

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques V

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 20 de març 2007, de 26 d'abril 2007, de 27 d'abril 2007 i de 30 d'abril 2007.

Joan Marsal Guillamet

Facultat de Dret
Universitat de Barcelona

Abstract

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 20 de març 2007, de 26 d'abril 2007, de 27 d'abril 2007 i de 30 d'abril 2007

Comments on the Decisions of General Directorate of Law and Legal Institutions of March 22, 2007; April 26, 2007; April 27, 2007; and April 30, 2007

Title: Decisions of the General Directorate of Law and Legal Institutions V

Keywords: Catalan Law; Property; Inheritance Law; Land Register

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

Sumari

26. Resolució de 20 de març 2007 (DOGC núm. 4856, de 4.4.2007). Remissions del Dret català al Dret estatal. Eficàcia de les resolucions de la DGDEJ

26.1. Introducció

26.2. La competència de la DGDEJ per conèixer del recurs

26.3. Les remissions en el Dret català

26.4. El règim jurídic de les resolucions DGDEJ. L'executivitat

26.5. Epíleg. L'avantprojecte de llei sotmès a informació pública

27. Resolució de 26 d'abril 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Reserva vidual. Rectificació del Registre. Constància registral d'un llegat d'usdefruit no acceptat

27.1. Introducció

27.2. La reserva vidual i el registre de la propietat

27.3. L'accés al registre de la nua propietat i del dret d'usdefruit

27.4. La RDGRN de 27 de setembre 1974

27.5. La resolució de la DGDEJ

28. Resolució de 27 d'abril 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Ampliació d'obra nova. Llicència per a la constitució del règim de propietat horitzontal

28.1. Introducció

28.2. La inscripció de l'obra nova

28.3. La constitució del règim de propietat horitzontal

29. Resolució de 30 d'abril 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Requisits per immatricular una finca

29.1. Introducció

29.2. La posició de la DGDEJ

29.3. La competència de la DGDEJ

Bibliografia

26. Resolució de 20 de març 2007 (DOGC núm. 4856, de 4.4.2007). Remissions del Dret català al Dret estatal. Eficàcia de les resolucions de la DGDEJ

26.1. Introducció

Mitjançant resolució de 22 de maig 2006 (DOGC 4684, de 26.7.2006), la DGDEJ va revocar una nota de qualificació d'un registrador de la propietat perquè va entendre que la manifestació dels atorgants exigida en els art. 11 i 18 LUEP només abasta els atorgants que manifesten que es troben en situació d'unió estable de parella. El registrador de la propietat va interposar recurs judicial contra la resolució. Quan es va tornar a presentar el títol en el Registre sol·licitant-ne la inscripció, a l'empara de la resolució de 22 de maig 2006, la nota de qualificació del registrador fou negativa. Es fonamentava en què la resolució de la [Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques](#) (en endavant DGDEJ) no era ferma, com conseqüència de la impugnació judicial (art. 328.6 LH, en la redacció donada per la Llei 62/2003, de 30 de desembre, fins la derogació per la D.Der. 1.1 L 24/2005, de 18 de novembre).

La qüestió se centra en establir el procediment vigent per a la tramitació del recurs governatiu davant la DGDEJ, a partir de l'establert a l'art. 4 de la Llei 4/2005, de 8 d'abril:

Article 4. Procediment

La forma d'intervenció i la tramitació dels recursos establerts per aquesta Llei és l'establerta per l'article 325 i els següents de la Llei hipotecària, tenint en compte que la referència a la Direcció General dels Registres i del Notariat s'ha d'entendre feta a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.

En entrar en vigor la Llei 4/2005, de 8 d'abril, dels recursos contra les qualificacions dels registradors de la propietat de Catalunya, la regulació del recurs governatiu a la Llei hipotecària es trobava en els art. 325 a 329 LH, en la redacció donada per la Llei 24/2001, de 27 de desembre, parcialment reformada per les Lleis 53/2002, de 30 de desembre i 62/2003, de 30 de desembre.

