

# Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques (novembre - desembre 2008)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 27 de novembre 2008, 1 de desembre 2008, 2 de desembre 2008, 3 de desembre 2008 i 23 de desembre 2008

**Joan Marsal Guillamet**

Facultat de Dret  
Universitat de Barcelona

### *Abstract*

*Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 27 de novembre 2008, 1 de desembre 2008, 2 de desembre 2008, 3 de desembre 2008 i 23 de desembre 2008.*

*Comments on the Decisions of General Directorate of Law and Legal Institutions of November 27, 2008; December 1, 2008; December 2, 2008; December 3, 2008 and December 23, 2008.*

*Title: Decisions of General Directorate of Law and Legal Institutions (November - December 2008)*

*Paraules clau: Dret català, Dret de propietat, Censos, Propietat horitzontal, Documents privats, Registre de la Propietat*

*Keywords: Catalan Law, Property, Real State Interest, Commonhold Development, Private Documents, Land Register*

### *Sumari*

#### **46. Resolució de 27 de novembre 2008 (DOGC núm. 5298, de 16.1.2009). Competència de la Direcció General. Legitimació notarial de signatura**

##### **46.1. Introducció**

##### **46.2. La competència de la DGDEJ per a conèixer del recurs**

##### **46.3. La legitimació notarial de la signatura com a mitjà per a acreditar la identitat del tècnic que expedeix la certificació**

#### **47. 48. 49. Resolucions d'1 de desembre 2008 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009), de 2 de desembre 2008 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009) i de 3 de desembre 2008 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009). Cancel·lació de censos la divisió dels quals no ha accedit al Registre de la Propietat. Disposició Transitòria Tretzena.2 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals**

##### **47.1. Introducció**

##### **47.2. La Disposició Transitòria Tretzena.2 de la Llei 5/2006**

##### **47.3. L'extinció *ope legis* d'un dret inscrit**

#### **50. Resolució de 23 de desembre 2008 (DOGC núm. 5309, de 2.2.2009). Propietat horitzontal complexa. Modificació d'estatuts**

##### **50.1. Introducció. Les subcomunitats de fet**

##### **50.2. De la propietat horitzontal simple a la propietat horitzontal complexa**

#### **A. Bibliografia**

#### **B. Taula de jurisprudència citada**

---

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

## 46. Resolució de 27 de novembre 2008 (DOGC núm. 5298, de 16.1.2009). Competència de la Direcció General. Legitimació notarial de signatura

### 46.1. Introducció

En aquesta Resolució de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (en endavant, DGDEJ) es planteja la necessitat de legitimació de la signatura dels documents privats que accedeixen al Registre de la Propietat, en concret, la certificació tècnica que pot suplir la cèdula d'habitabilitat de l'habitatge transmès, en virtut d'allò establert per l'art. 132.a) de la [Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge](#) (DOGC núm. 5044, de 9.1.2008). En aquest cas, el registrador de la propietat va fonamentar la qualificació negativa en l'aplicació analògica de l'art. 49.2 del [Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la llei hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat dels Actes de Naturalesa Urbanística](#) (BOE núm. 175, de 23.7.1997). En aquest precepte s'exigeix, per a la inscripció de l'obra nova, que la signatura del tècnic que expedeix la certificació exigida s'hagi legitimat notarialment. El notari autoritzant de l'escriptura de compravenda va recórrer la qualificació tot argumentant que aquest requisit no és exigint per la [Llei 18/2007](#).

La DGDEJ (§ 3.5) manifesta haver-se pronunciat sobre aquesta matèria a les Resolucions de 21 de desembre 2007 ([DOGC núm. 5056, de 25.1.2008](#)) i 16 de juliol 2008 ([DOGC núm. 5191, de 8.8.2008](#)). Tal i com s'assenyala en la mateixa Resolució, la diferència existent entre aquest cas i els anteriors és que, en aquells, es tractava de documents privats amb accés directe al Registre de la Propietat mentre que, en aquest, és un document que s'ha d'incorporar a l'escriptura per a obtenir-ne la inscripció.

