

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (juliol – novembre 2009). Índex analític 2005-2009

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 20 de juliol 2009, 28 de juliol 2009, 29 de juliol 2009, 19 d'octubre 2009, 20 d'octubre 2009, 21 d'octubre 2009, 22 d'octubre 2009, 5 de novembre 2009 i 6 de novembre 2009.

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 20 de juliol 2009, 28 de juliol 2009, 29 de juliol 2009, 19 d'octubre 2009, 20 d'octubre 2009, 21 d'octubre 2009, 22 d'octubre 2009, 5 de novembre 2009 i 6 de novembre 2009. Índex sistemàtic per matèries del contingut de les 69 resolucions fins ara dictades per la Direcció General (2005-2009).

Comments on the Decisions of General Directorate of Law and Legal Institutions of July 20, 2009; July 28, 2009; July 29, 2009; October 19, 2009; October 20, 2009; October 21, 2009; October 22, 2009; November 5, 2009 and November 6, 2009. Analytic index by subject matters of the 69 decisions rendered so far by the Directorate General (2005-2009).

Comentarios a las Decisiones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 20 de julio 2009, 28 de julio 2009, 29 de julio 2009, 19 de octubre 2009, 20 de octubre 2009, 21 de octubre 2009, 22 de octubre 2009, 5 de noviembre 2009 y 6 de noviembre 2009. Índice analítico por materias del contenido de las 69 resoluciones dictadas hasta el momento por la Dirección General (2005-2009).

Title: Decisions of General Directorate of Law and Legal Institutions (July - November 2009). Analytic Index (2005-2009)

Título: Doctrina de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas (Julio-Noviembre 2009). Índice analítico 2005-2009

Keywords: Catalan Law, Property Law, Inheritance, Land Register, Commonhold Development. Interpretation of Wills,

Palabras clave: Derecho catalán, derecho de propiedad, hipoteca cambiaria, prescripción, dominio público marítimo-terrestre, marina interior, menciones de derechos, derecho de vuelo, sucesión intestada, renuncia traslativa, interpretación de testamento, sustitución vulgar, propiedad horizontal, elementos procomunales, derecho de opción de compra.

Paraules clau: Dret català, dret de propietat, hipoteca canviària, prescripció, domini públic marítim-terrestre, marina interior, mencions de drets, dret de vol, successió intestada, renúncia traslativa, interpretació del testament, substitució vulgar, propietat horitzontal, elements privatius de benefici comú, dret d'opció de compra.

* Aquests comentaris s'inscriuen en els Projectes 2009 SGR 00221, 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.

Sumari

- 61. Resolució de 20 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009). Cancel·lació d'hipoteca canviària per prescripció de l'obligació garantida
 - 61.1. Introducció
 - 61.2. La interpretació de l'art. 121-8.2 CCCat
 - 61.3. La prescripció a què fa referència l'art 82.5 LH es refereix a l'acció per fer efectiva la garantia
- 62. Resolució de 28 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, 4.9.2009). Inscripció d'obra nova. Domini marítimo-terrestre. Marines interiors.
 - 62.1. Introducció
 - 62.2. Zona marítimo-terrestre, marines interiors i franja de servei nàutic
 - 62.3. La posició de la Direcció General
- 63. Resolució de 29 de juliol 2009 (DOGC núm. 5475, d'1.10.2009). Mencions i drets inscrits. Cancel·lació de dret de vol constituït abans de l'entrada en vigor de la Llei 5/2006, de 10 de maig
 - 63.1. Introducció
 - 63.2. Les mencions en el Registre de la propietat
 - 63.3. La rectificació i la cancel·lació de drets inscrits
 - 63.4. El Dret aplicable als drets de vol inscrits en el Registre de la propietat abans de l'entrada en vigor de la Llei 5/2006, de 10 de maig.
- 64. 65. Resolucions de 19 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5516, de 30.11.2009) i de 20 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5520, de 4.12.2009). Renúncia a la crida intestada dels fills a favor del cònjuge del causant. Dret de representació en la successió intestada
 - 64.1. Introducció
 - 64.2. La successió en la línia directa descendent en el Codi de successions
 - 64.3. La decisió de la DGDEJ
- 66. Resolució de 21 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5523, de 10.12.2009). Interpretació de testament. Abast de la substitució vulgar ordenada a favor dels fills.
 - 66.1. Introducció
 - 66.2. Qüestions de procediment: competència de la DGDEJ; notificació als interessats.
 - 66.3. La interpretació del testament en l'àmbit registral
 - 66.4. La interpretació de la clàusula de la substitució vulgar
 - 66.5. Reflexió final
- 67. Resolució de 22 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5525, de 14.12.2009). Adquisició per la comunitat de propietaris d'un element privatiu de benefici comú.
 - 67.1. Introducció
 - 67.2. Terminis per qualificar i termini per notificar la qualificació
 - 67.3. La majoria necessària per aprovar en Junta de propietaris l'adquisició d'un element privatiu
 - 67.4. La manca de personalitat jurídica de la comunitat de propietaris. Repercussió en el negoci d'adquisició i en la inscripció d'un element privatiu de benefici comú

68. 69. Resolucions de 5 de novembre 2009 (DOGC núm. 5534, de 28.12.2009) i de 16 de novembre 2009 (DOGC núm. 5529, de 18.12.2009). Competència de la DGDEJ. Formalització unilateral de l'exercici d'un dret real d'opció de compra. Cancel·lació d'un dret d'opció de compra extingit per caducitat.

68.1. Introducció

68.2. Qüestions de procediment. Llei aplicable a la resolució del recurs. Competència de la DGDEJ

68.3. L'exercici unilateral del dret d'opció

68.4. El títol per acreditar l'exercici del dret d'opció

68.5. El tancament registral derivat de l'assentament de presentació

68.6. La cancel·lació del dret d'opció per caducitat

Bibliografia

Index analític per matèries

**61. Resolució de 20 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009).
Cancel·lació d'hipoteca canviària per prescripció de l'obligació
garantida**

61.1. Introducció

Aquesta és la tercera vegada que la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques es pronuncia sobre l'aplicació de l'art. 82.5 LH. En les ocasions anteriors [resolucions de 28 de gener 2006 (DOGC núm. 4601, de 27.3.2006) i 24 de gener 2007 (DOGC núm. 4815, de 6.2.2007)], el recurrent pretenia la cancel·lació d'una condició resolutorià constituïda per garantir el pagament ajornat del preu d'adquisició del bé, per prescripció de l'obligació garantida; en aquesta, en canvi, el recurrent perseguia la cancel·lació d'una hipoteca. Això provoca que la DGDEJ es pronunciï per primera sobre l'art. 121-8.2 CCC. En aquest article s'hi estableix:

2. L'extinció per prescripció de la pretensió principal s'estén a les garanties accessòries, encara que no n'hagi transcorregut el termini propi de prescripció.

En efecte, el març de 2009 es presenta una instància en el Registre de la propietat en què se sol·licita la cancel·lació d'una inscripció d'una hipoteca en garantia d'una lletra de canvi amb venciment el 4 de maig de 1993. A la nota de qualificació, el registrador no nega l'aplicabilitat de l'art. 121-8.2 CCCat al cas, però sosté que la prescripció de l'obligació principal és una qüestió de fet que no es pot apreciar en la qualificació registral. Per això suspèn la inscripció.

61.2. La interpretació de l'art. 121-8.2 CCC

L'article 121-8.2 CCC preveu que l'extinció per prescripció de la pretensió principal (art. 121-1 CCC) s'estén a les garanties que li són accessòries. La doctrina ha destacat que la redacció de l'article no és del tot encertada. Certament, si l'efecte de la prescripció en l'obligació principal no és l'extinció d'aquesta, sinó la de la pretensió per fer-la efectiva, l'eficàcia en la garantia accessòria no pot ser l'extinció d'aquesta (FERRER RIBA, 2003, p. 9). Si la garantia és personal, l'extinció per prescripció de la pretensió de l'obligació principal comporta l'extinció per prescripció de la pretensió per fer efectiva la garantia; però si la garantia és real, l'efecte de l'extinció per prescripció de la pretensió de l'obligació principal és l'extinció per caducitat de l'acció real de la garantia accessòria (BADOSA COLL, 2003, p. 118, a qui segueix ARROYO AMAYUELAS, 2005, p. 123-124). La DGDEJ recolza aquesta interpretació (FD 1.1):

Sobre això darrer – tot i que en el present cas no tingui transcendència per a la resolució del recurs – cal matisar, però, que encara que l'article 121-8 qualifiqui el termini per a l'extinció de les garanties accessòries com de prescripció, en l'acció hipotecària no hi ha, en sentit estricte, una pretensió que doni dret a reclamar d'un altre una acció o una omissió, sinó que és un poder de configuració jurídica (article 121-1 Codi civil de Catalunya) i, per tant, escau considerar-lo com un supòsit de caducitat.