La regulació ha estat modificada substancialment per l'art. 37 Llei 24/2005, de 18 de novembre, de reformes per a l'impuls de la productivitat. El motiu de la darrera reforma, tal i com assenyalen les RDGRN 10.11.2006 (RJ 2006\7159) i 13.11.2006 (RJ\7160) és suprimir la facultat del registrador d'impugnar la resolució de la Direcció General i el caràcter suspensiu del recurs en relació a la inscripció. S'assenyala que és un contrasentit destacar tant el caràcter administratiu de la qualificació del registrador com el de recurs d'alçada davant del superior jeràrquic del recurs governatiu, i possibilitar que el registrador suspengui la inscripció mitjançant la presentació d'un recurs contra la resolució del superior.

“Por ello, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, retorna al esquema primigenio de recurso frente a la calificación negativa de registrador; de ahí, que se acote el ámbito de la legitimación del registrador para recurrir frente a una Resolución de esta Dirección General, admitiendo tan excepcional posibilidad sólo cuando la misma afecte a un derecho o interés específico del propio registrador (párrafo cuarto del artículo 328 de la Ley Hipotecaria); derecho o interés que nunca puede ser el de la mera legalidad –disconformidad con la decisión del superior jerárquico– sino

específico del propio registrador, esto es, de su misma situación jurídica, y previa acreditación de cuál sea ese derecho o interés afectado por la Resolución de esta Dirección General revocatoria de su nota de calificación.

Y, por la razón expuesta, se derogó expresamente la posibilidad de que el registrador pusiera de manifiesto el recurso a quien tuviera por conveniente, pues tal hecho había ya ocasionado distorsiones que habían tenido que ser corregidas por esta Dirección General en vía de Resolución de recurso –por todas, Resolución de 14 de diciembre de 2004, en donde se tuvo que reinterpretar el citado párrafo en un sentido muy restrictivo, para evitar dilaciones innecesarias en la tramitación del recurso o que se diera traslado del mismo a quien carecía manifiestamente de interés en el recurso; esa Resolución ha sido confirmada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 12 de junio de 2006 (AC 2006, 848) –; igualmente, y por las idénticas causas se derogó la posibilidad de suspensión automática de la Resolución de esta Dirección General por el simple hecho de que se hubiera interpuesto recurso frente a la misma.”

L'argumentació del Registrador per aplicar el 2006 la regulació anterior a la Llei 24/2005, de 18 de novembre és que la remissió a la legislació hipotecària de l'art. 4 de la Llei 4/2005, de 8 d'abril, dels recursos contra la qualificació dels registradors de la propietat a Catalunya, és estàtica, per la qual cosa la reforma de 2005 de la llei hipotecària no regeix per al recurs governatiu a Catalunya.

26.2. La competència de la DGDEJ per conèixer del recurs

Amb caràcter previ, la DGDEJ s'ha de pronunciar sobre la seva competència per conèixer del recurs perquè el recurs del notari l'hi nega. Es tracta d'una negativa interessada perquè les esmentades RDGRN 10.11 i 13.11.2006 coincideixen amb els seus interessos. És significatiu que l'escriptura pública no es presenta al Registre per a la seva inscripció immediatament després de la resolució de la DGDEJ (22.5.2006) sinó el 20.12.2006, passat un mes de les esmentades RDGRN.

La competència de la DGDEJ no planteja especials problemes. La qualificació del registrador es basa en la seva personal interpretació de l'art. 4 de la Llei 4/2005, de 8 d'abril; per tant, és una qualificació del document basada en dret català, per a la qual és competent la DGDEJ (art. 147.2 EAC; art. 1 L 4/2005).