La referència a la RDGDEJ de 16 de desembre 2007 és una errada tipogràfica.

Val a dir que el pronunciament de la DGDEJ a les dues resolucions que esmenta és *obiter dictum*. En el primer cas (certificació del secretari del patronat d'una fundació, FD Primer 1.4), per defectes de la qualificació del registrador (absència de fonaments jurídics); en el segon, perquè qui havia presentat la sol·licitud de cancel·lació del gravamen no tenia legitimació per a fer-ho (FD Segon 2.5).

És un supòsit anàleg al de la Resolució de 19 de febrer 2007 ([DOGC núm. 4854, de 2.4.2007](#)), on la DGDEJ va establir que un acord d'una Junta de propietaris d'un edifici subjecte a propietat horitzontal (aprovació de la divisió d'un element privatiu) pot ser acreditat registralment amb la certificació del secretari de la comunitat, protocolitzada o testimoniada a l'escriptura de divisió, prèvia legitimació de les signatures (FD Primer 1.4).

Amb caràcter previ, la DGDEJ ha de pronunciar-se sobre la seva competència. El registrador de la propietat entén competent la DGRN, ja que la qualificació es fonamenta en els requisits formals exigits per a l'accés al Registre de la Propietat d'un document privat.

#### 46.2. La competència de la DGDEJ per a conèixer del recurs

La DGDEJ es pronuncia a favor de la seva competència, perquè el notari considera infringit l'art. 132 [Llei 18/2007](#). En efecte, l'art. 1 de la [Llei 4/2005, de 8 d'abril, dels recursos contra les qualificacions del Registradors de la propietat de Catalunya](#), atribueix la competència a la DGDEJ quan el recurs governatiu es fonamenta total o parcialment en la infracció d'una norma catalana.

En el moment de redactar aquest text encara no havia estat promulgada la [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](#), aprovada pel Parlament el 15.4.2009 (BOPC núm. 453, de 27.4.2009). A la nova llei, la competència de la DGDEJ s'amplia perquè abastarà també els recursos que no es fonamentin en la infracció d'una norma catalana, si aquesta ha estat utilitzada pel registrador per a fonamentar la seva qualificació (art. 1).

Val a dir, però, que la qüestió no es centra tant en l'art. 132 [Llei 18/2007](#) sinó en l'art. 135. L'art. 132 només estableix que els notaris no poden autoritzar l'escriptura pública de transmissió si no han comprovat el compliment de determinats requisits establerts per la mateixa llei, entre els quals hi ha l'existència de la cèdula d'habitabilitat. Ara bé, si l'habitatge no és de nova construcció, aquesta pot ser suplerta per una certificació tècnica (art. 26.2, 62.2). Que l'escriptura pública ha de reflectir el compliment dels requisits de l'art. 132 resulta de l'art. 135, que estableix el tancament registral si l'escriptura que es presenta al registre no compleix allò establert en l'art. 132. Aquest precepte no estableix la manera com es fa constar a l'escriptura que l'habitatge té cèdula d'habitabilitat (art. 132.a), o que l'edifici disposa del llibre de l'edifici (art. 132.b). No obstant, segons la DGDEJ, en una interpretació que va més enllà de la literalitat de l'article, la certificació del tècnic competent s'ha d'incorporar al document notarial:

“(…) I si bé aquesta doctrina es referia a documents privats amb accés directe al Registre, també s'ha d'aplicar als documents que cal incorporar a una escriptura per a obtenir-ne la inscripció, com és el cas de l'informe del tècnic complementari a la compravenda formulada a l'escriptura qualificada” (FD Tercer 3.5).

