidació, cosa abandonada o vacant i acreixement

A continuació, en el FD 2, distingeix entre la renúncia a un dret real limitat (que, com a regla general, condueix a la consolidació sense necessitat de consentiment per part del propietari, que no s'hi pot oposar; raó per la qual la renúncia es pot inscriure sense aquest

consentiment) i la renúncia al dret de propietat, que comporta que la cosa resti abandonada si és moble o vacant si és immoble (FD 2.1 i 2.2).

Això no succeeix, en canvi, quan es renuncia a una quota o participació indivisa d'un dret en comunitat ordinària, atès que l'ordenament preveu un acreixement automàtic, sense necessitat del consentiment dels restants cotitulars, però sens perjudici tampoc de la posterior renúncia (FD 2.3):

“Quan la renúncia és a una quota o participació indivisa d'un dret que es té en comunitat ordinària, tant si és sobre el dret de propietat com sobre un dret real limitat, comporta l'acreixement dels altres cotitulars en proporció a llurs drets, sense perjudici del dret d'aquests a renunciar-lo segons indica l'article 552-5.2. Tampoc aquí cal el consentiment dels altres cotitulars. D'acord amb l'article 552-5.2, les persones cotitulars no cal que acceptin expressament l'acreixement, sense perjudici de poder-lo renunciar. L'acreixement és automàtic, *ex lege*, sense perjudici del dret a renunciar-lo de manera semblant al que succeeix amb els llegats de béns determinats propis del causant (427-10.1.2, 427-15.1 i concordants). Així doncs, la renúncia a una cotitularitat indivisa exclou la *res nullius* i la *res vacante* de la quota perquè l'acreixement als cotitulars és preferent.”

Tot i això, dedueix del principi de bona fe que la renúncia a una quota indivisa no és oposable als cotitulars fins que no se'ls hagi notificat (FD 2.3):

“Ara bé, atès que es produeix un acreixement automàtic, sense perjudici del dret a renunciar, podem concloure que renunciar a la quota sense notificar-ho a les altres persones cotitulars no s'ajusta a les exigències de la bona fe (article 111-7), i per tant no se'ls pot oposar la renúncia mentre no consti la notificació. D'una banda perquè els altres cotitulars es veuen afectats tant pel que fa als possibles crèdits contra la persona renunciant anteriors a la renúncia (a la notificació de la renúncia hauríem de dir) com pel que fa a la distribució de despeses i a la forma d'adoptar decisions en el futur. De l'altra, perquè si els altres titulars tenen dret a renunciar a l'acreixement, la bona fe exigeix que hagin de tenir notícia de l'existència de la crida a favor seu. Així doncs, d'acord amb l'article 111-6, darrer incís, i 111-7 del Codi civil de Catalunya hem de concloure que perquè la renúncia de participacions indivises sobre un immoble sigui oposable als altres cotitulars caldrà llur coneixement.”

Es confirma d'aquesta manera la doctrina que ja havia mantingut la mateixa DGDEJ en la seva resolució de 19 de juliol de 2012 (DOGC núm. 6191, de 13.8.2012; comentada per ANDERSON, *InDret* 2/2013).

c. Els efectes de la renúncia a elements privatis en propietat horitzontal: un *obiter dictum* potser innecessari?

A continuació, la DGDEJ es planteja com opera la renúncia a un element privatiu en propietat horitzontal i sembla arribar a la conclusió, que pot resultar sorprenent, que també en aquest supòsit acabaria produint-se un tipus d'acreixement a favor dels restants titulars d'elements privatis. A aquesta qüestió hi dedica l'extens FD 2.4, que comença per afirmar que la manca de regulació de la renúncia al dret en la propietat horitzontal no significa que aquesta no sigui possible pel fet que pot suposar un increment de despeses per als restants

propietaris, atès que també en la copropietat ordinària es pot produir aquest efecte. Partint d'aquesta base, es planteja la possibilitat que, tot i essent possible la renúncia, aquesta comporti una modificació del títol constitutiu de la propietat horitzontal, en tant que determini que l'element renunciat esdevingui element privatiu d'ús comú o, senzillament, element comú (cosa que requeriria, naturalment, el corresponent acord de la comunitat de propietaris); entén, però, la DGDEJ que això suposaria una limitació a la facultat de renunciar al domini que no té cobertura legal. La solució que sembla preferir és la d'entendre que la renúncia comporta la conversió directa de l'element privatiu la propietat del qual es renuncia en element privatiu d'ús comú (FD 2.4.c):

“Així, segons l'article 553-34 del Codi civil de Catalunya passarien a ser titulars de l'element privatiu renunciat els titulars dels altres elements privatis en proporció a llur quota i de manera inseparable de la propietat de llur element privatiu concret. No és que hi hagi una modificació de les quotes anteriors a la renúncia. Les quotes de cada departament subsisteixen i els propietaris de la resta dels departaments passen a ser titulars en indivisió de l'element privatiu d'ús comú a proporció de llurs respectives quotes. Però com que ningú no pot ser obligat a adquirir béns o drets sense el seu consentiment, els diversos propietaris d'elements privatis poden renunciar a llur quota concreta en l'element privatiu esdevingut d'ús comú cosa que comportarà, òbviament, per obra de la renúncia a l'acreciment i no per la de la primitiva renúncia, que l'element privatiu deixi de ser d'ús comú i passi a ser un condomini ordinari entre tots els propietaris que no hi hagin renunciat. No veiem inconvenient en admetre aquesta darrera opció en la resolució de la renúncia de referència atès que, sense perjudicar els drets dels altres copropietaris de l'immoble ni forçar-los a adquirir res que no vulguin, és respectuosa amb la facultat a renunciar dels titulars.”

En tot cas, explica la DGDEJ, quedarien garantits els crèdits ja nascuts per despeses anteriors a la notificació i els drets reals limitats que poguessin recaure sobre l'element privatiu renunciat, i acaba conclouent – que és el que, en definitiva, resulta rellevant de cara a la resolució del recurs – que (FD 2.4, darrer paràgraf):

“[Q]ualsevol que sigui la solució que s'adopti, les precedents consideracions ens duen a entendre que la notificació de la renúncia s'ha de fer al president de la comunitat de propietaris en què està integrat l'element privatiu de referència, i correspon al president convocar la Junta per a informar i acordar el que convingui d'acord amb l'article 553-16.2.”