26.3. Les remissions en el Dret català

A la nota de qualificació, el registrador afirma que la remissió que fa l'art. 4 Llei 4/2005 als art. 325 i següents LH té caràcter estàtic, és a dir, constitueix una incorporació al dret català de la redacció d'aquells articles vigents en entrar en vigor la llei. També és d'aquest criteri CUMELLA GAMINDE (2007, p. 205), qui invoca la DF Tercera del Decret Legislatiu 1/1984, de 19 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Compilació del Dret civil de Catalunya.

Tal i com assenyala SALVADOR CODERCH (1987, p. 914) la Disposició Final Tercera de la Compilació (art. 31 L 13/1984, de 20 de març) tenia més rellevància en el Projecte de Compilació de 1955 que el 1984, quan Catalunya ja havia recuperat el poder legislatiu en matèria de Dret civil (malgrat les incerteses sobre la interpretació de l'art. 149.1.8 CE). Per això, i perquè dins de la mateixa Compilació hi havia diverses classes de remissions [vegeu SALVADOR CODERCH (1987, p. 920 i seg.)], la DGDEJ nega que la DF Tercera de la Compilació sigui la regla general en matèria de remissions, sinó una mostra que “*quan el legislador ha volgut que la remissió fos estàtica, ho ha*

establert de manera expressa” (FD 2.4). De fet, la DGDEJ opta per un document més modern, per donar a entendre que la regla general hauria de ser la contrària. En efecte, s’empara en el [Manual d’elaboració de les normes de la Generalitat de Catalunya](#) per constatar que en ell es diu que cal assenyalar especialment quan la remissió té caràcter estàtic.

267 Altres indicacions. La norma de remissió ha d’indicar de forma precisa i clara la manera d’assumir l’objecte de la remissió. Ha de quedar clar si la remissió és estàtica o dinàmica; sobretot, cal indicar-ho en el primer cas.

Per determinar el caràcter estàtic o dinàmic de la remissió, la DGDEJ assenyala que s’ha de tenir en compte la finalitat perseguida per la norma i les relacions de complementarietat entre ordenaments que resulten de la divisió de competències entre la Generalitat i l’Estat. Per a la DGDEJ, no es pot presumir el caràcter estàtic de la remissió sense que el legislador ho indiqui de forma expressa i clara (FD 2.7).

En el FD Tercer la DGDEJ aplica l’argumentació general del Segon a la Llei 4/2005, de 8 d’abril. Els arguments per entendre que la remissió és dinàmica són:

- La remissió a l’art. 325 i següents de la LH és al conjunt de la regulació del recurs governatiu a la legislació hipotecària; la remissió estàtica hauria exigint una referència expressa a tots els articles;
- La llei constitueix una intervenció puntual de la Generalitat en una matèria de competència estatal per vetllar per la correcta aplicació del dret català; per això la remissió a la legislació hipotecària s’ha d’entendre dinàmica;
- En el Preàmbul de la llei es manifesta la voluntat d’equiparar les garanties dels ciutadans davant les qualificacions negatives dels registradors, tant si es fonamenten en Dret estatal o català;
- L’origen de la llei és conseqüència del desfasament existent entre la previsió estatutària de 1979 i la moderna regulació del recurs governatiu a partir de la llei 24/2001, de 27 de desembre.

Encara es pot afegir un altre argument. En el Preàmbul es deixa clar que la llei no conté una regulació pròpia del procediment, atès que s’hi reflecteix la disconformitat amb la competència dels jutjats de la capital de província per conèixer els recursos contra la DGDEJ:

Contra les resolucions de la Direcció General de Dret i d’Entitats Jurídiques es pot interposar recurs davant l’òrgan jurisdiccional competent. Seria desitjable que aquesta competència, per raons d’unificació de doctrina i de celeritat, recaigués en la Sala Civil i Penal del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya quan el marc normatiu ho permeti. Catalunya, en aquest sentit, compta amb el precedent de la Llei del 10 de març de 1934, reguladora del Tribunal de Cassació, en el qual es va crear una secció de recursos governatius dins la Sala Civil.