#### 46.3. La legitimació notarial de la signatura com a mitjà per a acreditar la identitat del tècnic que expedeix la certificació

A les tres resolucions prèviament esmentades [de 19 de febrer 2007 ([DOGC núm. 4854, de 2.4.2007](#)), de 21 de desembre 2007 ([DOGC núm. 5056, de 25.1.2008](#)) i de 16 de juliol 2008 ([DOGC núm. 5191, de 8.8.2008](#))], la DGDEJ havia establert que les signatures dels documents privats que tenien accés directe al Registre havien d'haver estat legitimades notarialment. En aquesta oportunitat, la DGDEJ reitera la seva doctrina, per la qual cosa confirma la qualificació del registrador, tot i que amb fonaments diferents. La DGDEJ nega que el [Reial Decret 1093/1997](#), de 4 de juliol, sigui aplicable analògicament a Catalunya. Per a la DGDEJ, l'exigència de legitimació notarial de la signatura és conseqüència de l'aplicació directa de l'art. 132 [Llei 18/2007](#) i de l'art. 3 [LH](#).

La DGDEJ fonamenta dita exigència en la referència a l'informe emès per "tècnic competent", de la qual dedueix la necessitat d'identificar la persona que signa el certificat i la seva qualificació professional.

L'art. 3 LH, tot i que fa referència a l'autenticitat dels documents, només contempla l'accés al Registre dels documents notarials, judicials o administratius. L'argument estava més ben formulat a la de 16 de juliol 2008 (DOGC núm. 5191, de 8.8.2008):

"(...) l'article 3 de la Llei hipotecària formula el principi de legalitat en el seu vessant de titulació pública, la qual cosa significa que, amb caràcter general, només poden accedir al registre els títols públics; tanmateix, la mateixa legislació hipotecària preveu alguns casos, entre els quals hi ha la cancel·lació de la condició resolutòria, en què poden accedir-hi documents privats. Aquests, però, han de tenir la signatura legitimada notarialment o ratificada en presència del registrador, tal com, en aplicació del principi de seguretat jurídica, es desprèn de l'article 103 in fine de la Llei hipotecària i dels articles 166.11 i 193.4 del seu Reglament, i és criteri d'aquesta Direcció General" (vegeu la RDGDEJ de 21 de desembre 2007, DOGC núm. 5056, de 25.1.2008).

A diferència dels supòsits anteriors, l'element diferencial d'aquest recurs consisteix en determinar si el visat col·legial que acompanya la certificació del tècnic competent és suficient per a acreditar la identitat del tècnic, o bé si cal la legitimació notarial de la signatura.

Per a la DGDEJ, el visat del Col·legi professional acredita la qualificació del tècnic però no la seva identitat, la qual s'obté a partir de la legitimació notarial de la signatura:

"Amb el visat del Col·legi d'aparelladors i arquitectes tècnics de Barcelona s'acredita la qualificació professional del tècnic que emet l'informe. Però per acreditar la identitat del tècnic cal que la seva signatura sigui legitimada notarialment, legitimació que implica, sota la fe notarial i la seva responsabilitat, el judici del notari que la signatura pertany a la persona que autoritza el document privat i, per tant, el reconeixement de la seva autoria" (FD Tercer 3.4).

Resulta sorprenent que un Col·legi professional pugui acreditar la qualificació professional d'una persona sense tenir la certesa de què sigui qui afirma ser. La lògica duria a pensar que, fins que no s'està segur de la identitat del subjecte, no es pot acreditar la seva qualificació professional. La sorpresa s'incrementa quan es llegeix l'art. 25.1.a) dels Estatuts del Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona vigents quan es va expedir la certificació (Resolució JUI/833/2003, de 31 de març, DOGC núm. 3859, de 7.4.2003).

"Art. 25. El visat té per objecte:

- a) Acreditar la identitat del professional, controlar la titulació i la col·legiació, i la seva habilitació per al treball de què es tracti.
- b) Comprovar la suficiència i integritat formals de la documentació integrant del treball, en especial pel que fa al compliment de les normes legals i els requisits de presentació.
- c) Efectuar les altres constatacions que recomanin les lleis i els reglaments.

El visat certifica, en cada cas, l'habilitació legal d'aparelladors i arquitectes tècnics per exercir les seves competències.

El visat podrà ser atorgat o denegat (...)"

Els tres apartats de l'art. 25.1 es corresponen amb els apartats a), c) i d) de l'art. 31.2 dels Estatuts actualment vigents ([Resolució JUS/142/2009, de 27 de gener](#), DOGC núm. 5312, de 5.2.2009), tot i que en aquest s'hi afegeix que el visat és una funció pública específica del Col·legi.