Davant de la dualitat de terminis de prescripció per a l'acció personal i la hipotecària en el dret espanyol, el Parlament de Catalunya podria haver optat per assenyalar un termini (més breu) de caducitat per a totes o algunes accions reals, coincident o no amb els establerts per a la prescripció de les pretensions en els art. 121-20 a 121-22 CCC). Però, com s'ha vist, l'opció fou

establir mitjançant l'art. 121-8.2 CCC l'extinció per caducitat de l'acció real de garantia (art. 122-1.1 CCC) com a efecte de l'extinció per prescripció de la pretensió de l'obligació principal. Sembla una via indirecta d'equiparar a la pràctica els terminis de caducitat de les accions reals de garantia amb els de prescripció de les pretensions de les obligacions garantides: si l'incompliment de l'obligació principal ja no és possible, tampoc podrà tenir lloc l'execució de la garantia (ARROYO AMAYUELAS, 2005, p. 122), encara que no hagi transcorregut el període de 20 anys fixat pels art. 1964 CC i 128 LH per fer-la efectiva (termini que en Dret català és de caducitat i no de prescripció).

Nogensmenys, aquesta solució té com a efectes col·laterals dificultats d'aplicació en el Registre de la propietat. El termini per a la caducitat de l'assentament de la garantia (art. 82.5 LH) és com a mínim el doble del de prescripció de l'obligació principal. Per tant, si es vol cancel·lar la inscripció de la garantia com a efecte de l'art. 121-8.2 CCC cal acreditar davant del registre que s'ha produït l'extinció de la pretensió: tal i com assenyala el FD 1.4, els mitjans per fer-ho són bé la conformitat del titular de la garantia, bé una resolució judicial que declari l'extinció de la pretensió per prescripció (art. 82.1 LH). Aquest pronunciament pot provenir d'un procediment declaratiu (art. 82.3 LH) o bé d'un d'alliberament de gravàmens (art. 209, 210 LH) (FERRER RIBA, 2003, p. 18).

61.3. La prescripció a què fa referència l'art 82.5 LH es refereix a l'acció per fer efectiva la garantia

L'art. 82.5 LH estableix que

A solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca afectada, podrá procederse a la cancelación de condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de esta Ley y de hipotecas en garantía de cualquier clase de obligación, para las que no se hubiera pactado un plazo concreto de duración, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de la acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiera estipulado al tiempo de su constitución, contados desde el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca

La sol·licitud de cancel·lació de la hipoteca es recolza en què ha transcorregut més d'un any des de la prescripció de la pretensió per exigir el compliment de la lletra de canvi (3 anys, art. 88 de la Llei 19/1985, de 16 de juliol, canviària i del xec). El registrador assenyala, i la DGDEJ recolza (FD 2.2), que el termini al qual es refereix el precepte no es el de prescripció de la pretensió de l'obligació principal garantida sinó el termini convencional o legal de l'acció real (*"de las acciones derivadas de dichas garantías"*). Val a dir, però, que en Dret català no és de prescripció sinó de caducitat. I aquest termini és de 20 anys per aplicació supletòria dels art. 1964 CC i 128 LH, tot i que el Dret català (*"legislación civil aplicable"*) en podria haver establert qualsevol altre.

El Dret català ha establert en l'art. 121-8.2 CCC que les accions reals de garantia no caduquen exclusivament pel transcurs del propi termini, legal o convencional, sinó també quan té lloc l'extinció per prescripció de la pretensió per fer efectiva l'obligació garantida. No existia unanimitat en la doctrina sobre si aquesta causa específicament catalana de "prescripció" podria

ser apreciada d'ofici pels registradors de la propietat en l'aplicació de l'art. 82.5 LH (a favor, FERRER RIBA, 2003, p. 18; en contra, ARROYO AMAYUELAS, 2005, p. 124). La DGDEJ es pronuncia en sentit negatiu (FD 1.4). La "prescripció" de l'acció real pot ser apreciada d'ofici pel registrador perquè l'exercici d'aquesta té sempre reflex registral. En canvi, el registrador no pot apreciar d'ofici l'extinció per prescripció de la pretensió per fer efectiva l'obligació principal perquè les interrupcions que s'hagin fet del termini no han de constar necessàriament en el Registre¹.

El que sí que podria apreciar d'ofici el registrador és la preclusió tant de la pretensió de l'obligació garantida (art. 121-24 CCC) com de l'acció real de garantia (art. 122-5.1 final CCC).

62. Resolució de 28 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, 4.9.2009). Inscripció d'obra nova. Domini marítimo-terrestre. Marines interiors.

62.1. Introducció

L'origen d'aquesta resolució és una escriptura de declaració d'obra nova en una finca en una urbanització marítimo-terrestre (marina interior) que es presenta en el Registre de la propietat juntament amb un certificat de l'arquitecte director d'obra (art. 208 LH, art. 308 RH) i dos certificats del secretari de l'ajuntament que acreditaven, respectivament, l'obtenció de la llicència municipal d'obres i que les obres s'havien acabat sense infracció de la normativa urbanística (art. 46 RHU). A la nota de qualificació, la registradora va suspendre la inscripció perquè no s'aportava certificat de no invasió de la zona marítimo-terrestre, malgrat que la finca limita amb un canal [art. 15 Llei 22/1988, de 16 de juliol (BOE 181, de 29.7.1988), art. 31 i 43.6 RD 1471/1989, d'1 de desembre, pel que s'aprova el reglament de la Llei de costes, (BOE 297, de 12.12.1989)].

El recurs del notari autoritzant davant la DGDEJ es fonamentava en què la normativa aplicable no era la legislació estatal de costes sinó la Llei 5/1998, de 17 d'abril, de ports de Catalunya (DOGC 2632, de 5.5.1998) i el Decret 17/2005, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el reglament de marines interiors de Catalunya (DOGC 4320, 10.2.2005). El notari va adjuntar amb el recurs dos informes emesos per la Subdirecció General de Ports i Costes de la Generalitat de Catalunya.

El primer d'aquests dos escrits recorda a notaris i registradors la conveniència que figurin en els títols i inscripcions les limitacions a la propietat que afecten a les finques situades dins de la franja de servei nàutic i la naturalesa de domini públic marítimoterrestre, en el cas dels canals, dàrsenes, amarradors, reclaus i entrants de parcel·la; el segon escrit informa desfavorablement l'expedient de delimitació dels béns de domini públic marítimoterrestre de la Marina Interior Empuriabrava perquè l'Estat no és competent per delimitar les zones de servitud d'aquesta Marina, de la qual la Generalitat ostenta la titularitat i no pot aplicar-se la normativa de servituds de la Llei de costes. (Fets III).

Per tant, el debat se centra en establir si el terreny confrontant amb els canals d'una marina interior pertany necessàriament al demani marítimo-terrestre, o bé si pot pertànyer a una finca finca privada.

¹ El que sí que podria apreciar un registrador de la propietat seria la preclusió tant de la pretensió de l'obligació garantida (art. 121-24 CCC) com de l'acció real de garantia (art. 122-5.1 final CCC). Però no és probable que es produeixi a la pràctica perquè, contràriament al que succeeix entre obligació principal i garantia accessòria, el termini de preclusió (30 anys) és superior al de l'acció real de garantia (20 anys).

62.2. Zona marítimo-terrestre, marines interiors i franja de servei nàutic

L'art. 2.d de la Llei 5/1998, reproduït en l'art. 2 del [Decret 17/2005](#), defineix les marines interiors:

d) S'entén per marina interior el conjunt d'obres i d'instal·lacions necessàries per a comunicar permanentment el mar territorial amb terrenys interiors de propietat privada o de l'Administració pública, urbanitzats o susceptibles d'urbanització, a través d'una xarxa de canals, amb la finalitat de permetre la navegació de les embarcacions esportives a peu de parcel·la, dins del marc d'una urbanització marítimoterrestre.

PERALES MADUEÑO (1991, p. 74) ja va assenyalar que la [Llei estatal de costes](#) no regulava les marines interiors. La llacuna fou coberta per l'art. 43.6 del [Reglament de costes](#). En aquest article s'hi estableix que el llit dels canals s'incorpora al domini públic-terrestre. L'apartat c) d'aquest article 43.6 estableix que

6. La realización de obras tales como marinas o urbanizaciones marítimo-terrestres, que den lugar a la invasión por el mar o por las aguas de los ríos, hasta donde se haga sensible el efecto de las mareas, de terrenos que con anterioridad a dichas obras no sean de dominio público marítimo-terrestre, ni están afectados por la servidumbre de protección, producirá los siguientes efectos:

a) El terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre

b) La servidumbre de protección preexistente con anterioridad a la obras mantendrá su vigencia.

c) En los terrenos que no sean objeto de la servidumbre a que se refiere la letra b) anterior no se generará una nueva servidumbre de protección en torno a los espacios inundados, sino que, exclusivamente, será de aplicación, en este caso, la servidumbre de tránsito.

Sobre la incorporació al domini públic marítimo-terrestre de la llera dels canals, PERALES MADUEÑO (1991, p. 90) destaca que la marina no crea ni modifica la ribera del mar (art. 3.1 [Llei 22/1988](#)), llevat de la porció necessària per permetre l'entrada de l'aigua del mar. Per això les vores dels canals de la marina no tenen la naturalesa de ribera, és a dir, de zona marítimo-terrestre.