26.4. El règim jurídic de les resolucions DGDEJ. L’executivitat

Les resolucions de la DGDEJ tenen el mateix règim jurídic que les RDGRN. Al cap i a la fi, la configuració actual del recurs governatiu està inspirat en el recurs d’alçada de la Llei 30/1992 i el que determina la competència d’una o altra direcció general és l’ordenament jurídic que s’entén

infringit en la qualificació registral. És irrellevant que els registradors no depenguin orgànicament de la DGDEJ, sinó de la DGRN.

Per això, les resolucions de la DGDEJ tenen eficàcia vinculant per a tots els Registres fins que un tribunal les anul·lin mitjançant sentència ferma (art. 327.10 LH).

26.5. Epíleg. L'avantprojecte de llei sotmès a informació pública

La Conselleria de Justícia ha sotmès a informació pública un [Avantprojecte de Llei dels recursos](#) contra la qualificació negativa dels títols o les clàusules concretes en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un registre de la propietat, mercantil o de béns mobles de Catalunya. En relació al procediment, el text conté una remissió genèrica al previst a la legislació hipotecària (art. 3.1). Es tracta, doncs, d'una remissió dinàmica. A més, es preveu expressament l'executivitat de les resolucions de la DGDEJ, posat que l'interessat porti al Registre el document de què es tracti (art. 6). Per a un comentari detallat de l'Avantprojecte, vegeu [EGEA FERNÁNDEZ \(2008\), p. 17 i seg.](#)

27. Resolució de 26 d'abril 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Reserva vidual. Rectificació del Registre. Constància registral d'un llegat d'usdefruit no acceptat

27.1. Introducció

El causant va succeir el seu cònjuge, amb qui havia tingut cinc fills. Casat en segones núpcies, va atorgar un testament en què instituïa hereus els cinc fills del primer matrimoni i ordenava sengles llegats a favor del seu cònjuge: la plena propietat d'un bé i l'usdefruit de la resta de l'herència, autoritzant-lo a prendre possessió dels béns llegats per ell mateix. Mitjançant escriptura d'acceptació d'herència, els cinc cohereus es varen adjudicar la nua propietat dels béns de l'herència del pare, sense intervenció de la usufructuària. Entre aquests béns, hi havia una finca de la que el causant n'havia adquirit la meitat per compra i l'altra meitat per successió del primer cònjuge. El Registre va publicar l'adquisició, per cinquenes parts indivises de la nua propietat de la finca, "quedant pendent d'acceptació el dret d'usdefruit especialment llegat".

En adonar-se del caràcter reservable de la meitat indivisa de la finca, els cinc fills varen rectificar l'escriptura d'acceptació de l'herència del seu pare, tot adjudicant-se una meitat en ple domini, i l'altra en nua propietat, sense perjudici del dret d'usdefruit ordenat pel causant a favor del seu cònjuge. Presentada dues vegades aquesta escriptura en el registre, el registrador va suspendre'n la inscripció mentre no s'acredités l'extinció de l'usdefruit, una resolució judicial o el consentiment de la usufructuària a la inscripció del caràcter reservable de la part al·lquota.

Tal i com assenyala CUMELLA GAMINDE (2007b) el problema que es planteja en aquesta resolució és la constància registral d'un dret a favor de qui no ha intervingut en cap de les escriptures, la qual constància impedeix la rectificació registral sense el seu consentiment.

27.2. La reserva vidual i el registre de la propietat

En el FD Primer la DGDEJ exposa extensament el règim jurídic de la reserva vidual, digressió que entenem innecessària llevat que la usufructuària fonamentés la negativa a prestar el consentiment per la rectificació de l'assentament registral en la inexistència de la reserva.

Des d'un punt de vista registral, el registre només pot publicar el caràcter reservable del bé si ho demanen el reservista, o el reservatari, o un tercer (marmessor; Ministeri fiscal, si els fills són menors). El registrador no pot actuar d'ofici (art. 265 RH).