***47. 48. 49. Resolucions d'1 de desembre 2008 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009), de 2 de desembre 2008 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009) i de 3 de desembre 2008 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009). Cancel·lació de censos la divisió dels quals no ha accedit al Registre de la Propietat. Disposició Transitòria Tretzena.2 Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals***

#### **47.1. Introducció**

Els tres propietaris exclusius dels quatre elements privatius que integraven un edifici subjecte al règim de propietat horitzontal varen presentar en el Registre de la Propietat sengles instàncies on sol·licitaven la cancel·lació del cens que gravava aquestes finques, perquè el censatari no havia inscrit l'escriptura de divisió del cens dins l'any següent a l'entrada en vigor de la [Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya](#). Es demanava, doncs, l'aplicació de la DT Tretzena.2 de l'esmentada Llei. El registrador va fonamentar les notes de qualificació negativa en la protecció registral de la inscripció del dret de cens, entenent que la cancel·lació no era possible sense una resolució judicial ferma. Els arguments del registrador que reproduïx la RDGDEJ són força vagues: "Segons ell, raons subconstitucionals i constitucionals p. ex. article 24 de la Constitució així ho abonen". Si bé esmenta l'argument constitucional del dret a la tutela judicial efectiva, les "raons subconstitucionals" poden ser la presumpció de veracitat derivada de la inscripció (art. 38.2 LH) i la necessitat d'un procediment d'alliberament de càrregues per a procedir a la cancel·lació (art. 40.1.b) LH en relació a l'art. 210 LH i els arts. 309 a 311 RH).

De la narració dels fets resulta que els quatre elements privatius pertanyen a una finca matriu ("immoble unitari" en l'expressió de l'art. 553-1.2.a [CCCat](#)) -finca 9144-, la qual procedia de la segregació d'una altra finca, la 293. El cens s'havia constituït originàriament a la finca 293 i no s'havia dividit entre aquesta i les altres finques resultants, entre elles, la 9144. Conseqüentment, tampoc s'havia distribuït la part que hauria correspost a la finca 9144 entre els quatre elements privatius. Ara bé, abans dels cinc anys de l'entrada en vigor de la [Llei 6/1990](#), el censalista havia acreditat la vigència del cens, la qual cosa havia evitat la seva extinció.

La petició dels titulars dels elements privatius és que es cancel·li el cens que grava les finques 44593, 44595, 44597 i 44599. Entenem que un plantejament correcte hauria estat demanar també (o àdhuc principalment) la cancel·lació del cens de la finca matriu, la 9144, sense que suscités cap problema el fet que cap dels subjectes actués com a president de la junta de propietaris, que és qui té la representació judicial i extrajudicial de la comunitat (art. 553-16 [CCCat](#)). Tal i com ja es va establir en el FD Cinquè 5.2 de la RDGDEJ de 24 de novembre 2006 ([DOGC núm. 4776, de 7.12.2006](#)):

“(…) el cens que grava la totalitat de l’edifici es podrà cancel·lar a petició del titular de qualsevol dels elements privatis o entitats independents, sense que calgui que la demanin tots”.

La cancel·lació de la inscripció del cens de la finca matriu hauria provocat necessàriament la dels elements privatis, atesa la inexistència del cens a distribuir entre ells.

#### 47.2. La Disposició Transitòria Tretzena.2 de la Llei 5/2006

La Resolució reitera la doctrina ja formulada per la DGDEJ a tres resolucions prèvies, la de 24 de novembre 2006 (DOGC núm. 4776, de 7.12.2006), la de 16 de juliol 2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007) i la de 17 de juliol 2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007), a la qual ja hem fet referència en d’altres comentaris (vegeu MARSAL, 2007 i 2008, [www.indret.com](http://www.indret.com)).