Avançava unes línies més amunt que pot sorprendre la conclusió que sembla preferir la DGDEJ quant a la renúncia al dret de propietat sobre elements privatis en règim de propietat horitzontal. I ho fa perquè, si entenem que la constitució del règim comporta la creació de nous objectes de dret (és a dir, d'elements privatis susceptibles de propietat i altres drets reals limitats, de transferència i, naturalment, també de renúncia), amb la seva pròpia finca registral, no sembla que la “imbricació” que suposen la proximitat física i les relacions de veïnatge especialment intenses, que es canalitzen per mitjà d'una quota de participació en els elements comuns inherent a la titularitat dels privatis, sigui suficient per entendre aplicable a la propietat horitzontal la solució prevista a l'art. 552-5.2 CCCat. També les resolucions de la DGRN de 30 d'agost de 2013 i de 21 d'octubre de 2014 (relativa a un cas de renúncia molt semblant al que ara es comenta) recullen una conclusió semblant a la de la DGDEJ, i mereixen ser qüestionades pels mateixos motius (AGÜERO, 2014;

RODRÍGUEZ, 2014, esp. 3357-8); a més, en aquestes resolucions es comparava la situació del titular d'elements privatis en propietat horitzontal amb la del soci en una societat civil, cosa generalment criticada.

Finalment, sorprèn també que la DGDEJ s'entretengui en aquesta qüestió, quan el que es planteja al recurs no és la renúncia a un element privatiu en propietat horitzontal, sinó a una quota en una comunitat constituïda com a ordinària proindivís, amb distribució temporal de l'ús.

d. Els elements distintius de la comunitat especial per torns i l'abast de la regulació al CCCat

Aquest tipus de comunitat, tendencialment, es troba regulada als arts. 554-1 a 554-12 CCCat, amb una configuració de règim jurídic, però que reconeix l'existència d'una comunitat proindivís latent o subjacent, que determina la distribució de quotes en el moment de l'extinció del règim i la contribució a les despeses durant la seva vigència (no així el dret de vot, que depèn del torn i opera, per tant, a nivell de règim jurídic). El supòsit que motiva el recurs s'aproxima a aquesta configuració, en la mesura en què els objectes de dret que es creen no són departaments físics, sinó torns d'aprofitament, i en què, a diferència del que succeeix en la regulació estatal dels aprofitaments per torn per a usos turístics, aquí no hi ha cap propietari gravat. Malgrat la remissió de l'art. 554-12 CCCat a les normes de la propietat horitzontal, sembla clar que divergeixen quant a la seva naturalesa en tots aquells aspectes de la comunitat per torns que es basen en la noció d'una cotitularitat proindivís subjacent (sobre aquesta tesi, ANDERSON, 2010 i 2013-1). Entre elles s'hi trobaria la possibilitat d'aplicar la regla prevista a l'art. 552-5.2 CCCat. En canvi, la DGDEJ proposa acudir a la mateixa solució, però per la via del paral·lelisme amb la propietat horitzontal (FD 2.5).

Continua la DGDEJ plantejant-se com opera la renúncia en aprofitaments per torns constituïts sobre immobles destinats a explotacions turístiques o de vacances i, per això, acudeix a la regulació que recull actualment la Llei estatal 4/2012, de 6 de juliol, que va transposar la segona Directiva de multipropietat (D. 2008/122). Entén que la remissió continguda al desafortunat art. 554-2.4 CCCat porta a aplicar aquesta normativa en supòsits com el que es contempla, quan, en realitat, la qüestió de la renúncia al torn és un problema de règim jurídic real – i no de protecció de consumidors a l'empara de la normativa europea que transposa la referida Llei estatal – que s'hauria de resoldre conforme al dret aplicable, que no és altre que el dret català recollit al Llibre Vè CCCat (sobre aquesta qüestió, àmpliament, ANDERSON, 2010 i 2013-1). La diferent configuració del règim en un i altre sistema ho demostra: al dret estatal, l'existència d'un propietari gravat (generalment, però no sempre, l'empresa promotora) determina que el torn renunciat retorni a aquest i serà en tot cas a aquesta persona a qui s'haurà de notificar la renúncia (tot i que la DGDEJ afirma que també s'hauria de notificar a l'empresa de serveis i al president de la comunitat “perquè en tinguin coneixement”). Així s'acaba reconeixent, de fet, al FD 2.7:

“Tot i això, el dret al qual es renuncia en aquest expedient està configurat en el Registre com a participació indivisa de la propietat d'un apartament. Un sol apartament, el 401, amb 48 propietaris en comunitat que es reparteixen el temps d'usar-lo per setmanes. L'edifici es va establir en règim de propietat horitzontal i una part d'ell en règim especial de condomini sobre departaments privatis en escriptura autoritzada pel notari de [...] el 25 de febrer de 1991, abans de la Llei de 1998. El departament consta inscrit a favor de diverses persones com a comunitat especial i temporal, sense limitació de temps ni titular de l'edifici. En aquest sentit, l'adaptació a la Llei de 1998 a què s'ha fet referència a l'exposició de fets va ser parcial i l'hem de considerar el condomini que subsisteix un dret real atípic o més aviat una forma atípica de comunitat especial de béns que no es pot reconduir directament a la normativa de la Llei estatal 4/2012, que el configura com a dret real sobre cosa aliena de durada limitada en el temps ni a la comunitat per torns que regula el Codi civil de Catalunya, però a la qual podem aplicar, el mateix criteri que hem establert abans.”

e. La qüestió discutida i la resolució del recurs

I és que, en realitat, els únics problemes que es plantegen són si la renúncia a la quota es pot inscriure sense el coneixement ni el consentiment dels que veurien créixer les seves quotes per efecte de l'art. 552-5-2 CCCat i si, cas que calgui – i sigui suficient – el coneixement, aquest requisit es pot considerar satisfet notificant el president de la comunitat de propietaris.