La no constància registral del caràcter reservable dels béns permet que el reservista alieni els béns a tercers adquirents, tot i que això no significa necessàriament un perjudici per als reservataris, atès que la contraprestació queda afectada per la reserva (art. 390 en relació amb el 221 CS).

27.3. L'accés al registre de la nua propietat i del dret d'usdefruit

El caràcter autònom de cadascuna de les crides contingudes en un testament permet que el legatari d'usdefruit universal pugui consolidar la seva adquisició fins i tot abans que els cridats a l'herència acceptin. De la mateixa manera, la nua propietat pot accedir al registre de la propietat sense necessitat de fer cap esment al dret d'usdefruit que la grava.

La solució més simple és en el cas de l'usdefruit, atès que el seu abast és independent de qui sigui el titular de la nua propietat. Atès que el legatari d'usdefruit universal està facultat per la llei per prendre possessió del llegat per ell mateix, la inscripció del seu dret sobre cadascun dels béns hereditaris es pot fer mitjançant l'escriptura de manifestació de llegats atorgada pel mateix legatari (art. 81.a RH).

En el cas de la inscripció del dret dels hereus, l'escriptura de manifestació d'herència no hauria de contenir una acceptació de la plena propietat de l'herència sense perjudici del dret de l'usufructuari, sinó que s'hauria de limitar a acceptar la nua propietat de l'herència. Aquest és el criteri defensat per GARCÍA GARCÍA (1981, p. 295), en un cas anàleg: la inscripció del títol d'hereu sense perjudici del dret d'usdefruit que atribuïa al cònjuge vidu l'originari art. 250 CDCC. L'esmentat registrador fa una exhaustiva anàlisi de la RDGRN 27.9.1974 (RJ 1974\5052), en la que podria haver-se inspirat la resolució de la DGDEJ, tot i que no l'esmenta.

27.4. La RDGRN de 27 de setembre 1974

El supòsit de fet és el següent. Es va presentar en el Registre una escriptura de liquidació de dues herències i adjudicació d'un únic bé en què intervenien els hereus testamentaris de la primera causant i els hereus intestats d'un dels fills d'aquesta, sense que intervingués ni es reservés cap dret a favor de la vídua del fill, de conformitat amb l'establert per l'originari art. 154 CDCC, que prohibia formular cap reserva a favor del cònjuge vidu en les declaracions d'hereu abintestat, tot i que en aquest cas li corresponia l'usdefruit de tota l'herència del cònjuge premort, de

conformitat amb l'originari art. 250 CDCC. El registrador va inscriure el dret dels hereus, sense perjudici del dret d'usdefruit que corresponia a la vídua del fill premort. Un dels hereus va demanar la cancel·lació de la referència a l'usdefruit, per entendre-la una menció, sol·licitud que va denegar el registrador:

"... y sin entrar en el que podría haber sido planteamiento fundamental de su este usufructo universal debería de haber tenido o no acceso al Registro, hay que hacer constatar que la aplicación del art. 98 de la LH exige como presupuesto ineludible que el asiento a cancelar contenga un derecho personal no asegurado especialmente o que se trate de una mención, circunstancias que no concurren en el presente caso, ya que del usufructo discutido no ofrece duda su trascendencia real, y, de otra parte, el asiento realizado no reúne los requisitos necesarios para su tratamiento como mención, al no ser una mera noticia de un derecho del que se ha tomado nota en un asiento, sino que se ha practicado, como pone de manifiesto el Registrador, una propia y verdadera inscripción, y este asiento está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al art. 1 de la Ley, y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, o consienta la cancelación su titular, de acuerdo con el art. 82, o en su caso, mediante la sentencia firme de que habla el mismo artículo..."