El cens sobre la finca 293 va accedir al Registre de la Propietat el 9 de maig de 1901, tot i que s’havia constituït el 20 d’octubre de 1515. Malgrat que la segregació material s’havia produït abans de 1845, la inscripció del cens sobre la finca 9144 va tenir lloc el 1956. Tal i com reitera la DGDEJ, la Llei d’inscripció, divisió i redempció de censos de 31 de desembre 1945 (BOE núm. 4, de 4.1.1946), havia establert l’obligació de dividir els censos en un termini de 5 anys a comptar des de la seva entrada en vigor (art. 3). Escolat el termini, el censatari podia demanar al Tribunal Arbitral de Censos la cancel·lació dels censos no dividits (art. 15.b). El termini per dividir va ser prorrogat fins el 31 de desembre de 1955 per la Llei de 18 de desembre de 1950 i, fins el 31 de desembre de 1957, pel Decret-Llei de 2 de desembre de 1955 (BOE núm. 351, de 17.12.1955). La darrera pròrroga, fins el 31 de desembre 1960, arribà amb la Llei de 26 de desembre de 1957 (BOE núm. 324, de 28.12.1957), que establí que, a partir de l’1 de gener de 1961, qualsevol censatari podia demanar al Tribunal Arbitral de Censos la cancel·lació de les inscripcions de censos no dividits (art. 13).

Val a dir que, a la Llei de 26 de desembre de 1957, la cancel·lació no era extintiva del dret, perquè en el mateix art. 13 s’afegia que: “El censalista que con posterioridad solicitase y obtuviese la división del censo podrá inscribirlo de nuevo en el Registro de la Propiedad sin perjuicio de los derechos adquiridos por terceros sobre la finca gravada durante el tiempo en que el censo estuvo cancelado”.

Per tant, l’amenaça de cancel·lació del cens no dividit que pesa sobre el censalista no és quelcom massa novetós.

En paraules de la STSJ 11/2009, de 16 de març (MP: Enric ANGLADA FORS)<sup>1</sup>, “[l]’evolució legislativa en matèria de censos, pel que fa a la Llei de 1990, no fa sinó aprofundir en un procés d’alliberament d’aquest tipus de càrregues, que ja es va iniciar a la Llei de 1945, sobre inscripció, divisió i redempció de censos, i en la seva reforma de 1957, sense que la promulgació del Llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals hagi suposat canvi en aquesta trajectòria, atès que la disposició transitòria 13a de la Llei 5/2006, de 10 de maig segueix aquesta manera línia (...)” (FD Quart.4).

La [Llei 6/1990, de 16 de març, dels censos](#) (DOGC núm. 1273, de 28.3.1990), establí en la DT

---

<sup>1</sup> La sentència encara no es troba disponible a cap de les bases de dades usuals. Es pot consultar, però, a la web del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya, dins de la secció [Sentències i Resolucions d’Interès](#).

Primera l'extinció dels censos no dividits en els tres anys següents a la seva entrada en vigor. Seguint amb el mateix relat de les resolucions anteriors, la DGDEJ recorda que la doctrina del President del Tribunal Superior de Justícia resolent recursos governatius contra qualificacions negatives de registradors de la propietat sobre aquesta matèria va establir una distinció entre la DT Primera i la Tercera. En aquesta darrera, atès que l'extinció del cens es formulava com una sanció a la inactivitat del censalista durant 5 anys, el decurs del termini permetia obtenir la cancel·lació de la inscripció del cens directament. En canvi, el transcurs del termini establert a la DT Primera no permetia la cancel·lació automàtica de la inscripció del cens perquè cabia la possibilitat de què la divisió s'hagués produït dins del termini establert pel legislador, tot i que no hagués accedit al Registre. Calia, per tant, l'expedient d'alliberament de càrregues (art. 210 LH).