L'exercici de la competència en matèria de ports per part de la Generalitat de Catalunya feu que la "servitud de trànsit" establerta per l'art. 43.6.c) del [Reglament estatal de costes](#) fos substituïda per una franja de servei nàutic (art. 95 [Llei 5/1998](#)):

Article 95- *Franja de servei nàutic*. La franja de servei nàutic comprèn els terrenys confrontants amb els canals en una franja de tres a sis metres d'amplada, a comptar des de la vora del canal, afectada al servei portuari de la marina interior. La utilització privativa d'aquesta zona pel titular de la parcel·la confrontant requereix l'autorització prèvia del Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

L'art. 26.1 del [D 17/2005](#) fixa l'amplada en 6 metres i estableix que l'autorització prèvia per a la utilització privativa de la franja correspon a la direcció general competent en matèria de ports.

RIVAS ANDRES (2007, p. 23-24) es manifesta en el mateix sentit: la servitud de protecció del domini públic marítimo-terrestre és a la ribera del mar el que la franja de servei nàutic és al port o marina interior. Franja de servei nàutic i servitud de protecció son incompatibles. Precisament perquè a la marina no hi ha ribera existeix la franja de servei nàutic sobre finques de titularitat privada o pública.

62.3. La posició de la Direcció General

La resolució de la DGDEJ consisteix en una extensa exposició de la regulació aplicable al cas, tot destacant la concurrència de legislació estatal (la regulació del demani marítimo-terrestre a l'art. 132.2 CE i a la [Llei 22/1988](#), i les normes que la desenvolupen) i autonòmica ([Llei 5/1998](#) i els reglaments de ports i de marines interiors).

Sobta la insistència a la regulació de les marines interiors en el reglament de la Llei de ports. La DT Quarta del Decret 258/2003, de 22 d'octubre ([DOGC 3999, de 30.10.2003](#)), pel qual s'aprova el reglament de la [Llei 5/1998](#) establia l'aplicació del dit reglament de ports a les marines interiors mentre no es dictés el reglament específic. Des de l'aprovació del [Decret 17/2005](#), les marines interiors ja no es regulen el Decret 258/2003.

Dins d'una urbanització marítimo-terrestre, la DGDEJ (FD 2.2) distingeix entre les parcel·les de la urbanització marítimo-terrestre, les instal·lacions portuàries i els canals i n'assenyala el diferent règim jurídic: les primeres són béns de propietat privada subjectes als límits establerts per la llei, com la franja de servei nàutic; les segones pertanyen a la Generalitat i els canals són domini públic estatal. Després de constatar que la [Llei de costes](#) (art. 15 i 16) i el seu [Reglament](#) (art. 31-35) estableixen mecanismes per evitar que béns del demani públic marítimo-terrestre puguin accedir al Registre de la propietat com a béns de propietat privada (FD 3.2), la DGDEJ que la de certificació administrativa de no invasió del demani marítimo-terrestre (FD 4.2). L'argument és que, a diferència del caràcter fluctuant de la ribera del mar –en funció de les mareas i dels temporals– (art. 3.1 [Llei 22/1988](#)), els límits del domini públic marítimo-terrestre estan perfectament delimitats dins d'una marina interior, perquè els canals són una obra humana. Per això els terrenys confrontants amb els canals tampoc estan subjectes a la servitud de protecció, sinó només a la franja de servei nàutic establerta per la llei de ports catalana.

63. Resolució de 29 de juliol 2009 (DOGC núm. 5475, d'1.10.2009). Mencions i drets inscrits. Cancel·lació de dret de vol constituït abans de l'entrada en vigor de la Llei 5/2006, de 10 de maig

63.1. Introducció

En aquesta resolució la DGDEJ es pronuncia per segona vegada sobre les mencions en el Registre de la propietat [vegeu la resolució de 7 de juliol 2006 ([DOGC núm. 4719, de 15.9.2006](#))]. Llavors la DGDEJ va entendre que l'expressió "casa entre mitgeres" no era una veritable menció sinó una manera col·loquial de descriure una casa sense façanes laterals. En aquesta ocasió, el que es discuteix és si el dret de vol que consta en el registre és una menció, que podria cancel·lar-se en aplicació de l'art. 98 LH, o bé una veritable inscripció. La primera tesi és la del recurrent, que havia presentat en el registre de la propietat una instància tot demanant la cancel·lació de la menció a un dret de vol en la inscripció d'una finca, perquè el dit dret no reuneix els requisits necessaris per a la vàlida constitució d'aquest (Fets IV). En canvi, el registrador denega la cancel·lació per entendre que no es tracta d'una menció sinó d'un veritable dret inscrit.

Però la veritable qüestió de fons d'aquest cas sembla ser que el recurrent intentava obtenir la cancel·lació d'un dret real que va accedir al Registre de la propietat sense la intervenció del seu

titular. L'argúcia emprada és la següent: atès que ha accedit al Registre sense tenir els requisits necessaris, el dret de vol no està vàlidament constituït i per tant no és un dret inscrit sinó una menció, que pot ser cancel·lada a instància de part interessada (art. 98 LH).

63.2. Les mencions en el Registre de la propietat

A l'anterior resolució de 7 de juliol 2006 (DOGC núm. 4719, de 15.9.2006), la DGDEJ no només havia destacat que un dels objectius de la reforma de la Llei hipotecària mitjançant Llei de 30 de desembre 1944 (BOE núm.1, 1.1.1945) havia estat la supressió de les mencions, sinó que fins i tot en reproduïa una part del preàmbul:

"[...] Complement de les reformes apuntades són les que s'introdueixen en matèria de mencions, prohibicions d'alienar, dret hereditari, lligítimes, tracte successiu i principi d'especialitat. La menció en el Registre de les circumstàncies que constitueixen especials modalitats de la relació que es tracta d'inscriure, és un requisit indispensable en un sistema que, com el nostre, no accepta la teoria del *numerus clausus* i en el qual les característiques dels drets reals no estan predeterminades per la legislació civil. Al contrari, cap raó no abona que continuïn esmentant-se en el Registre els drets susceptibles d'inscripció separada i especial. La seva consignació en el mateix, segons la forma actual, dificulta el comerç immobiliari i el crèdit territorial. No es concep com el nostre dret, tan escrupolós en la qualificació i ingrès dels drets inscripcionables, permet que puguin adquirir naturalesa de veritables rangs hipotecaris drets incerts, d'eficàcia dubtosa i, moltes vegades, d'identificació no fàcil..."

En aquesta oportunitat la DGDEJ es limita a destacar que el que diferencia una inscripció d'una menció és que la primera s'estén a partir del títol en què es constitueix el dret, mentre que la segona consisteix en la referència que es fa en un document a un dret constituït en un altre títol (FD 1.3). En aquest cas, l'escriptura de declaració d'obra nova que es va presentar en el seu moment en el Registre no al·ludia a un dret de vol que s'hagués reservat el propietari en un títol anterior, sinó que contenia la constitució del dit dret. Per tant, es tracta d'una inscripció, malgrat que el registrador que la va estendre no va estendre una inscripció específica per al dret (FD 1.2).

63.3. La rectificació i la cancel·lació de drets inscrits

En el cas que ens ocupa, el registrador que va qualificar l'escriptura de declaració d'obra nova en què el propietari es reservava el dret de vol sobre el pis construït i la resta de l'immoble, atorgada el 1965, hauria hagut de suspendre la inscripció del dret de vol per no reunir els requisits exigits per l'art. 16.2 RH aleshores vigent: no es feia referència ni a la quota de participació de la nova construcció en els elements i despeses comuns, ni a les normes per les que es regiria la comunitat que resultant. Però, tal i com assenyala la DGDEJ (FD 2.4), els assentaments registrals estan sota la salvaguarda dels tribunals i produeixen els seus efectes mentre no se'n declari la inexactitud (art. 1.3 LH). Una vegada inscrit el dret, la rectificació del registre no es pot fer mitjançant sol·licitud del titular del dret afectat (art. 40.1 LH) o per resolució judicial (art. 40.2 LH). I la cancel·lació només és possible si el titular ho consent o si ho ordena una resolució judicial (art. 82.1 LH). En cap cas mitjançant una instància del titular gravat.

63.4.El Dret aplicable als drets de vol inscrits en el Registre de la propietat abans de l'entrada en vigor de la Llei 5/2006, de 10 de maig.

El recurrent argumenta que el dret de superfície inscrit no reuneix els requisits per a la seva vàlida constitució exigits per l'art. 567-2 CCC i l'art. 16 RH. Però, com bé assenyala la DGDEJ (FD 2.2), la regulació del dret de vol en el CCC no té aplicació retroactiva per als drets constituïts amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 5/2006, de 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals (DOGC núm. 4640, de 24.5.2006), l'1 de juliol 2006. D'aquests drets se n'ocupa la DT Disetena, que modifica parcialment la regulació que els era aplicable abans d'aquesta data. En primer lloc, s'estableix que se'ls apliquen les causes d'extinció de l'art. 567-2 CCC.

L'art. 567-2 CCC contempla dues causes específiques d'extinció del dret de vol, a més de les generals de tot dret real. Són, d'una banda, l'extinció del dret en la part no construïda una vegada finalitzat el període pactat per fer les obres de nova construcció; d'altra, l'extinció parcial o total del dret de vol com a conseqüència d'una modificació de la normativa urbanística que impedeixi o redueixi la nova construcció.