La RDGRN va adoptar el concepte estricte de menció formulat per ROCA SASTRE, simple notícia d'un dret que no es troba inscrit, per la qual cosa interpreta amb el Registrador que el "sin perjuicio del usufructo que... corresponde a su viuda" era una veritable inscripció i no una menció d'un dret real susceptible d'inscripció especial i separada, cancel·lable de conformitat amb l'art. 98 LH. Malgrat que això impliqui una inscripció a favor d'un titular que no s'ha personat en el registre de la propietat.

27.5. La resolució de la DGDEJ

El paral·lisme existent amb la RDGDEJ és que en ambdós casos s'ha inscrit la nova propietat d'un bé sense perjudici d'un dret d'usdefruit, sense intervenció del titular del dret d'usdefruit i, amb posterioritat es vol cancel·lar la referència al dret d'usdefruit. A la RDGRN s'entén que el que publica l'assentament no és una menció sinó una veritable inscripció. A la RDGDEJ, s'afirma que la inscripció de la nova propietat sobre la finca comporta la de l'usdefruit que la grava.

L'argumentació de la DGDEJ és que malgrat que la manca d'acceptació, la legatària ja és titular del dret d'usdefruit. No hi podem coincidir. Certament el legatari adquireix el dret al llegat des de la delació, sense perjudici de poder-lo renunciar o consolidar l'acceptació (art. 267 CS). Però la delació només es produeix sobre els béns que componen l'herència del causant en el moment de la seva mort. La legatària no ha adquirit mai cap dret sobre la meitat indivisa de l'immoble que el causant va adquirir per via successòria, la qual s'ha deferit a favor dels fills del primer matrimoni. Però la qüestió a resoldre no és si la legatària havia adquirit o no el dret, sinó si el registre de la propietat pot publicar drets prescindint del principi de rogació. En aquest sentit, ESQUIROL BLAJOT (2007, p. 284).

Entenem que l'expressió "sense perjudici del dret d'usdefruit" no hauria hagut de figurar ni en l'escriptura d'acceptació d'herència. Tampoc hauria hagut d'accedir al registre. La raó és que la nova propietat no és incompatible amb el dret d'usdefruit, sinó que el pressuposa. La reserva només té sentit quan s'accepta la plena propietat de l'herència, titularitat que sí perjudica el llegat

d'usdefruit universal. Però una vegada la reserva ha accedit en el Registre, aquest publica un dret d'usdefruit. Segons la DGDEJ és un dret inscrit (a instància d'un estrany), per la qual cosa no es pot rectificar el registre sense el consentiment del titular del dret d'usdefruit, o una resolució judicial (art. 40.d LH). Si acceptem la tesi de GARCÍA GARCÍA, la referència a l'usdefruit seria una menció d'un dret real no inscrit, la qual seria cancel·lable en virtut de l'art. 98 LH a instància de part interessada. Tanmateix, segons aquest eminent registrador (p. 115) la cancel·lació de la menció d'usdefruit no comportaria la consolidació del domini (art. 192 RH) sinó que el Registre continuaria publicant la nova propietat (art. 188 RH). Entenem que la publicació de la plena propietat seria conseqüència de l'escriptura de rectificació.

28. Resolució de 27 d'abril 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Ampliació d'obra nova. Llicència per a la constitució del règim de propietat horitzontal.

28.1. Introducció

La DGDEJ resol un recurs suscitat per una escriptura d'ampliació d'obra nova i constitució del règim de propietat horitzontal. Es pretén que el registre publiqui l'existència d'una planta addicional i la divisió horitzontal. La nota de qualificació de la registradora suspèn la inscripció perquè ni s'acredita la data d'acabament de l'ampliació d'obra nova (art. 52 RD 1093/1997, de 4 de juliol, RUH), ni s'aporta la llicència urbanística de divisió (art. 179.2.r DLeg 1/2005, de 26 de juliol, TRLU).