La primera qüestió ja va ser resolta per la citada resolució de la pròpia DGDEJ de 19 de juliol de 2012, en el sentit d'entendre que per tal d'inscriure la renúncia cal que els cotitulars (en aquell cas, en pur proindivís ordinari) en tinguin coneixement; la inscripció de l'acreixement seria la que requeriria el consentiment d'aquests titulars (FD 3.2). En comentar aquesta resolució ens plantejàvem si no s'estaven establint requisits que el text legal no contempla; la doctrina registral sembla consolidar-se, en tot cas, en aquest sentit.

La particularitat d'aquest cas rau en el fet que, en estar constituït un règim de comunitat especial amb òrgans de govern, sorgeix el dubte de si és suficient que la notificació s'hagi dirigit al president de la comunitat. La DGDEJ respon en sentit afirmatiu (FD 3.3):

“En el cas present la renúncia ha estat notificada fefaentment a qui correspon segons hem sostingut en els fonaments de dret precedents. Correspon al president de la Comunitat notificar la renúncia a les altres persones interessades. D'altra banda, a més, consta a l'expedient que la mateixa registradora de la propietat ha notificat la interposició del recurs, i en conseqüència l'existència de la renúncia, als titulars de totes les quotes de la comunitat de l'apartament 401. D'altra banda les persones que renunciïn han assumit, fefaentment, totes les obligacions que els corresponien per raó del dret renunciat fins la data de la renúncia (en realitat recepció de la notificació). En conseqüència, entenem que res no s'oposa a la inscripció de la renúncia, inscripció que només comporta la publicitat de l'existència d'aquesta i que pressuposa la producció dels efectes previstos per la Llei.”

Dels darrers fonaments de dret i de la resolució se'n desprèn la indicació al registrador de practicar la inscripció de la renúncia, però no de l'acreixement a favor dels cotitulars, que s'estima requereix l'acceptació dels afavorits. En aquest sentit, es pot plantejar que la

DGDEJ s'aparta en aquesta ocasió tant de la postura de la DGRN com de la resolució de la mateixa DGDEJ de 19 de juliol de 2012 (TENZA, 2015, 27), però val a dir que en el cas resolt el 2012 no s'havia notificat els cotitulars i es demanava expressament la constància de l'acreixement a favor seu.

En tot cas, potser hauria estat més fidel al text de l'art. 552-5.2 CCCat, que preveu l'acreixement automàtic, la inscripció de la renúncia amb indicació d'aquest efecte legal, per bé que condicionat resolutoriament a la posterior renúncia a l'acreixement. Altrament, quan es tracti de renunciacions a participacions o quotes sobre béns inscrits (degut als principis de rogació i documentació pública als quals es refereix en diferents moments la DGDEJ), difícilment es pot sostenir que l'acreixement sigui, en tota l'extensió del terme, un efecte *ope legis*.

2. Resolució de 14 de maig de 2015 (JUS/1229/2015; DOGC núm. 6893, de 16.6.2015). Censos no dividits: no es pot fer constar l'adreça dels censalistes a efectes de notificacions

2.1. Introducció

Es tracta de la segona vegada que es presenta instància sol·licitant que es faci constar en el Registre un determinat domicili per a notificacions als censalistes, respecte a quatre censos sobre quatre finques diferents. Aquestes finques són el resultat de segregacions i no consta al Registre la divisió de cap dels censos, tot i que un d'ells sí que es va dividir en escriptura pública que no es va inscriure.

Sembla que la instància que es presenta aquesta vegada mira de rebatre els arguments de l'anterior qualificació negativa i ho fa afirmant que els censos s'han de considerar vigents, malgrat que no s'inscrivís la divisió, atès que: d'una banda, les segregacions sense la repetida divisió no s'haurien hagut d'inscriure en el seu moment, per aplicació de la Llei de censos de 1945, i això no pot perjudicar els censalistes i, d'altra banda, si les inscripcions es van fer sense dividir el cens s'ha d'entendre que romanien com a censos sense pensió – amb acreixement de la pensió de la finca matriu – i que, per tant, no calia dividir-los, d'acord amb la Llei de censos de 1990.

La registradora va emetre nova nota de qualificació negativa, per entendre que tots els censos havien quedat extingits, atès que havien estat "constituïts tots abans del 16 d'abril de 1990, data d'entrada en vigor de la Llei de censos, i no dividits d'acord amb el que estableix la Llei d'inscripció, divisió i redempció de censos de 31 de desembre de 1945 ni les disposicions transitòries 3a de la Llei 6/1990, de 16 de març de censos i 13ena.2, de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del Llibre cinquè del Codi civil", de manera que no es poden practicar assentaments sobre drets extingits.

En el recurs s'insisteix i es concreten els arguments emprats en la instància; en particular, es

referma la idea que els censos es van dividir amb posterioritat a la Llei de 31 de desembre de 1945 i que després les finques es van tornar a segregar, sense consentiment ni coneixement dels censalistes, i que el fet que aquestes segregacions accedissin al Registre sense la divisió del cens és una mala praxi registral que no ha de perjudicar els censalistes.

La registradora confirma la nota de qualificació i la recolza amb la STSJC de 28 d'abril de 2003 (Roj: STSJ CAT 5129/2003) i amb les sentències de l'Audiència Provincial de Barcelona de 10 de juny de 2010 i del Jutjat de Primera Instància núm. 2 de Barcelona, de 26 de febrer de 2009 (qui subscriu no ha pogut accedir-hi), que confirmaven les resolucions de la DGDEJ de 16 (JUS/2625/2007; DOGC núm. 4952, de 22.8.2007) i 17 de juliol de 2007 (JUS/2626/2007DOGC núm. 4952, de 22.8.2007) (comentades per MARSAL, *InDret* 3/2008).

La DGDEJ centra l'objecte del recurs en dues qüestions: la primera, relativa a si la manca de divisió d'un cens constituït abans de 1945 i que no s'hagués dividit i/o fet constar la divisió en el Registre, d'acord amb les disposicions transitòries de la Llei de censos de 1990 i de la Llei 5/2006, es pot considerar extingit; la segona, relativa a si es pot fer constar per nota marginal un domicili dels censalistes a efectes de notificacions, d'acord amb l'art. 51.9.e) RH, si els censos estan extingits.