Segonament, s'estableix una causa d'extinció per als drets de vol de durada indefinida o superior a trenta anys. Aquests drets s'extingiran al cap de 30 anys de l'entrada en vigor de la Llei 5/2006, o en el termini convingut, si aquest venç abans d'aquesta data.

64. 65. Resolucions de 19 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5516, de 30.11.2009) i de 20 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5520, de 4.12.2009). Renúncia a la crida intestada dels fills a favor del cònjuge del causant. Dret de representació en la successió intestada

64.1.Introducció

Es comenten conjuntament dues resolucions contra sengles qualificacions negatives emeses per la mateixa registradora de la propietat, davant de les sol·licituds d'inscripció de dues escriptures molt semblants autoritzades pel mateix notari.

En els dos casos, una persona mor a finals de 2008 deixant cònjuge vidu i tres fills comuns. El règim econòmic matrimonial és el supletori legal del Codi civil espanyol (*gananciales*), tot i que la llei personal dels causants en morir és el Dret català. Feta la declaració d'hereus abintestat, en què es declaren hereus els tres fills del causant sense perjudici del dret d'usdefruit a favor del cònjuge vidu (art. 330, 331 CS), el mateix notari autoritza l'escriptura de manifestació d'herència. En ella es liquida la societat de guanys, s'inventarien els béns i els deutes hereditaris, els fills renuncien "pura i simplement a l'herència del seu pare" i, en conseqüència, el cònjuge vidu accepta l'herència i s'adjudica els béns.

Presentades les dites escriptures al Registre de la propietat, la registradora denega la inscripció en tots dos casos perquè no s'acredita la inexistència de descendents dels renunciants, o la renúncia d'aquests.

64.2. La successió en la línia directa descendent en el Codi de successions

El recurs del notari es fonamenta en la redacció literal de l'art. 330 CS, que només se centra en el primer grau de la línia directa descendent, sense fer cap mena de referència als graus posteriors en la malgrat això secció anomenada "*La successió en la línia directa descendent i l'usdefruit vidual*":

Article 330. En la successió intestada, l'herència es defereix primerament als fills del causant, matrimonials, no matrimonials i adoptats, per dret propi, i als seus descendents per dret de representació, sense perjudici, si escau de l'usdefruit vidual a què es refereix l'article següent.

És evident que a la línia recta descendent, i a tots els altres ordres en què hi pot haver més d'un cridat (línia directa ascendent, col·laterals) és vigent l'art. 327.1 CS, que estableix que la desaparició íntegra d'un grau de successors (generació, art. 324.1 CS) comporta la crida al grau següent del mateix ordre, o al primer grau de successors de l'ordre següent:

Article 327.1. Si cap dels parents més pròxims cridats per la llei no arriba a ser hereu per qualsevol causa o és apartat de l'herència per indignitat successòria, l'herència es defereix al grau següent, i així successivament, de grau en grau i d'ordre en ordre, fins a arribar a la Generalitat.

Tal i com s'ha avançat, el notari recurrent prescindeix de l'art. 327.1 CS i es limita a vincular l'art. 330 CS amb l'art. 328 CS, que regula el dret de representació. La tesi del recurs és que l'art. 330 CS només crida els descendents dels fills per dret de representació. Atès que l'art. 328.1 CS només preveu el dret de representació per als casos de premoriència i de declaració d'absència o d'indignitat per succeir, la renúncia de tots els fills cridats en primer lloc comporta la crida al següent ordre successori, és a dir, al cònjuge supervivent. En paraules de GARRIDO MELERO (2008, p. 342),

"En la pràctica habíamos observado el siguiente razonamiento, evidentemente incorrecto pero no por ello no aplicado: si repudian todos los hijos no es posible el derecho de representación y, en consecuencia, procede el llamamiento al cónyuge del causante. Era cierto que en caso de renuncia no procede el derecho de representación, pero no era menos cierto, y aquí se encontraba el error, que en caso de que repudian todos los llamados en un grado es necesario llamar a los del grado siguiente"

En el FD 2.5 de la RDGDEJ també es constata l'existència d'aquesta manera de fer, que es qualifica de manera enigmàtica:

"A la pràctica el resultat buscat per moltes famílies que, davant de la mort intestada d'un dels esposos, pretenen que el sobrevivent hereti el patrimoni del premort, en aquests casos gairebé sempre de subsistència, se sol solucionar amb una renúncia conjunta de tots els fills amb acceptació simultània del progenitor vidu que rep, així, no l'usdefruit vidual que li concedeix l'article 331 del Codi de successions, sinó el ple domini dels béns hereditaris. Sovint la renúncia s'atorga amb tota ambigüitat i sense deixar clar si és pura i simple o a favor de persona concreta i, efectuada en un mateix acte, la solució pragmàtica s'imposa a la dogmàtica."

Què pot voler significar que la solució pragmàtica s'imposi a la dogmàtica?. En els casos en què un precepte legal admet més d'una interpretació, es pot optar per la solució "dogmàtica" o la "pragmàtica", però en aquest supòsit la norma és clara: extingit un grau per qualsevol causa, la crida s'ofereix als integrants del grau següent (art. 327.1 CS). L'inconvenient de la solució legal és que en molts casos els néts del causant seran menors d'edat, i per tal que els seus progenitors puguin repudiar l'herència de l'avi necessitaran l'autorització judicial, art. 151.1.d CF. Per tant, si

hi ha néts menors d'edat, el procediment per aconseguir que el cònjuge supervivent esdevingui hereu serà feixuc, amb la intervenció d'una pluralitat de jutges si els fills del causant no tenen llur residència habitual a la mateixa localitat.

El legislador català ha acabat validant aquesta pràctica mitjançant la introducció d'un incís final en el precepte equivalent a l'art. 327.3 CS en el [Codi civil](#), l'art. 441-6.3, que contempla les excepcions al principi de successió de grau en grau i d'ordre en ordre. A més del dret de transmissió, "*i dels altres casos en què aquest codi estableix un ordre de successió especial*". Entre aquests, a més de la successió troncal en els béns de l'impúber (GINEBRA MOLINS, 2008, p. 1244), s'hi ha d'incloure el supòsit contemplat a l'art. 442-2.2: la successió del cònjuge vidu o convivent quan tots els fills cridats a la successió intestada han renunciat a la delació a llur favor, sempre i quan tots els fills del causant també ho siguin de qui es veu beneficiat per la repudiació. Que es tracta d'una modificació del dret anteriorment vigent ho palesa el Preàmbul de la Llei 10/2008, de 10 de juliol (DOGC núm. 5175, de 17.7.2008), §.V.5:

"Al marge d'aquestes reformes, són dignes d'esment la norma que regula la delació de l'herència intestada quan es repudiada per tots els descendents d'un mateix grau, ..."

Però les successions a què es refereixen les sengles resolucions es varen obrir durant el període de *vacatio legis* de la [Llei 10/2008](#), el 15 de novembre 2008 i el 26 de desembre de 2008. Per tant se'ls ha d'aplicar el [Codi de successions](#), vigent fins les dotze de la nit del 31 de desembre 2008 (FD Primer) i no el 442-2.1 CCC (FD 2.6)

64.3. La decisió de la DGDEJ

Nogensmenys tot l'assenyalat a l'epígraf anterior, la DGDEJ no confirma les sengles qualificacions de la registradora de la propietat sinó que estima els recursos interposats.

El Fonament de Dret Tercer de la resolució està adreçat a interpretar la voluntat dels qui intervenen en l'escriptura de manifestació d'herència. La intervenció conjunta dels tres fills que renunciïn "pura i simplement" i del cònjuge vidu que accepta l'herència. D'aquest acte la DGDEJ (FD 3.6) dedueix que és indubtable que la raó per la qual els fills renunciïn alhora a llur respectiva delació és la voluntat comuna que el cònjuge vidu adquireixi tota l'herència (en aquest mateix sentit, COSIALS UBACH, 2009, p. 1261):

Però feta la renúncia en un sol acte, amb inventari dels béns relictos i extraient els tres fills i la mare vídua que "Com a conseqüència de la renúncia... la progenitora vídua... esdevé hereva única i s'adjudica els béns de l'herència..." és evident que ens trobem davant d'una renúncia dels fills feta amb la voluntat que adquireixi la mare, i això tant si configurem el negoci com una renúncia pura i simple que prefigurava un sentiment arrelat de la justícia del cas que ha recollit, ara, l'article 442-2.2 del [Codi civil de Catalunya](#), com si el configurem com una renúncia translativa a favor de la mare.

D'aquesta manera, la DGDEJ conclou que

3.5. Així doncs, amb independència de la solució que calgui donar en el règim del Codi de successions als efectes de la repudiació a l'herència intestada per part de tots els descendents cridats d'un mateix grau, i sense perjudici, si és el cas, de les conseqüències fiscals que preveu l'article 28 de la Llei 29/1987, de 18 de desembre, de l'impost de successions, l'adjudicació de la finca del carrer ..., a favor de la vídua ... que conté l'escriptura autoritzada pel notari de Castelló d'Empúries Emili González Bou el

... és inscriptible.