28.2. La inscripció de l'obra nova

Entre els requisits que l'art. 46 del Reial Decret 1093/1997 exigeix per a la inscripció d'obra nova hi ha l'acreditació de l'obtenció de la llicència d'obres corresponent. Per a la inscripció d'obres noves que tenen una certa antiguitat, l'art. 52 RUH exigeix que s'acrediti que la data de finalització de la construcció, que aquesta data tingui la suficient antiguitat per tal que l'eventual infracció urbanística hagi prescrit (6 anys, art. 219 DLeg 1/2005 TRLU), i que no consti en el registre de la propietat una anotació preventiva que assenyali l'existència d'un procediment administratiu de disciplina urbanística. La DGDEJ coincideix amb la registradora que la documentació presentada assenyalava la data de construcció de l'edifici, però no el de l'ampliació que va suposar construir una nova planta pis, que és la que es vol fer constar en el Registre.

28.3. La constitució del règim de propietat horitzontal

La impossibilitat de fer l'ampliació d'obra nova ja impediria l'atorgament del títol de constitució del règim de propietat horitzontal (art. 553-9.4). Però en aquest cas, també és necessari aportar la llicència urbanística que permet la divisió horitzontal. La DGDEJ precisa que l'art. 179.2.r DLeg 1/2005 exigeix la llicència urbanística no només quan es creen nous elements privatis, sinó també quan es crea *ex novo* el règim de propietat horitzontal. Fins i tot en el cas que la nova planta ja constés en el Registre de la propietat, la llicència seria necessària.

29. Resolució de 30 d'abril de 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Requisits per immatricular una finca

29.1. Introducció

Els hereus del causant varen atorgar una escriptura d'addició d'herència en què afegien a l'inventari de l'herència un immoble que havien oblidat. Segons els hereus, el bé pertanyia al causant per justos i legítims títols i no estava immatriculat. Varen presentar al Registre l'escriptura d'addició d'herència i una certificació cadastral de la finca. El registrador de la propietat denega la inscripció perquè no s'aporta el títol d'adquisició del causant (art. 205 LH, 298 RH), i perquè està convençut que la finca ja es troba immatriculada, per la qual cosa caldria acudir al procediment judicial de l'art. 306 RH. També constata que, davant la no presentació del títol d'adquisició del causant, el notari autoritzant no va fer constar a l'escriptura que va requerir als atorgants per tal que el manifestessin (art. 172 RNot).

29.2. La posició de la DGDEJ

La DGDEJ analitza els arguments formulats pel registrador i pels recurrents i arriba a la conclusió que els dubtes del registrador sobre la identitat de la finca són raonables, per la qual cosa confirma la nota de qualificació del registrador.

ESQUIROL BLAJOT (2007, p. 286) constata que la DGDEJ adopta una postura diferent a la de la DGRN, la qual entén que es tracta d'una qüestió de fet que no pot plantejar-se en el recurs governatiu. Tanmateix, aquest notari, malgrat valorar positivament la postura de la DGDEJ, considera que la DGDEJ s'hauria hagut d'abstenir, perquè resol el recurs exclusivament a partir de la legislació hipotecària. Considera que una simple referència al TRLU català és insuficient per dotar de competència a la DGDEJ.

29.3. La competència de la DGDEJ

Certament, la nota de qualificació del registrador es fonamenta exclusivament estatals: la [Llei hipotecària](#) (art. 18 i 198 i seg.) i la [Llei 19/1995, de 4 de juliol](#), el títol de la qual no és d'unitats mínimes de conreu sinó de modernització de les explotacions agràries. Tanmateix, els recurrents afirmen que:

"...les normes de qualificació impugnades no només vulneren l'article 198 i següents de la Llei hipotecària, sinó també els articles 9 i 33 de la Constitució espanyola i l'article 188 del Decret legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, que aprovà el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya".

La competència de la DGDEJ no prové de la normativa en què el Registrador fonamenta la nota de qualificació, sinó dels preceptes que els recurrents consideren infringits, si algun d'ells és una norma de dret català (art. 1 [Llei 4/2005, de 8 d'abril](#)). Els recurrents invoquen l'art. 188.1.e [DLeg](#)

1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. Cal analitzar si aquest article és aplicable al cas.