A la [Llei 5/2006](#), el legislador -coneixedor de la doctrina continguda a les interlocutòries de la Presidència del TSJC- redacta la DT Tretzena.2 final, equivalent a la DT Primera de la [Llei 6/1990](#), semblantment a la DT Tercera d'aquesta llei: imposa una activitat al censalista, la inscripció de la divisió realitzada com a molt tard en els tres anys següents a l'entrada en vigor de la [Llei 6/1990](#). Escolat el termini, el censatari pot obtenir la cancel·lació del cens. A la Resolució de 26 de novembre 2006 ([DOGC núm. 4776, de 7.12.2006](#)) ja s'havia anticipat el que podia passar a partir de l'1 de juliol de 2007:

“3.5 Consegüentment, ara per ara i fins al dia 1 de juliol de 2007, un cens no dividit al Registre del qual consta, però, l'acreditació de vigència d'acord amb la disposició transitòria tercera de la [Llei 6/1990](#), de 16 de març, dels censos, no es pot cancel·lar per simple instància del censatari, cosa que serà possible només a partir de l'1 de juliol proper”.

És exactament el supòsit de fet que se susciten en aquestes tres Resolucions.

### **47.3. L'extinció *ope legis* d'un dret inscrit**

El registrador fonamenta la qualificació negativa en una prevenció davant de l'extinció automàtica del dret de cens prevista per la DT Tretzena de la [Llei 5/2006](#), que entén que només seria possible com a resultat d'un procediment judicial contradictori on intervingués el censalista. Els arguments de la DGDEJ són contundents i inqüestionables: la llei que atorga protecció del dret de cens imposa al titular d'aquest una càrrega per a poder gaudir de dita protecció. L'extinció del dret i la consegüent expulsió del Registre no és conseqüència d'una decisió arbitrària del legislador sinó el resultat de l'incompliment d'una càrrega per part del titular.

A més, cal destacar que la DGDEJ fonamenta la càrrega de dividir els censos en la funció social del dret de propietat. Tal i com assenyala LAUROBA LACASA (2008, pàg. 1042), de la formulació de la funció social de la propietat en l'art. 541-2 [CCCat](#) resulta que “qualsevol titular d'un dret real limitat sobre un bé està subjecte a la funció social d'aquest bé, atès que les desmembracions del dret de propietat no poden superar l'abast d'aquest”. L'usufructuari, el titular d'un dret d'aprofitament parcial, i també el censalista, tenen limitades les facultats que els confereix llur dret per la funció social de la propietat de cada categoria de béns.

Finalment, la DGDEJ s'empara en la pacífica aplicació de la DT Tercera de la [Llei 6/1990](#) (avui DT Tretzena.1 de la [Llei 5/2006](#)), que també establí l'extinció del cens i la subsegüent cancel·lació d'aquest si el censalista no deixava constància en el Registre de la Propietat de la subsistència del dret de cens en els cinc anys següents a l'entrada en vigor de dita llei. Sobre aquest precepte, la STSJC 11/2009, de 16 de març (MP: Enric ANGLADA FORS), estableix que:

“[t]otes elles [les disposicions transitòries] responen a la finalitat comuna d'eliminar de la realitat jurídica formal censos amb una forta aparença d'inactivitat i, per tant, d'inexistència material. La combinació del propòsit liberalitzador de càrregues i del principi de respecte dels drets dels titulars a què fa referència a l'exposició de motius s'aconsegueix mitjançant l'establiment de terminis prou amplis per a la realització d'actuacions extremadament elementals i senzilles, en el cas de la disposició transitòria tercera, la simple presentació en el termini de cinc anys d'una instància en el Registre de la propietat, de la qual s'estendria nota marginal” (FD Quart.4).

Certament hi ha una diferència sensible d'amplitud entre els cinc anys de la DT Tercera de la [Llei 6/1990](#) i l'any de la DT Tretzena.2 de la [Llei 5/2006](#). Però recordi's que el primer termini per a dividir els censos s'havia obert el gener de 1946 i va durar fins el 31 de desembre de 1960. Gairebé quinze anys, els quals, a partir de l'entrada en vigor de la [Llei 6/1990](#), encara es varen prorrogar fins el 17 d'abril de 1993. El termini d'un any que dona al censalista la DT Tretzena.2 de la [Llei 5/2006](#) no és per a dividir el cens, sinó per a presentar en el Registre de la Propietat la divisió del cens feta abans del 17 d'abril de 1993, als efectes d'inscriure-la.