La decisió és del tot sorprenent, perquè deixa sense resoldre l'obstacle jurídic que havia plantejat la registradora de la propietat. Aquesta havia demanat que s'acredités la inexistència de néts o la renúncia d'aquests a l'herència de llur avi, per tal de confirmar si es tractava efectivament d'una renúncia pura i simple o bé translativa. La renúncia translativa comporta acceptació de l'herència la qual cosa, des del punt de vista merament registral, implica que entre la inscripció del causant de la successió i la del seu cònjuge vidu s'ha d'inscriure l'acceptació tàcita dels fills. Altrament s'interrompria el principi de tracte successiu (art. 20 LH). En canvi, si la renúncia és pura i simple, els fills no han arribat a adquirir mai els béns que formen el cabal relict, per la qual cosa la registradora només hauria de practicar la inscripció de l'acceptació del cònjuge vidu. I, des d'un punt de vista tributari, tal i com assenyala la DGDEJ, la renúncia translativa comporta el pagament de l'impost de successions pel fills, més l'impost de donacions per part del cònjuge vidu (art. 28.2 Llei 29/1987, de 28 de desembre, de l'impost sobre successions i donacions, [BOE núm. 303, de 19.12.1987](#)), mentre que la repudiació pura i simple comporta només el pagament de l'impost per part del cònjuge vidu.

Per tant, el resultat d'aquest recurs governatiu ha estat traslladar la mateixa qüestió a una fase prèvia a l'assentament de presentació, a l'autoliquidació de l'impost. Si d'aquesta liquidació resulta que el cònjuge vidu ha tributat l'impost de successions, la registradora haurà d'inscriure només l'adquisició d'aquesta, en compliment de la RDGDEJ, sense perjudici de que, en virtut de l'establert a l'art. 107 RH, pugui notificar a l'administració tributària la deficiència que aprecia en la liquidació. Entenem que si existissin néts del causant la solució més econòmica per als interessats en la successió és acreditar la conformitat d'aquells a l'adquisició de l'avi/àvia supervivent, és a dir, actuar com si la DGDEJ hagués desestimat el recurs.

66. Resolució de 21 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5523, de 10.12.2009). Interpretació de testament. Abast de la substitució vulgar ordenada a favor dels fills.

66.1. Introducció

En aquesta resolució es planteja la interpretació de l'expressió fills en una substitució vulgar. Segons la DGDEJ (Fets I.1), el contingut del testament era el següent:

"Primera: Manifesta que és casat en úniques núpcies amb la senyora T. S. L., tenint de l'esmentat matrimoni tres fills, anomenats: E., ja mort, M. i M. V. S. Segona: Institueix hereva universal a la seva esmentada esposa, senyora T. S. L. Tercera: Llega als seus esmentats fills, la llegítima que els hi correspongui. Quarta: Si la seva esposa li premor, o per qualsevol causa no pogués heretar, la substitueix per la vulgar, per a tots els fills que té el testador, a parts iguals, i a aquests per stirps, pels seus respectius fills, és a dir, pels néts del testador."

Mitjançant escriptura pública, l'esposa instituïda hereva renuncia a l'herència del causant, i els dos fills supervivents accepten l'herència del causant i s'adjudiquen per meitats els béns hereditaris, sense perjudici dels drets legítims que corresponguin als fills del germà premort, per dret de representació. L'escriptura es presenta al Registre de la propietat per tal d'inscriure

l'adquisició dels hereus en un dels immobles que constitueixen el cabal hereditari. La registradora de la propietat denega la inscripció per entendre que els fills del germà premort també estan cridats a l'herència del seu avi.

El notari que havia autoritzat l'escriptura, i que també havia autoritzat el testament del causant, recorre la qualificació negativa.

66.2. Qüestions de procediment: competència de la DGDEJ; notificació als interessats.

El recurs, que es presenta en el Registre de la propietat, anava adreçat a la DGRN, perquè el notari interpreta que s'han infringit els art. 3 i 1281 del Codi civil espanyol, i perquè "no té per objecte una qüestió de dret català sinó d'interpretació, que és universal". En aplicació de l'art. 3.3 de la [Llei 5/2009, de 28 d'abril](#), la registradora el tramita davant la DGDEJ perquè aquesta és competent tant si el recurs es fonamenta en infracció de Dret català (que no és el cas) com si és la nota de qualificació impugnada la que es recolza en Dret català. En els fonaments de dret d'aquesta, només es fa referència al dret successori català. Per tant, la competència correspon sense cap mena de dubte a la DGDEJ, i així s'estableix en el FD 1.3 de la resolució.

L'art. 3.5 de l'esmentada [Llei 5/2009](#) estableix que

5. El registrador o registradora ha de donar trasllat del recurs, segons que correspongui, al notari o notària, a l'autoritat judicial o al funcionari o funcionària que hagi expedit el títol, si no són els recurrents, i també als titulars dels drets reals presentats, inscrits, anotats o que constin per nota al marge en el registre i puguin resultar perjudicats per la resolució. Si la qualificació negativa es fonamenta en la manca d'una llicència o d'una autorització de qualsevol autoritat o organisme públic o en la manca del consentiment d'una persona, el registrador o registradora ha de notificar a l'autoritat, l'organisme o la persona esmentats la interposició del recurs. El trasllat del recurs interposat s'ha de fer en un termini de cinc dies perquè els receptors, en un termini de deu dies a comptar del dia en què el reben, al·leguin el que creguin convenient en defensa de llurs interessos.

La registradora manifesta en l'informe preceptiu que no ha pogut donar trasllat del recurs als fills del germà premort perquè no consta en el Registre ni en l'expedient el domicili d'aquests (Fets IV). Entenem que l'abast de l'art. 3.5 de la [Llei 5/2009](#) no inclou aquests néts, atès que en el moment en què el recurs es presenta no són "titulars de drets reals presentats, inscrits, anotats o que constin per nota al marge del registre". La DGDEJ no es pronuncia sobre aquesta qüestió.

66.3. La interpretació del testament en l'àmbit registral

L'art. 110 [CS](#), com el 421-6 [CCC](#), estableixen que en la interpretació del testament cal cercar la veritable voluntat del testador sense haver de subjectar-se necessàriament a la literalitat del testament. Tanmateix, els mitjans amb què compta el titular del registre de la propietat per interpretar el document són limitats. Per qualificar la validesa del negoci contingut en l'escriptura pública que es presenta al Registre, només es pot valdre del mateix document i dels assentaments registrals. (art. 18.1 LH). Per això, la DGDEJ sosté que ni en la qualificació registral, ni en el recurs governatiu contra aquesta, es poden aportar mitjans de prova sobre la veritable voluntat del testador (FD 2.3). Malgrat el paper que reconeix la llei a la interpretació dels hereus (art. 57.1 [CS](#), 464-6.1 [CCC](#)), el registrador no queda vinculat per aquesta llevat que la consentin tots els interessats en la successió. Tampoc per la que pugui fer el notari que va autoritzar el testament.

No és del tot inusual que el notari interpreti el testament que va autoritzar atès que, al cap i a la fi, és el redactor del document. A tall d'exemple, en el FD Primer de la STSJC 27.5.2002 (MP Bassols Muntada, RJ 7817) s'explica que el notari que havia autoritzat el testament del causant el 1977 va emetre un certificat sobre el significat d'una clàusula d'aquest poc després de la mort del testador, el gener de 1968. Ara bé, aquesta interpretació que es pot qualificar d'autèntica, no impedeix a l'interessat en la successió que no hi estigui d'acord acudir als tribunals. En el cas al qual s'ha fet referència, el TSJC va entendre, contra el criteri del notari, que el testador no havia atribuït a la usufructuària la facultat d'elegir quin dels fills comuns havia de ser l'hereu.

En relació amb el testament, el registrador pot acudir a la interpretació literal i a la sistemàtica, a més de les normes interpretatives de la voluntat del testador, sempre i quan no la contradiguin (FD 2.4).

66.4. La interpretació de la clàusula de la substitució vulgar

Les dificultats en la interpretació d'aquest testament deriven de les atribucions que es fan al fill premort a l'atorgament d'aquest. A la clàusula tercera s'ordena un llegat simple de llegítima a favor de tots tres fills, com si en aquell moment el premort encara tingués capacitat per succeir el testador (art. 9.1 CS). Per tant, és raonable interpretar, com fa la registradora, que quan el testador substitueix vulgarment el seu cònjuge per "tots els fills que té testador", l'expressió "fills" inclogui els tres, especialment quan aquests són "tots". Al cap i a la fi a la clàusula primera s'utilitza també el verb tenir (en la forma de gerundi) per referir-se a tots tres fills (Fets II).

La registradora recolza la seva interpretació en l'art. 144 CS: quan el testador crida els substituïts amb l'expressió "fills", en aquesta expressió s'hi entenen inclosos els descendents dels premorts abans de la delació. La DGDEJ considera que la interpretació literal feta per la registradora s'adequa amb la voluntat del testador i amb la norma interpretativa de l'art. 144 CS (FD 3.2), per la qual cosa desestima el recurs.

De la literalitat del testament ens resulta evident que la voluntat del testador no era excloure l'estirp del fill premort. Tanmateix, creiem pertorbadora la utilització en l'argumentació de l'art. 144 CS. Quan el testador atribueix el llegat simple de llegítima als seus tres esmentats fills, dins de l'expressió fill hi inclou el premort a l'atorgament del testament. Els descendents d'aquest adquiriran la llegítima del seu progenitor per dret de representació (art. 352.2 CS). Semblantment, quan el testador ordena la substitució vulgar a favor de "tots els fills que té" està nomenant substituïts els tres fills, els dos vius i el premort en el moment de l'atorgament. Si en aquest testament el testador es refereix al fill premort amb l'expressió "fills", els descendents d'aquest no són estan inclosos en l'expressió "fills" (art. 144 CS), sinó que succeiran amb la qualitat substituïts vulgars del seu pare premort.