2.2. Els censos no dividits i el règim jurídic transitori

La DGDEJ dedica a la primera qüestió el fonament de dret segon, on recorda i referma la doctrina establerta en les resolucions de 24 de novembre de 2006 (DOGC núm. 4748, de 26.10.2006; comentada per MARSAL a *InDret* 4/2007), 16 i 17 de juliol de 2007 (ja citades), 1, 2, i 3 de desembre de 2008 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009; comentades per MARSAL, *InDret* 2/2009), 12 de juny de 2014 (DOGC núm. 6647, de 19.6.2014; comentada per ANDERSON, *InDret* 4/2014), i 4 de març de 2015 (DOGC núm. 6834, de 19.3.2015; comentada per ANDERSON, *InDret* 3/2015).

Pel que fa en concret a la divisió dels censos, dels actes resolutoris de la Presidència del TSJC dictats respecte a la disposició transitòria primera de la Llei de censos de 1990 en resultava que els censos es podien dividir encara en el termini de tres anys; si no es feia, quedaven extingits; però era possible que s'hagués dut a terme la divisió i no s'hagués inscrit, raó per la qual s'interpretava que la cancel·lació del cens requeria un pronunciament judicial, a través de l'expedient d'alliberament de càrregues. La disposició transitòria tretzena de la Llei 5/2006 va donar un termini d'un any (fins l'1 de juliol de 2007) des de la seva entrada en vigor per tal de fer constar al Registre les divisions practicades dins del termini de tres anys que marcava la disposició transitòria primera de la Llei de 1990; si no s'inscrivía la divisió en aquell termini d'un any, el cens s'extingia i es podia cancel·lar amb simple instància del censatari.

La DGDEJ qualifica aquesta extinció automàtica, per ministeri de la llei, com una sanció per l'incompliment reiterat durant més de mig segle de l'obligació de dividir els censos (FD 2.7):

“L’extinció *ope legis* dels censos no dividits dins de termini si no s’ha aportat l’escriptura de divisió al Registre abans del 30 de juny de 2007 ordenada per la disposició Transitòria 13ena de la Llei 5/2006, de 10 de maig, és una sanció civil a un incompliment reiterat al llarg de seixanta anys a la obligació de dividir els censos. Així, la Llei d’inscripció, divisió i redempció de censos de 31 de desembre 1945 va obligar a dividir els censos que afectaven varies finques (article 3) i va establir el procediment per a fer la divisió, que podia ser per escriptura o per decisió del Tribunal arbitral de censos. La Llei de 26 de desembre de 1957 va facilitar la divisió per escriptura, evitant el recurs al Tribunal Arbitral, en fer possible l’atorgament unilateral de la divisió pel censalista i, per fomentar d’una manera decidida el procés de divisió, el seu article 13 va establir que a partir de l’1 de gener de 1961, el Tribunal arbitral de censos, a petició de qualsevol censatari, podia acordar la cancel·lació en el Registre de la Propietat de les inscripcions de censos no dividits que gravessin la finca del sol·licitant. A més, l’article 16 establia que des de l’1 de gener de 1961 no es podia inscriure al Registre de la Propietat la segregació o divisió d’una finca afectada per algun cens sense que a la mateixa escriptura de segregació o divisió o en una altra de separada es procedís a la divisió del gravamen entre les noves finques resultants, i establia, també, un procediment de divisió unilateral feta pel censatari i notificada al censalista, amb proposta de divisió de la pensió a proporció de la superfície de la finca que el censalista podia impugnar davant del Tribunal arbitral de censos en el termini de dos anys i, en altre cas, s’entenia acceptada. Cal subratllar, per acabar, que la normativa de divisió de censos era absolutament coherent amb el principi d’especialitat registral, un dels objectius bàsics de la reforma de la Llei hipotecària de 1946 aplicat a la pràctica amb tota rotunditat a l’empara de les seves disposicions transitòries tal com dèiem a la nostra Resolució de 27 de juliol de 2013. La Llei de 1990, doncs, es va limitar a endurir la sanció al censalista que no havia dividit abans de l’1 de gener de 1961 de manera que atorgava una mena de pròrroga de tres anys més per fer la divisió, obligatòria per al censalista des de 1946, però sancionava amb l’extinció *ope legis* per simple instància del censatari. La doctrina de la Presidència del TSJC que hem exposat, va permetre, encara, que els censos perduressin fent necessari el procediment judicial. Quinze anys després, la Llei 5/2006, de 10 de juliol, va tancar el cercle permetent la cancel·lació per simple instància per manca de constància de la divisió.”

2.3. L’al·legació de mala praxi registral

A més de rebatre l’al·legació del recurrent relativa a l’aplicabilitat de l’art. 11 de la Llei de 31 de desembre de 1945 (que s’interpreta com a norma que recull el principi de conservació del negoci, respecte a divisions efectivament practicades, però amb alguna errada, i que no es pot extrapolar a casos en què no s’ha procedit a la divisió del cens malgrat dividir-se la finca), la DGDEJ també es refereix, en els següents termes, a l’afirmació del recurrent segons la qual els censalistes s’han trobat en aquesta situació arran d’una mala praxi registral consistent en la inscripció de segregacions sense aportació de l’escriptura de divisió del cens (FD 3.1):

“La queixa i referència a la mala praxi registral que durant molts anys va acceptar les divisions de finques sense divisions de censos és irrefutable però irrellevant a efectes d’aquest recurs, com dels altres a què fan referència els actes resolutoris de la Presidència del TSJC i les Resolucions d’aquesta Direcció General. D’altra banda, els censalistes que ara recorren podien (de fet havien) de procedir a la divisió per mitjà de l’escriptura unilateral efectuada d’acord amb els articles 4 i següents de la Llei de 31 de desembre de 1945, sobre inscripció, divisió i redempció de censos a Catalunya redactada per la de 26 de desembre de 1957.”

En tot cas, considera que la disposició legal és taxativa quant a l'extinció del cens.