D'altra banda, MIRAMBELL ABANCÓ (2007, pàg. 347) assenyalava que una SAP de Barcelona de 22 de novembre de 1995 va considerar innecessari el plantejament d'una qüestió d'inconstitucionalitat sobre les DT Primera i Tercera de la [Llei 6/1990](#). La dita sentència, que no hem pogut localitzar a cap de les bases de dades habituals, podria ser la interlocutòria del President del TSJC 50/1995, de 21 de novembre (BCEHC núm. 65, nov-dic. 1995, pàg. 294). En el FD Segon s'hi afirmava: “Las consideraciones de orden constitucional expuestas por el recurrente, que evidentemente exceden el restringido ámbito de conocimiento que este recurso mantiene, no alcanzan el grado de convencimiento necesario para que este órgano jurisdiccional, sin perjuicio de lo dudoso que sea la actuación de esta índole en el recurso gubernativo (arts. 112 y sig. del Reglamento Hipotecario) y de la condición de "proceso" que al mismo pueda otorgarse, plantee la cuestión de inconstitucionalidad que prevén los artículos 163 de la Constitución Española, 5.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 35.1 de la Ley Orgánica del Tribunal Constitucional, pues, sin perjuicio de no compartir punto por punto las consideraciones razonadas por el Sr. Registrador en su informe, lo cierto es que una interpretación correctora de la ley conduce a soluciones que no contrarían los preceptos constitucionales” (pàg. 295).

## **50. Resolució de 23 de desembre 2008 (DOGC núm. 5309, de 2.2.2009). Propietat horitzontal complexa. Modificació d'estatuts**

### **50.1. Introducció. Les subcomunitats de fet**

Aquesta resolució ve motivada pel recurs governatiu contra la qualificació negativa d'un registrador de la propietat on es denegava la inscripció de la modificació dels estatuts d'una comunitat constituïda en règim de propietat horitzontal. Es tracta d'un règim de propietat

horitzontal que recau sobre cinc immobles i diversos espais comuns, és a dir, susceptible de constituir una propietat horitzontal complexa (arts. 553-48 i seg. [CCCat](#)). La inscripció de l'obra nova i del conjunt immobiliari (parcialment acabat, parcialment en obres) es va fer el 1996.

Com és sabut, la [Llei 8/1999, de 8 d'abril](#) (BOE núm. 84, de 8.4.1999), va introduir a la [Llei 49/1960, de 30 de juny](#) (BOE núm. 176, de 23.7.1960), un capítol III dedicat a la regulació dels conjunts immobiliaris, tot i que ja existien amb anterioritat. L'actual art. 24.2 LPH preveu dues maneres d'organitzar el conjunt immobiliari: ja sigui com a una sola comunitat, ja sigui com a una agrupació de subcomunitats. En el cas objecte d'anàlisi, el promotor va inscriure uns únics estatuts per a tota la comunitat. Ara bé, des de la constitució del règim, els propietaris dels 94 elements privatis varen actuar com si fossin una agrupació de cinc subcomunitats, cadascuna amb els seus òrgans de govern, i àdhuc llibre d'actes (no s'especifica si legalitzat o no). Els titulars d'una d'aquestes subcomunitats (fases, segons el Registre i el títol constitutiu) es varen reunir per a aprovar una modificació dels estatuts, adreçada a establir que les despeses comunes corrents generades per cada escala fossin finançades exclusivament pels titulars dels elements privatis d'aquella escala, i a parts iguals. Quan van intentar inscriure la modificació en el Registre de la Propietat, el registrador denegà la inscripció perquè l'acord no havia estat adoptat pel conjunt dels propietaris amb la majoria de 4/5 de persones i de quotes de participació.

El recurs es fonamenta en l'existència de subcomunitats de fet, mentre que el registrador, a més de constatar l'existència d'alguns defectes formals, reitera que la comunitat està configurada com a única, per la qual cosa, a la reunió convocada per a adoptar la modificació dels estatuts, s'haurien d'haver convocat tots els titulars d'elements privatis. A més, hagués calgut el vot afirmatiu de 4/5 parts dels titulars que representessin com a mínim 4/5 parts de les quotes de participació (art. 553-25.2 [CCCat](#)).