66.5. Reflexió final

L'abast de la resolució de la DGDEJ es limita a l'accés de l'escriptura pública en el Registre. És probable que els dos germans que entenen que eren els únics substituïts vulgars de la instituïda hereva acudeixin als tribunals per tal d'obtenir una sentència favorable a la interpretació que han fet del testament. En l'eventual procediment, podran cridar com a testimoni el notari que va

autoritzar el testament i aportar, si escau, qualsevol altre mitjà de prova¹. I, en el cas que una sentència ferma coincidís la interpretació del testament que ha fet la DGDEJ, la instituïda hereva que va renunciar a la delació a favor seu podria plantejar-se impugnar la renúncia per error (art. 461-10.1 CCC).

Es tracta d'un [eventual, tot i que presumible] plet que es podria haver evitat fàcilment, atès que no estem davant d'un testament hològraf sinó d'un testament obert redactat per un fedatari públic (no s'indica a la resolució que la redacció s'hagi fet segons minuta). Si, segons el notari autoritzant del testament, la voluntat del testador era ordenar la substitució vulgar només a favor dels fills que no l'havien premort, es podria haver fet constar aquesta circumstància en la fórmula mitjançant la qual s'ordena la substitució. Es podria haver cridat els dos substituïts per llur nom. O fins i tot amb la mateixa fórmula, s'hi podria haver afegit un adjectiu ("vius"), i/o un adverbí ("encara"). També hauria ajudat substituir "tots" per "dos" Ex:

la substitueix per la vulgar, per ~~a tots~~ els dos fills vius que **encara** té el testador, a parts iguals, i a aquests per estirps, pels seus respectius fills, és a dir, pels néts del testador

67. Resolució de 22 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5525, de 14.12.2009). Adquisició per la comunitat de propietaris d'un element privatiu de benefici comú.

67.1. Introducció

Es presenta en el Registre de la propietat una escriptura de compravenda mitjançant la qual el president d'una comunitat de propietaris adquireix en nom d'aquesta un element privatiu de l'immoble, situat a la planta baixa, per tal de destinar-lo a benefici comú. La part compradora havia exhibit al notari atorgant el llibre d'actes de la junta i va aportar un certificat de l'acord de la junta de propietaris, aprovat per unanimitat dels assistents, que representaven el 58,03% dels propietaris. El bé comprat pertanyia a un matrimoni: en l'atorgament de l'escriptura, només hi intervé el marit, actuant en nom propi i en representació del seu cònjuge.

La nota de qualificació de la registradora suspèn la qualificació perquè aprecia defectes que afecten tant a la part venedora com a la compradora. Pel que fa als venedors, el defecte subsanable assenyalat fa referència a les circumstàncies de la venedora que intervé mitjançant representant: només es fa referència al seu número de carnet de conduir. Falta la referència al

¹ Ex: en el plet resolt mitjançant STSJ 24.4.2006 (MP: ALEGRET BRUGUÉS, RJ 3998) es va aportar una minuta prèvia manuscrita. Es tracta de la sentència 16/2006. Hi ha una altra sentència de la mateixa data, que també tracta sobre la interpretació del testament: és la 15/2006, MP: RAMOS RUBIO (RJ 3999). En aquesta darrera es fa una inusual, però no per això menys benvinguda, referència a que la voluntat de la causant i la literalitat del testament poden coincidir: "Pero esta consideración no debe conllevar necesariamente la revocación de la sentencia de la Audiencia, si pudiera advertirse que la última voluntad de la testadora se corresponde razonablemente con los términos con que se expresó en su testamento, porque, en definitiva, la primera aproximación a dicha voluntad viene necesariamente impuesta por los términos utilizados en la redacción de aquél (véase la STSJ Cataluña núm. 38/2004 de 20 Dic.), sobre todo cuando la intervención de determinados profesionales (abogados, notarios) que concurren a la plasmación de la voluntad de la disponente, puede hacer pensar lógicamente que lo que se dijo en el testamento es lo que se quiso decir" (FD Desè.5)

número d'identificació fiscal exigít per l'art. 23.4 de la LNot (en la redacció donada per [Llei 23/2006, de 29 de novembre](#)) i l'art. 156.5 RNot (en la redacció donada per [RD 45/2007, de 19 de gener](#)). A més, l'art. 254.2 LH (en la redacció donada per l'esmentada [Llei 23/2006](#)) estableix el tancament registral per a les escriptures públiques en què no consti el número d'identificació fiscal d'algun dels atorgants. La DGDEJ confirma en relació amb aquest punt la nota de qualificació (FD 5.1).

Els altres defectes apreciats per la registradora en l'escriptura de compravenda fan referència a l'adquirent. Són dos. D'una banda, la manca de personalitat jurídica de l'atorgant, la comunitat de propietaris; d'altra, que l'acord s'hauria hagut d'adoptar per unanimitat.

En el recurs interposat, a més de refutar els fonaments de dret de la nota de qualificació, el notari autoritzant introdueix qüestions de procediment: que no se li va notificar la qualificació i que aquesta no es va realitzar en el període legal de 15 dies hàbils establert per l'art. 18.2 LH.

67.2. Termini per qualificar i termini per notificar la qualificació

L'escriptura de compravenda es va presentar inicialment en el Registre de la propietat el 30 d'abril i no fou qualificada fins el 29 de juny. Però es va retirar per realitzar el pagament dels impostos i no es va tornar fins el 10 de juny. L'art. 254.1 LH impedeix qualificar el document mentre no s'acrediti haver pagat els impostos corresponents, però l'art. 255.1 LH preveu que en aquests casos es pugui estendre l'assentament de presentació i, si es torna el document al Registre havent liquidat els impostos durant la vigència de l'assentament de presentació, la data de la inscripció serà la de l'assentament de presentació (art. 255.2 LH). Comptat el termini des del 10 de juny, la qualificació es va fer en el darrer dia del termini legal, per la qual cosa la DGDEJ no aprecia infracció de la registradora (FD 1.2).

Entre la data de la qualificació i la de la notificació als interessats i al notari autoritzant varen transcórrer 7 dies. Per a la DGDEJ (FD 1.3),

Aquest termini s'ajusta amb l'exigència de l'article 58 de la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú [[Llei 30/1992, de 26 de novembre](#)], a què es remet l'article 322 de la Llei hipotecària, quan disposa que tota notificació ha de ser cursada dins del termini de deu dies des de la data en què l'acte s'ha dictat. En aquest cas no ha calgut exigir els comprovants de les notificacions efectuades perquè el recurs s'ha interposat dins del termini legal, la qual cosa implica coneixement suficient de l'acord de qualificació per part del recurrent.

67.3. La majoria necessària per aprovar en Junta de propietaris l'adquisició d'un element privatiu

L'acord per a l'adquisició de la plaça d'aparcament per dedicar-la a benefici comú va ser adoptat per la unanimitat dels propietaris que varen assistir a la Junta, i que representaven el 58,03% "dels seus membres". No es fa cap referència a la quantitat de quotes de participació que sumen els elements privatis que pertanyen als dits 58,03% de propietaris, tot i que aquesta dada és irrellevant per a la registradora perquè entén que és necessària la unanimitat.

Tal i com assenyala la DGDEJ, el Codi civil no preveu la majoria necessària per adoptar l'acord d'adquirir un element privatiu per tal de destinar-lo a benefici comú. L'art. 553-34.2 [CCC](#)

estableix que els actes d'administració ordinària es regeixen per les normes generals, mentre que per als d'alienació o gravamen cal la unanimitat de la junta de propietaris. No era pacífica la doctrina catalana que s'havia pronunciat sobre la majoria necessària per adquirir un bé privatiu de benefici comú. Per EGEA FERNÁNDEZ (2008, p. 882) és necessària sempre la unanimitat, postura amb la que coincidia aquest comentarista quan l'adquisició és onerosa (MARSAL, 2008, p. 290); en canvi, per GINER GARGALLO (2007, p. 156) és suficient l'acord de la majoria, perquè no implica una modificació del títol constitutiu.

Per a la DGDEJ, n'hi ha prou amb la regla general de l'art. 553-25.5.e) CCC: majoria de propietaris i quotes en primera convocatòria, majoria de quotes de presents i representants en segona. No s'ha d'aplicar a l'acte d'adquisició la unanimitat requerida per l'art. 553-34.2 CCC per alienar i gravar els béns privatis, o per a la desafectació d'elements comuns per l'art. 553-43.1 CCC. Pel que fa al darrer, el requisit de la unanimitat és conseqüència de la modificació del títol constitutiu, circumstància que no succeeix en aquest cas, si més no pel que fa a les quotes dels elements privatis. Segons la DGDEJ (FD 4.2)

L'argument de l'article 553-34.2 es pot entendre també a la inversa: si el legislador regula una majoria especial per a l'alienació o gravamen d'aquests elements però no estableix cap cosa per a la seva adquisició vol dir que aquesta no està subjecta a majoria especial de cap mena.