El títol II de la Llei 19/1995, de 4 de juliol, regula les unitats mínimes de conreu. L'art. 23.2 atribueix a les Comunitats autònomes la competència per determinar l'extensió de la unitat mínima de conreu. Catalunya ho havia fet prèviament, mitjançant el Decret 169/1983, de 12 d'abril, d'unitats mínimes de conreu.

El contingut de la resta del títol II és el següent. L'article 24 regula els supòsits d'indivisió de finques rústiques i el 25 les excepcions a la regla general. L'art. 26 estableix com s'ha d'efectuar la inscripció de les finques i el 27 s'ocupa el dret de retracte dels propietaris confrontants. Entenem que d'aquests quatre articles l'únic que avui està vigent a Catalunya és el 26, atès que la indivisió de finques rústiques està fixada en l'esmentat art. 188.1.e [DLeg 1/2005, de 26 de juliol](#), i que el retracte legal de confrontants avui es troba regulat en els art. 568-16 a 568-20 [CCCat](#).

Segons la DGDEJ:

“La fonamentació que el registrador fa en la Llei 19/1995, de 4 de juliol, sobre unitats mínimes de conreu, s'ha d'emmarcar en el que ja hem dit en l'anterior fonament de dret: cal entendre que el registrador parteix del fet que la finca que se sol·licita immatricular coincideix, parcialment, amb la núm. 420 que ja consta inscrita i, per tant, que la via adequada per a assolir l'autonomia registral que es pretén és la segregació de la finca matriu. És aleshores, si escau, quan haurien d'entrar en joc les disposicions sobre unitats mínimes de conreu”.

Un dels principis del dret hipotecari és el de rogació. L'objecte de la qualificació del registrador és l'assentament sol·licitat pels interessats (art. 101 LH). En aquest cas, el registrador denega la immatriculació sol·licitada tot assenyalant el procediment mitjançant el qual es podria dotar d'autonomia registral a la finca (segregació). És en la segregació on s'hauria d'aplicar la normativa catalana sobre unitats mínimes de conreu. El recurs dels interessats no es limita exclusivament a la denegació de la immatriculació sinó que també abasta la via alternativa suggerida pel registrador per obtenir la immatriculació de la finca (segregació). Com que en aquesta segon motiu tindria lloc l'aplicació de normes de dret català, entenem fonamentada la competència de la DGDEJ per conèixer del recurs.

Bibliografia

Antoni CUMELLA GAMINDE (2007), “Comentari a la Llei 4/2005, de 8 d'abril, dels recursos contra les qualificacions dels registradors de la propietat de Catalunya”, *Revista Catalana de Dret Privat* 8, pp. 181-236.

Antoni CUMELLA GAMINDE (2007b), “Comentario a la Resolución de 26.04.2007 de la Dirección General de Dret i Entitats Jurídiques”, *Boletín Servicio de Estudios Registrales de Cataluña* 132 (set.-oct.), pp. 75-77.

Joan EGEA FERNÁNDEZ (2008), "La projectada reforma de la Llei 4/2005, de 8 d'abril, dels recursos contra les qualificacions dels Registradors de la Propietat de Catalunya", *InDret* 2/2008, www.indret.com.

Víctor ESQUIROL BLAJOT (2007), "Doctrina, resumen y comentario de las resoluciones de la DGDEJ publicadas en el DOGC del mes de junio de 2007", *La Notaria* 42, pp. 283-289.

José-Manuel GARCÍA GARCÍA (1981), "El usufructo vidual abintestato en Cataluña (2ª y 3ª parte)", *Revista Jurídica de Catalunya* pp. 73-132, 281-326.

Pablo SALVADOR CODERCH (1987), "Comentario a la Disposición Final Tercera CDCC", a Manuel ALBALDEJO (dir.), *Comentarios al Código civil y Compilaciones forales XXX*, pp. 913-929.