2.4. La impossibilitat de practicar assentaments relatius a censos extingits

La DGDEJ concreta, però, que en el recurs no es discuteix sobre la cancel·lació del cens, sinó sobre si és possible o no practicar la nota marginal prevista a l'art. 51.9.e) RH per a la constància del domicili dels censalistes a efectes de notificacions. En aquest sentit, la conclusió és clara i no requereix més que la lectura de la disposició transitòria tretzena de la Llei 5/2006 (FD 3.2):

“No es poden fer assentaments registrals relatius als censos constituïts abans del 16 d'abril de 1990 la vigència dels quals estigui acreditada, si afecten diverses finques, fins que s'inscriu l'escriptura de divisió, atorgada de la manera i en el termini que estableix la disposició transitòria primera de la Llei 6/1990. Davant de l'evidència que no s'ha inscrit la divisió, no es podrà fer cap altre assentament que el de cancel·lació si ho sol·licita alguna persona legitimada per fer-ho.”

En conseqüència, es confirma la qualificació negativa.

3. Resolució de 14 de maig de 2015 (JUS/1246/2015; DOGC núm. 6895, de 18.6.2015). Sobre la cancel·lació d'un dret d'hipoteca per “prescripció”

3.1. Introducció

Per instància privada amb signatura legitimada per notari, se sol·licita la cancel·lació d'un dret d'hipoteca el termini de la qual finalitzava l'any 1999, per haver transcorregut amb escreix el termini de prescripció de 10 anys que estableix l'art. 121-20 CCCat.

La registradora interina qualifica negativament, per entendre que la Llei hipotecària és una llei especial d'abast general, que preveu un termini de 20 anys per a l'acció hipotecària (art. 120 LH). Es recolza també en doctrina de la DGRN.

En el recurs, a banda de considerar inaplicable la doctrina de la DGRN, es defensava que la Llei hipotecària no és una de les lleis especials a les quals fa referència l'art. 121-20 CCCat, lleis que entén que haurien de ser catalanes, sense que hagi d'entrar en joc el dret supletori (art. 111-5 CCCat). S'interpreta que, en referir-se a “tota classe de pretensions”, l'art. 121-20 CCCat no exclou l'acció hipotecària.

En el seu informe, el registrador titular confirma la qualificació negativa, per entendre que, en Dret català, el termini de l'acció hipotecària és de 20 anys (més l'any de gràcia previst a l'art. 82.5 LH).

Es podria haver plantejat un problema de legitimació per a la interposició del recurs, atès que només un dels copropietaris de la finca gravada el subscriu. Nogensmenys, la DGDEJ considera que la interposició del recurs que persegueix la cancel·lació d'una hipoteca pot

ser considerat un acte beneficiós per a tots els titulars, cosa que justifica la legitimació. Legitimació, a més, que el registrador no havia qüestionat, per la qual cosa s'entra a resoldre el recurs (relació de fets VI).

3.2. El termini de l'acció hipotecària en el dret civil català

La DGDEJ dedica un únic fonament de dret a resoldre aquesta qüestió, que ja s'havia plantejat en les resolucions de 20 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009; comentada per MARSAL, *InDret* 1/2010) i, més directament, de 7 de juliol de 2014 (DOGC núm. 6669, de 22.7.2014; comentada per ANDERSON, *InDret* 1/2015), en el sentit d'entendre que la Llei hipotecària és una de les lleis especials a les quals fa referència l'art. 121-20 CCCat, que és vigent i aplicable a Catalunya. Per tant, el termini d'exercici [té cura la DGDEJ de matisar que el terme "pretensió" segurament no es l'adequat (FD únic, 4)] de l'acció hipotecària a Catalunya és de 20 anys.

En aquesta línia, la resolució que ara es comenta assenyala les diferències respecte a la Compilació dels terminis especials i excepcionals previstos al CCCat (FD únic, 3 i 4):

"3. Com s'acaba d'indicar, l'article 121-20 del Codi civil de Catalunya refereix el termini general de deu anys a les pretensions de qualsevol classe –personals o reals– 'llevat ... que aquest Codi o les lleis especials disposin una altra cosa'. La precisió, similar a l'excepció que respecte dels "terminis especials" establí l'article 344 CDCC, té, però, un significat diferent, ja que, en admetre els articles 121-21 i 121-22 del Codi civil de Catalunya l'existència de 'terminis especials' de prescripció, ha de circumscriure als possibles 'terminis excepcionals' que, respecte de 'les pretensions de qualsevol classe' es puguin regular 'en aquest Codi o en les lleis especials', però no es pot predicar ja de les pretensions subjectes als terminis especials previstos en els articles 121-21 i 121-22 del Codi civil de Catalunya. A diferència del que succeïa en l'àmbit de l'article 344 CDCC, en què la referència als 'terminis especials' incloïa qualsevol termini diferent ¿especial o excepcional¿ als de trenta i de sis anys establerts amb caràcter general en el precepte, la menció que fa ara l'article 121-20 del Codi civil de Catalunya a la possible existència de terminis diferents del de deu anys, regulats en 'aquest Codi o en les lleis especials', ha de limitar-se als eventuais terminis excepcionals corresponents a 'les pretensions de qualsevol classe' a què al·ludeix el propi precepte, però no es pot predicar de les 'pretensions especials', regides igualment per 'terminis especials' i que es regulen de forma específica en els articles 121-21 i 121-22 del Codi civil de Catalunya.

4. Ara bé, aquestes 'lleis especials' que poden establir 'terminis excepcionals' són les mateixes a les que es referia ja l'article 344 CDCC i, per tant, la referència de l'article 121-20 del Codi civil de Catalunya comprèn qualsevol llei vigent i aplicable a Catalunya, catalana o estatal, civil o no civil, que regulin pretensions de qualsevol classe, sempre que no es tracti de les pretensions especials que, per raó de la matèria, regulen expressament els articles 121-21 i 121-22 del Codi civil de Catalunya. Dins d'aquestes pretensions 'de qualsevol classe' es troba l'anomenada 'acció hipotecària' [...]."