La DGDEJ tampoc accepta l'argument de la registradora basat en l'art. 553-30.2 CCC.

Aquest precepte estableix que els acords relatius a noves instal·lacions o a serveis comuns, si el valor total de la despesa acordada és superior a la quarta part del pressupost anual de la comunitat, no obliguen ni vinculen els propietaris dissidents. Però en cap cas aquesta norma impedeix l'adopció de l'acord corresponent ni exigeix majories especials per a la seva adopció.

Malgrat la contundència de la DGDEJ, encara entenc que aportar al debat l'art. 553-30.2 CCC té algun sentit (MARSAL, 2008, p. 290). El criteri del legislador català és que els elements privatis de benefici comú han de pertànyer necessàriament a tots els propietaris dels elements privatis, en proporció a llurs quotes, criteri criticat per algun autor (GIMÉNEZ DUART, 2007, p. 92) que no entén perquè han de pertànyer també als propietaris dels locals comercials o al de només una plaça de garatge. Llevat que es tracti d'una construcció molt gran, l'adquisició d'un element privatiu per destinar-lo a benefici comú suposarà en la major part dels casos una despesa que superarà la quarta part del pressupost anual de la comunitat. L'art. 553-30.2 CCC estableix que un acord d'aquest tipus no obliga ni vincula els propietaris dissidents, per la qual cosa es podran negar a finançar-los. Si, tal i com estableix la DGDEJ, n'hi ha prou amb la majoria de la Junta per adquirir l'element privatiu de benefici comú, en el cas que el preu d'aquest superi la quarta part del pressupost de la comunitat, cal plantejar-se si els dissidents podran negar-se a contribuir al finançar-lo malgrat que, per disposició legal (art. 553-34.1 CCC), n'adquiriran tanmateix una quota del dret de propietat, encara que sense dret d'ús (art. 553-30.4 CCC). Només si la resposta fos afirmativa quedaria desguarnit l'argument de l'art. 553-30.2 CCC en aquest debat.

67.4. La manca de personalitat jurídica de la comunitat de propietaris. Repercussió en el negoci d'adquisició i en la inscripció d'un element privatiu de benefici comú

La resta de defectes del títol de constitució que assenyalen la registradora en el títol deriven de la

manca de personalitat jurídica de la comunitat de propietaris. Per a la registradora, la comunitat de propietaris no pot ser part negocial ni tampoc titular registral.

Pel que fa al contracte de compravenda, el criteri del registrador és que tots els propietaris dels elements privatis de l'immoble haurien de ser part en el contracte de compravenda. No és suficient que l'art. 553-16.2.b CCC atribueixi al president la representació de la comunitat judicialment i extrajudicialment, sinó que tots els propietaris d'elements privatis haurien d'intervenir en l'atorgament del contracte, ja en nom propi, ja mitjançant un apoderament representatiu.

Tot i que per un altre cas, per al qual la llei exigeix unanimitat (la venda o gravamen de l'element privatiu de benefici comú, art. 553-34.2 final CCC), GIMÉNEZ DUART (2007, p. 92) considera que tots els propietaris d'elements privatis han d'acudir a la notaria: "no bastarà con que el título traslativo o el gravamen lo otorgue el presidente acreditando el acuerdo unánime".

Contràriament, la DGDEJ fa seva una doctrina de la DGRN sobre els actes col·lectius de la Junta de propietaris. Des de la resolució de 13.12.2002 (BOE núm. 32, de 6.2.2003), la DGRN ve sostenint que cal distingir entre acords que tenen el caràcter de col·lectius, perquè s'imputen a la Junta com a òrgan comunitari, i els que requereixen l'acord individualitzat de cadascun dels propietaris perquè afecten al contingut essencial de llur dret de propietat. En aquesta resolució la DGRN va qualificar d'acte que requereix l'acord individualitzat dels propietaris la concreció del traster que estava adscrit a cada habitatge, mentre que la conformitat de la Junta a la descripció dels trasters és un acte col·lectiu. Posteriorment, la DGRN ha considerat dins del primer grup l'acord de desafectació i posterior disposició de d'elements comuns (RDGRN 4.3.2004, BOE 90, de 14.4.2004), la vinculació *ob rem* de trasters com a annexes dels habitatges (RDGRN 31.3.2005, BOE 120, de 20.5.2005).

La distinció entre actes col·lectius i els que requereixen acord individualitzat havia aparegut per primera vegada en la resolució de 23.5.2001 (BOE núm. 154, de 28.6.2001), que es troba esmentada a la de 13.12.2002. Però el 23.5.2001 la DGRN no entra a discutir sobre el caràcter col·lectiu o no de l'acord de modificació de les quotes de participació dels elements privatis perquè la qualificació del registrador no havia estat recorreguda en aquest punt.

La DGDEJ (FD 3.3) considera que l'adquisició d'un element privatiu per destinar-lo a benefici comú té caràcter d'acord col·lectiu, per la qual cosa no és necessari que intervinguin individualment tots els propietaris en l'atorgament del contracte de compravenda, sinó que és suficient la intervenció del president de la comunitat.

Pel que fa a la inscripció de la compravenda així atorgada, per a la DGDEJ tampoc és cap obstacle la manca de personalitat jurídica de la comunitat de propietaris. La raó és que la inscripció dels elements privatis de benefici comú no es fan a nom de la comunitat de propietaris sinó de qui sigui propietari de cadascun dels restants elements privatis de l'immoble constituït en règim de propietat horitzontal:

2.3 La inscripció al Registre de la propietat dels elements privatis de benefici comú és un clar supòsit de titularitat *ob rem*. Els seus titulars es determinen de forma mediata, per ostentar la titularitat d'un altre departament de l'edifici, com diu la Direcció General dels Registres i del Notariat en Resolució de 3 de setembre de 1982. Al full de la finca vinculada *ob rem* a una altra n'hi ha prou a fer constar la corresponent vinculació, sense que s'hagi d'indicar el nom dels propietaris dels elements als quals estan vinculats. Per això, la inscripció d'un element privatiu de benefici comú s'ha de fer literalment a favor

dels propietaris dels altres elements privatis en proporció a la seva quota, com a element privatiu de benefici comú.

68.69. Resolucions de 5 de novembre 2009 (DOGC núm. 5534, de 28.12.2009) i de 16 de novembre 2009 (DOGC núm. 5529, de 18.12.2009). Competència de la DGDEJ. Formalització unilateral de l'exercici d'un dret real d'opció de compra. Cancel·lació d'un dret d'opció de compra extingit per caducitat.

68.1.Introducció

Es comenten conjuntament dues resolucions relatives al mateix dret d'opció de compra. Els recurrents són, respectivament, el titular de la propietat gravada i el titular del dret d'opció. Un es va dirigir al Registre de la propietat per obtenir la cancel·lació del dret per haver vençut el termini pactat sense que el seu titular l'hagués exercitat. L'altre volia aconseguir la inscripció de l'adquisició de la finca com a conseqüència de l'exercici unilateral del dret d'opció.

El conflicte se suscita perquè quan faltava poc perquè s'escolés el termini d'un any per exercitar el dret d'opció, el titular d'aquest dret va comunicar notarialment al propietari gravat que havia esdevingut propietari de l'immoble com a conseqüència de l'exercici del dret d'opció alhora que el citava a una notaria 10 dies més tard per tal d'atorgar l'escriptura pública de compravenda. També li requeria el lliurament de diversa documentació relativa a la finca i a la societat adquirent, en el domicili de l'optant i amb una antel·lació mínima de 2 dies a la data d'atorgament de l'escriptura.

El propietari gravat pel dret d'opció va contestar, també per conducte notarial, que mentre no s'hagués fet efectiu el pagament del preu pactat el dia de l'atorgament de l'escriptura no consideraria a l'optant propietari de l'immoble; a més, es negava a procedir al lliurament de la documentació requerida tot al legant que no s'havia previst en el títol de constitució del dret. Tanmateix, el dia fixat per atorgar la compravenda només es va presentar a la notaria el propietari gravat, circumstància que es va fer constar en l'acta d'incompareixença autoritzada pel notari. A la mateixa acta s'hi va recollir unes manifestacions del propietari gravat relatives a l'extinció del dret d'opció i a la pèrdua de la prima pagada com a conseqüència de la incompareixença.

El primer que va acudir al Registre fou el titular del dret d'opció. Per això, la sol·licitud de cancel·lació del dret d'opció per part del propietari gravat es va trobar amb el tancament registral derivat de l'assentament de presentació del primer. Les sengles notes de qualificació del registrador varen suspendre la inscripció, per les causes que s'analitzen al llarg del comentari.

68.2.Qüestions de procediment. Llei aplicable a la resolució del recurs. Competència de la DGDEJ

Tots dos recursos es varen plantejar durant la *vacatio legis* de la [Llei 5/2009, de 28 d'abril](#). Per això, la DGDEJ decideix tramitar-los de conformitat amb la [Llei 4/2005, de 8 d'abril](#) (FD 1.3). La principal conseqüència que se'n deriva és que no es pot acumular la tramitació, que només està

prevista a la Llei actualment vigent (art. 3.4 [Llei 5/2009](#)) (FD 3.2).