La DGDEJ confirma plenament la qualificació del registrador: si, segons el títol de constitució, només hi ha una comunitat, és al conjunt de propietaris, degudament convocats (art. 553-21 [CCCat](#)) i vàlidament constituïts (art. 553-23 [CCCat](#)), a qui correspon adoptar l'acord.

## **50.2. De la propietat horitzontal simple a la propietat horitzontal complexa**

A diferència de l'art. 2.b) [LPH](#), el dret civil català no contempla les situacions de comunitat de fet (art. 551-1.2 [CCCat](#)), com la que s'ha produït en aquest supòsit. A partir de l'1 de juliol de 2006, la propietat horitzontal complexa de fet desapareix com a conseqüència de l'aplicació immediata de la [Llei 5/2006](#). És probable que la modificació dels estatuts proposada sigui conseqüència de la voluntat de transformar la que havia estat una propietat horitzontal complexa de fet en una de dret. La via utilitzada no és, però, la correcta.

Des d'un punt de vista registral, la propietat horitzontal simple suposa un sistema de doble foli real: un relatiu a l'immoble en el seu conjunt i, un altre, relatiu a cada element privatiu (arts. 8.4 i 5 [LH](#) i 553-9.5 [CCCat](#)). En canvi, tal i com es va establir a partir de la RDGRN de 2 de abril 1980 (RJ 1980\1604), la propietat horitzontal complexa implica el recurs a un sistema de triple foli real: el del complex immobiliari en el seu conjunt, el de cadascuna de les subcomunitats, i el dels

elements privatis (arts. 553-49 i 553-50-2 [CCCat](#)). L'art. 553-50.1 [CCCat](#) contempla la constitució de la propietat horitzontal complexa a partir del triple foli originari, o bé el salt del doble foli al triple mitjançant l'associació de diverses comunitats preexistents.

En el supòsit que suscita la Resolució, s'intenta constituir la propietat horitzontal complexa mitjançant una tercera via: la fragmentació d'una comunitat en una pluralitat de subcomunitats sense dissoldre la preexistent. És a dir, el foli real de nova creació no ha d'ocupar la base de la piràmide, sinó el nivell entremig.

La regla general és que una modificació del títol de constitució necessita l'aprovació de la junta de propietaris del que esdevindrà el complex immobiliari en conjunt (art. 553-10.1 [CCCat](#)), amb una majoria de 4/5 parts dels propietaris que representin 4/5 parts de les quotes de participació (art. 553-25.2 [CCCat](#)), sempre i quan no es modifiquin les quotes de participació en el conjunt ja que, en aquest cas, caldria la unanimitat (art. 553-3.4 [CCCat](#)). No obstant, de conformitat amb allò previst a l'art. 553-10.2.b) [CCCat](#) i el mateix 553-25.2 [CCCat](#), es pot constituir una subcomunitat sense el consentiment de la junta de propietaris si els estatuts o el títol tenen una previsió expressa en aquest sentit.

## A. Bibliografia

Maria Elena LAUROBA LACASA (2008), "Una relectura de la propiedad y su tuición en el Código civil catalán", *Revista Jurídica de Catalunya*, CVII, núm. 4, pàgs. 1025-1060.

Joan MARSAL GUILLAMET (2007), "Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques III", *InDret 4/2007* ([www.indret.com](http://www.indret.com)).

-- (2008), "Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (maig 2007-febrer 2008)", *InDret 3/2008* ([www.indret.com](http://www.indret.com)).

Antoni MIRAMBELL I ABANCÓ (2007), "Els censos en l'actual Codi civil de Catalunya", *Revista Jurídica de Catalunya*, CVI, núm. 2, pàgs. 337-386.

## B. Taula de jurisprudència citada

### Tribunal Superior de Justícia de Catalunya

<i>Sala i Data</i>	<i>Ref.</i>	<i>Magistrat Ponent</i>	<i>Parts</i>
Sala Civil i Penal, 16.3.2009	Vegeu nota 1	Enric Anglada Fors	<i>Pilar i Maria c. Nieves, Ignacio i Luis</i>