Aprofita la DGDEJ per assenyalar que és justament el fet que l'art. 121-20 CCCat permeti l'aplicació de terminis excepcionals regulats per lleis especials el que legitima per entendre que l'acció hipotecària se subjecta al termini de 20 anys previst a l'art. 128 LH. I "[p]er això, l'existència d'aquest termini i la seva aplicació a Catalunya, per més que estiguin recollits

en una llei estatal, no desvirtuen ni contradiuen la 'aplicació preferent' de la legislació catalana [article 111-5 del Codi civil de Catalunya], perquè és ella mateixa –per mitjà de l'article 121-20 del Codi civil de Catalunya – que, en virtut de la seva preferència, ho permet. En aquest sentit, tampoc cal recórrer a la resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 7 de juliol 2005 per a solucionar el present supòsit: un cas similar a aquest es va plantejar en la nostra resolució JUS/1694/2014, de 7 de juliol, i en ella ja vam establir els criteris aplicats ara" (FD únic, 5).

4. Resolució de 14 de maig de 2015 (JUS/1315/2015; DOGC núm. 6897, de 22.6.2015). Inscripció d'una declaració d'obra nova antiga per exercici d'un dret de vol

4.1. Introducció

Es presenta al Registre de la Propietat una escriptura de declaració d'obra nova, consistent en la construcció d'un pis sobre un edifici en propietat horitzontal, i es procedeix unilateralment a una nova descripció de l'edifici, però no a la redistribució de quotes del règim al qual estava subjecte l'edifici.

Es tractava inicialment d'un edifici amb tres pisos (entresòl, primer i segon) i un magatzem situat al semi-soterrani. Quan se'n va declarar l'obra nova i es va procedir a la divisió horitzontal l'any 1970, es va atribuir a cadascun dels elements privatius una quota del 25%. Al magatzem se li annexava, a més, el dret exclusiu, i limitat només per la normativa urbanística, de construir noves plantes sobre l'edifici. En exercici d'aquest dret, a l'escriptura presentada al Registre es declara que l'any 2000 s'havia procedit a construir el tercer pis.

El registrador de la propietat emet qualificació negativa. A banda d'assenyalar la indeterminació amb què es va inscriure al seu moment el dret de vol (qüestió en la qual no pot entrar), entén que per tal que la declaració d'obra nova pugui accedir al Registre és imprescindible la fixació de les quotes resultants de la referida obra nova, ja sigui per acord de la junta o per l'autoritat judicial, atès que manca qualsevol altre criteri per a la determinació de la distribució resultant de l'ampliació. Permetre la inscripció sense reassignació de quotes equivaldria a eximir els nous elements privatius de contribuir a les despeses de la comunitat. Basa la seva nota en els arts. 16.2 RH i 553-3.2, 553-3.4, 553-10.2a), 553-13 i 553-14 CCCat.

El recurs presentat en representació de les atorgants de l'escriptura i cotitulars de la planta semi-soterrani que tenia com a annex el dret de vol es basa en diferents consideracions, essent segurament dos els principals arguments: en primer lloc, que la quota de la planta semi-soterrani es va fixar ja inicialment tenint en compte que, essent el magatzem, per la seva ubicació, de menys valor que els pisos, la diferència venia compensada per la possibilitat de construir noves plantes; en segon lloc, que la nova planta construïda no es

considera un nou element privatiu, susceptible d'inscripció registral separada, sinó que, com a resultat del dret de vol, es configura com a annex del semi-soterrani. S'empara també el recurs en el fet que l'art. 3.b de la Llei estatal de propietat horitzontal, vigent a Catalunya en el moment de constituir-se el règim, establia que "les millores de cada pis o local no faran variar la quota atribuïda" i parteix de l'aplicabilitat, *ex* disposició transitòria sisena de la Llei 5/2006, dels arts. 553-9, 553-13 i 553-35 CCCat.

En el seu informe, el registrador reitera que el dret de vol no s'hauria hagut d'inscriure i confrima els restants arguments inclosos en la nota de qualificació, tot assenyalant que la manca de relació d'accessorietat, dependència o vinculació entre el nou pis i el magatzem condueix a entendre que es tracta en realitat d'un nou element privatiu, i que l'ús del terme "annex" en l'escriptura inicial era impropï. El notari no formula al·legacions i sembla que els restants titulars de l'edifici no van ser notificats.

4.2. La manca de legitimació de signatures de les persones que interposen el recurs

En el seu informe, el registrador també havia fet constar que no s'havien legitimat davant notari les signatures de les cotitulars del magatzem per a la presentació del recurs. Per raons d'economia procedimental i perquè d'altres dades se'n pot deduir el consentiment a la presentació del recurs, la DGDEJ l'admet (FD 1):

"[E]l mateix registrador admet que juntament amb l'escriptura de recurs es va presentar còpia autoritzada de l'escriptura de declaració d'obra nova i dues certificacions registrals. La necessitat que les firmes de les persones recurrents vingui legitimada per notari es justifica per acreditar la identitat i per això es pot suplir per la ratificació davant del mateix registrador. En aquest sentit, doncs, caldria acceptar el defecte de forma al·legat pel registrador. Tot i això, en aquest cas, les persones que lliuren la còpia de l'escriptura són les mateixes que signen el recurs i coincideixen amb les propietàries de la finca. En aplicació del principi d'economia processal que regeix als procediments administratius podem entendre que s'ha complert la finalitat que justifica l'exigència de la legitimació de signatura i admetre el recurs."

4.3. La constància registral del dret de vol

Tant en la nota de qualificació com en l'informe, el registrador havia fet constar que, a parer seu, un dret de vol indeterminat i potencialment indefinit en el temps com el que es contempla mai no hauria d'haver accedit al Registre. A això s'hi suma el fet que el dret de vol no apareix a la fina matriu, sinó únicament com a annex a l'entitat registral constituïda pel magatzem, de manera que, com explica la DGDEJ, els titulars dels restants elements privatis no necessàriament n'hauran pogut tenir coneixement, "atès que les càrregues s'arrosseguen des de la fina matriu als departaments, no a la inversa" (FD 2.2). Entén, per tant, la DGDEJ, que el dret de vol pot produir tots els efectes civils que li són propis, però no els registrals, entre els quals hi inclou la possibilitat d'atorgar escriptura unilateralment, sense el consentiment dels restants titulars, als efectes de fer constar el resultat de l'exercici del dret de vol. Partint, doncs, del fet que allò que està inscrit només pot ser corregit pels tribunals (art. 1 LH), la DGDEJ afirma que (FD 2.3):

“Hem d’admetre, doncs, que el dret de vol existeix, però en els termes estrictes determinats al títol de constitució i a la inscripció, com una facultat annexa a la titularitat del domini de l’entitat número u a construir una nova planta, a costa seva, i a fer-la seva, que pot produir tots els efectes civils en aquest sentit (poder construir i fer adquirir el que ha construït) però que no pot produir plena eficàcia registral més enllà del que consta al Registre, no essent d’aplicació la normativa que, en regular el dret de vol, faculta el seu titular a atorgar l’escriptura pel seu compte sense el consentiment dels titulars de les altres entitats privatives.”

4.4. L’aplicabilitat de l’article 553-10 CCCat

Un cop establert aquest punt de partida - del qual se’n pot intuir fàcilment el resultat del recurs - la DGDEJ entra a valorar la qüestió del dret transitori.

Totes dues parts estan d’acord amb el fet que el Llibre Vè CCCat només s’aplicaria a l’extinció del dret de vol, però no a la seva constitució. En virtut de la disposició transitòria dissetena de la Llei 5/2006, els drets de vol constituïts amb anterioritat amb una durada indefinida s’extingiran als 30 anys comptats des de la seva entrada en vigor, la qual cosa significa que el dret que ens ocupa continua vigent.

Ara bé, d’acord amb la disposició transitòria sisena de la mateixa Llei 5/2006, les normes de la propietat horitzontal contingudes al Llibre Vè s’han d’aplicar “amb preferència a les normes de comunitat o els estatuts que les regien, fins i tot si consten inscrites, sense que sigui necessari cap acte d’adaptació específica”, de manera que han d’operar les regles recollides a l’art. 553-10 CCCat, atesa la necessària interrelació entre el dret de vol i el règim de propietat horitzontal, que la DGDEJ explicita en el FD 3.4:

“La configuració del dret de vol objecte d’aquest recurs no es pot deslligar idealment de la configuració del règim de la propietat horitzontal. En primer lloc, perquè com hem esmentat a l’apartat 2.2. anterior, no es va fer esment del dret de vol al foli on consta la inscripció d’obra nova i divisió horitzontal de la finca matriu, registral 5731 de Sitges, i només es va esmentar al foli del departament número U, finca registral 5798 de Sitges. Concretament, només es va esmentar en la descripció del departament número U i ni tan sols es va fer constar a l’acta d’inscripció de divisió horitzontal i domini, que constitueix la inscripció 1^a de la finca 5798 de Sitges. En segon lloc, propietat horitzontal i dret de vol no es poden separar als efectes de determinar la llei aplicable perquè a la mateixa escriptura qualificada les atorgants procedeixen a fer una redescrípció del total de l’edifici un cop han exercitat el dret de vol, incloent-hi una alçada més com a conseqüència del seu exercici, redescrípció que no tindrien legitimació per fer si el règim de propietat horitzontal aplicable no els autoritzés expressament a fer-la. En tercer lloc, encara, perquè tot i admetent la plena virtualitat civil de l’exercici del dret de vol, no podem admetre la simplificació registral que, si s’hagués configurat de manera més adequada i clara, hauria pogut comportar en termes semblants als que estableix, avui, l’article 567-5 del Codi civil. I en quart lloc, perquè si aquest dret de vol s’hagués exercitat durant la vigència de la legislació anterior, la normativa de la propietat horitzontal llavors aplicable i la interpretació jurisprudencial aplicable al dret de vol no haguessin permès la inscripció de l’exercici d’aquest dret de vol.”

L’aplicabilitat de l’art. 553-10 CCCat es basa en el fet que l’exercici del dret de vol comporta una modificació del títol de constitució de la propietat horitzontal, tret que s’hagués autoritzat la modificació unilateral. Per això i tenint en compte, a més, que el dret de vol no

constava en la finca matriu, la DGDEJ resol confirmant la qualificació del registrador i exigint - tant si hi ha modificació de quotes com a resultat de l'elevació d'un pis, com si no - el consentiment (l'acord) de la junta de propietaris (FD 4.1):

“La regulació pactada del dret de vol inscrit es limita a declarar que és un dret exclusiu, annex al departament número U, consistent en donar major elevació al total edifici, construint sobre el mateix, sense limitació de temps, els pisos tercer i més elevats, quan ho autoritzin les ordenances municipals sobre la construcció, elevant fins la part més alta de l'edifici els dipòsits d'aigua de tots els departaments. No preveu cap autorització per a modificar el títol constitutiu de la propietat horitzontal sense comptar amb el consentiment de la resta de propietaris, ni tampoc cap autorització per a fixar noves quotes. No és d'aplicació, com hem dit, l'article 567-5.3, pel que fa a la possibilitat que el titular del dret de vol descriu l'edifici de nou en nou sense el consentiment de la resta de propietaris. El títol de constitució de la propietat horitzontal i del dret de vol s'inscriuen en el foli de la finca matriu de la propietat horitzontal, i per aquest motiu l'article 553-10 del CCCat permetria en aquest cas que no calgués el consentiment de la junta de propietaris per a la modificació del títol de constitució. Si en pactar-se el règim s'hagués convingut expressament l'autorització al titular del dret de vol per a modificar el títol, la constància al registre de la propietat d'aquesta autorització permetria obviar la manca de consentiment posterior de la resta de propietaris. Aquests propietaris només han d'entendre's vinculats per les normes pactades i inscrites al foli de l'edifici al moment de la constitució del règim, no les expressions descriptives d'algun departament de l'edifici que només consten inscrites al foli de l'esmentat departament i que no poden ésser conegudes per la resta de propietaris. Entenem doncs aplicable l'article 553-10 del vigent CCCat com a norma que regula la propietat horitzontal, que ha d'imposar-se, per aplicació de la disposició transitòria sisena de la Llei 5/2006, de 10 de maig, sobre el dret de vol inscrit que no preveu més especificacions, en el supòsit que motiva aquest recurs el recurrent fa una interpretació extensiva de l'article 553-13 injustificada, pel fet que per dret transitori no se li aplica la regulació del dret de vol actual, conforme s'ha tractat anteriorment. I la sola previsió en la descripció d'un departament, com annex, d'un dret de vol, que no consta inscrit en el foli de la finca matriu, en el que ni tan sols s'hi preveu cap autorització unilateral a cap propietari per a modificar el títol constitutiu de la propietat horitzontal, no té virtualitat suficient per a poder invocar l'aplicació del pacte exprés al qual es refereix l'article 553-10.2.a) del CCCat. En definitiva, en la constitució del règim de propietat horitzontal no hi ha cap determinació relativa al dret de vol, ni cap autorització a fer una modificació del títol de forma unilateral, ni tan sols una modificació de descripció sense modificar-ne les quotes, com sosté la part recurrent. Arribats a aquest punt, és ocios pronunciar-se ara si s'haurà de modificar la quota del departament número U com a conseqüència de l'exercici del dret de vol, perquè la sola redescrípció de l'edifici ja comporta la necessitat del consentiment de les persones legitimades per a modificar el títol de constitució de la propietat horitzontal. En definitiva, del mateix precepte legal en que fonamenta el registrador de la propietat la seva nota, l'article 553-10.2.a), resulta inequívocament que no només per a modificar les quotes, sinó per qualsevol modificació del títol constitutiu de la propietat horitzontal cal el consentiment de la junta de propietaris.”

Convé tenir present que la resolució que ara es comenta és anterior a l'entrada en vigor de la Llei 5/2015, de 13 de maig, que, segons la seva disposició final segona, s'aplica també als immobles que ja estiguessin constituïts en propietat horitzontal. Tot fa pensar que, malgrat la modificació de l'art. 553-10 CCCat, el resultat del recurs hauria estat el mateix, atès que, a manca de previsió expressa en el moment de la constitució del règim o del dret, l'acord de la junta continua essent necessari per a la modificació del títol constitutiu com a conseqüència de l'exercici del dret de vol.

5. Taula de jurisprudència citada

Tribunal Superior de Justícia de Catalunya

<i>Tribunal, Sala i data</i>	<i>Referència</i>
STS (Sala 1) 28.4.2003	Roj: STSJ CAT 5129/2003

Audiències Provincials

<i>Tribunal, Sala i data</i>	<i>Referència</i>
SAP Barcelona 10.6.2010	No localitzada a les bases de dades

Direcció General dels Registres i del Notariat

<i>Tribunal, Sala i data</i>	<i>Referència</i>
RDGRN 30.8.2013	BOE núm. 238, de 4.10.2013
RDGRN 21.10.2014	BOE núm. 274, de 12.11.2014

Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques

<i>Tribunal, Sala i data</i>	<i>Referència</i>
RDGDEJ 24.11.2006	JUS/3982/2006 (DOGC núm. 4748, de 26.10.2006)
RDGDEJ 16.7.2007	JUS/2625/2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007)
RDGDEJ 17.7.2007	JUS/2626/2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007)
RDGDEJ 1.12.2008	JUS/48/2009 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009)
RDGDEJ 2.12.2008	JUS/49/2009 (DOGC núm. 5304, de

	26.1.2009)
RDGDEJ 3.12.2008	JUS/50/2009 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009)
RDGDEJ 20.7.2009	JUS/2384/2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009)
RDGDEJ 19.7.2012	JUS/1922/2012 (DOGC núm. 6191, de 13.8.2012)
RDGDEJ 12.6.2014	JUS/1357/2014 (DOGC núm. 6647, de 19.6.2014)
RDGDEJ 7.7.2014	JUS/1694/2014 (DOGC núm. 6669, de 22.7.2014)
RDGDEJ 4.3.2015	JUS/451/2015 (DOGC núm. 6834, de 19.3.2015)

6. Bibliografia citada

Alicia AGÜERO ORTIZ (2014). "La maldición de ser propietario de inmuebles urbanos o la imposibilidad de abandonar de la propiedad de la vivienda o local por sus acuciantes gastos". *Centro de Estudios de Consumo Universidad Castilla-La Mancha* (CESCO 14.2.2014). <http://blog.uclm.es/cesco/files/2014/02/La-maldici%C3%B3n-de-ser-propietario-de-inmuebles-urbanos-o-la-imposibilidad-de-abandono-de-la-propiedad-.pdf>

Miriam ANDERSON (2010). *El dret civil català davant la transposició de la directiva 2008/112, relativa a certs aspectes contractuals de l'aprofitament per torns de béns mobles i immobles*. Documents de treball. Centre d'Estudis Jurídics i Formació Especialitzada, Barcelona, 2010. (http://justicia.gencat.cat/web/.content/documents/arxiu/dret_civiltatala_transposicio.pdf)

---, (2013-2015), "Recursos governatius. Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques", *InDret* 2/2013 (<http://www.indret.com/pdf/975.pdf>); 4/2014 (<http://www.indret.com/pdf/1087.pdf>), 1/2015 (http://www.indret.com/pdf/1111_cat.pdf) i 3/2015 (http://www.indret.com/pdf/1161_cat.pdf).

---, (2013-1), "El derecho civil catalán ante la transposición de la Directiva 2008/122/CE, de 14 de enero de 2009, de protección de los consumidores de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, productos vacacionales de larga duración, reventa e intercambio". A: *Conferencias de Derecho civil, mercantil e hipotecario 2011*. Barcelona: Marcial Pons [79.104].

Joan MARSAL GUILLAMET (2007-2010), "Recursos governatius. Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques", *InDret* 4/2007 (http://www.indret.com/pdf/486_cat.pdf), 2/2009 (http://www.indret.com/pdf/634_cat.pdf), i 1/2010 (http://www.indret.com/pdf/714_cat.pdf).

María GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA (2014). "La renuncia al dominio en un régimen de propiedad horizontal", 746 *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* 2014 [3346-3362].

María TENZA LLORENTE (2015). "Resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas", 177 *Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña* 2015 [24-46].