Cal fer notar que el criteri del registrador va ser tramitar el recurs de conformitat amb la Llei que encara es trobava en *vacatio legis*. Així resulta del fet que en la tramitació del recurs el propietari gravat va poder fer al·legacions al recurs governatiu presentat pel titular del dret d'opció. Això és una novetat introduïda a la nova llei (art. 3.5 [Llei 5/2009](#)), que es destaca en el Preàmbul (§.7).

Tanmateix, degut a l'evident vinculació entre ambdós recursos, la DGDEJ decideix substanciar-los i resoldre'ls de manera conjunta, tot i resoldre'ls separatament. Val a dir que, des del punt de vista exclusivament formal, la DGDEJ ha patit un error cronològic al final de la substantiació conjunta. L'ordre de resolució dels recursos hauria hagut de seguir la data de l'assentament de presentació, perquè el tancament registral impedia estimar el segon sense haver desestimat el primer. I, malgrat que en el segon es digui que ja s'ha desestimat el primer, i que el primer ha aparegut publicat en el DOGC 10 dies abans que el segon, la realitat és que el segon duu data de 5 de novembre i el primer de l'endemà.

El titular del dret d'opció va presentar el recurs governatiu dirigit a la DGRN. El registrador de la propietat decideix que la competència per conèixer del recurs és de la DGDEJ tot aplicant la doctrina continguda en les resolucions de 22 de maig 2006 ([DOGC núm. 4684, de 26.7.2006](#)), 7 de setembre 2006 ([DOGC núm. 4748, de 26.10.2006](#)), 18 de setembre 2006 ([DOGC núm. 4748, de 26.10.2006](#)) i 20 de març 2007 ([DOGC núm. 4856, de 4.4.2007](#), doctrina que, per cert, ha estat elevada a precepte legal en l'art. 2.3 de la [Llei 5/2009](#)). La competència de la DGDEJ no planteja cap dubte: es discuteix la procedència bé d'inscriure l'adquisició d'un bé com a conseqüència de l'exercici unilateral del dret d'opció constituït de conformitat amb el previst en els art. 568-8 CCC i següents, o bé la cancel·lació del dit dret, extingit per caducitat (FD 2.3 resolució 6.11.2009).

68.3.L'exercici unilateral del dret d'opció

El dret d'opció és un poder de configuració jurídica (FD 5.1 resolució 5.11.2009). Per això, l'exercici del dret d'opció té sempre caràcter unilateral. La decisió del titular del dret real d'opció exercida dins del termini previst en la constitució del dret, i acompanyada (o precedida) del pagament del preu pactat (art. 568-12.1 CCC) comporta l'adquisició de la propietat per part de l'optant (BOSCH CAPDEVILA, 2008, p. 1007). Tanmateix, els art. 568-6.b) i el 568-12.3 CCC anomenen exercici unilateral del dret d'opció al que BOSCH CAPDEVILA (2008, p. 1010) prefereix qualificar com a formalització de la transmissió: és a dir la documentació unilateral de l'exercici del dret d'opció, sense la intervenció del propietari gravat.

Tanmateix, també hi ha qui afirma que el dret de propietat no s'adquireix sense la tradició, amb l'argument que si el comprador no adquireix la propietat sense tradició, també cal tradició per tal que el titular d'un dret d'opció de compra pugui adquirir la propietat (CUMELLA GAMINDE, 2008, p. 1699). Pel nostre modest entendre, aquest argument és vàlid només per al dret d'opció de caràcter personal; traslladar-lo al dret real d'opció implica prescindir del caràcter real del dret.

En el supòsit que estem comentant, l'optant pretén haver realitzat ambdós exercicis unilaterals del dret. Ja en la notificació de l'exercici del dret d'opció al propietari gravat manifestava que havia adquirit la propietat de l'immoble, malgrat que no n'havia pagat el preu. D'altra banda, intenta inscriure la seva adquisició malgrat no haver atorgat conjuntament amb el concedent l'escriptura que constati l'exercici del dret (i que en el títol de constitució es va qualificar com a

compravenda).

Però ni en un ni en l'altre cas té raó. En el títol de constitució del dret es deia que el pagament del preu tindria lloc en el moment de l'atorgament de l'escriptura pública: sense el previ o coetani pagament/consignació del preu l'optant no pot esdevenir propietari amb la simple notificació de la decisió d'exercir l'opció (art. 568-12.1, 568-12.3 CCC).

Pel que fa a formalització unilateral de l'exercici del dret, tal i com assenyala la DGDEJ (FD 5.1), el Codi civil ha establert com a regla general l'atorgament bilateral del document en què es constata l'exercici (unilateral) del dret d'opció. Es preveu que l'atorgament bilateral del document tingui lloc en el mateix moment en què es produeixi el pagament del preu. Tanmateix, la formalització unilateral és possible si s'ha previst expressament en el títol de constitució, l'optant té la possessió del bé o està en condicions d'adquirir-la instrumentalment i s'ha dipositat notarialment el preu pactat a disposició del concedent (o garantit el pagament, en cas de pacte d'ajornament del preu) (art. 568-12.3 CCC).

Semblantment al dret d'opció que va suscitar la Resolució de 10 de maig 2006 (DOGC núm. 4683, de 25.7.2006), la manera com es preveu el pagament del preu d'adquisició en el títol de constitució impedeix l'exercici unilateral del dret. En el cas que ara comentem, es podria haver previst la formalització unilateral en el cas en què el concedent no hagués assistit a l'atorgament de l'escriptura pública de formalització de l'exercici del dret d'opció. En canvi, la clàusula que es va pactar per aquest supòsit –que s'assembla molt a la d'unes arres penitencials– només preveu, a elecció del titular del dret d'opció, l'execució forçosa de l'atorgament del document (mitjançant un procediment judicial dirigit a aconseguir una sentència condemnatòria a emetre una declaració de voluntat, art. 708 LEC), o el pagament d'una indemnització:

“f.- Si el dret d'opció del present contracte no es pogués exercitar per la falta de compliment de la concedent de l'opció, la part concessionària podrà optar entre exigir el compliment del contracte i, per tant, l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda, o per percebre de la concedent el doble de la quantitat entregada en aquest acte com a preu de l'opció, suma que les parts determinen anticipadament com a danys i perjudicis que aquest incompliment pugui generar a la part concessionària/compradora”.

68.4. El títol per acreditar l'exercici del dret d'opció

Però fins i tot en el cas que la formalització unilateral hagués estat prevista en el títol de constitució del dret d'opció, el títol que presenta l'optant per obtenir la inscripció del seu dret tampoc és adequat. En comptes de presentar una escriptura pública de formalització (unilateral) de l'exercici del dret d'opció (que en el títol de constitució del dret es qualifica com a escriptura de compravenda), el que l'optant va aportar per fonamentar la seva sol·licitud d'inscripció fou l'acta notarial de manifestacions mitjançant la qual havia fet saber a la concedent la voluntat d'exercir el dret d'opció.

La DGDEJ recorda la diferència existent entre ambdós documents públics: les escriptures públiques són l'instrument idoni per recollir declaracions de voluntat negocials [art. 17.2 LNot (en la redacció donada per Llei 23/2006, de 29 de novembre)], contingut que no és el propi de les actes (art. 17.1.7 LNot):

Las actas notariales tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos

tenga el Notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o calificaciones.

La DGDEJ constata que un dels defectes apreciat pel registrador en la nota de qualificació [que el notari no havia fet el control de legitimació de la persona que l'instava a autoritzar una acta] no és conseqüència d'una negligència del notari, sinó de la utilització per part de l'optant d'un instrument públic no idoni per aconseguir una inscripció. Recordi's que l'art. 3.1 LH no es refereix a qualsevol document públic sinó a escriptures públiques.

Val a dir, però, que la utilització d'un acta de manifestacions per intentar aconseguir la inscripció de l'adquisició d'un immoble mitjançant el dret d'opció no sembla ser fruit d'un fatal error patit pel titular del dret d'opció. Un altre dels defectes apreciats pel registrador i que el porten a suspendre la inscripció és que no s'ha liquidat l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats. Contra aquest defecte, el recurrent argumenta que les actes tenen un gravamen zero en aquest impost (conseqüència jurídica d'altra banda lògica perquè les actes no són un instrument adequat per a contenir transmissions de béns). Hom pot concloure, per tant, que el titular de dret d'opció utilitza l'acte de manifestacions per tal d'evitar pagar l'impost.

Per tot això la DGDEJ desestima el recurs interposat pel titular del dret d'opció.

68.5.El tancament registral derivat de l'assentament de presentació

El propietari del dret de propietat gravat pel dret d'opció va instar al Registre de la propietat la cancel·lació del dret. L'únic defecte que havia apreciat el registrador en la seva nota de qualificació era l'assentament de presentació d'un títol contradictori. L'art. 17.2 LH estableix que mentre no caduqui l'assentament de presentació d'un títol no es pot inscriure ni anotar qualsevol altre que li sigui contradictori. En aquest sentit, els art. 111.3 i 432.2 RH estableixen que la pròrroga del termini de vigència de l'assentament de presentació d'un títol també comporta la del seu contradictori.

Una vegada la DGDEJ ha desestimat el recurs plantejat pel titular del dret d'opció, l'obstacle registral desapareix (FD 6.3 resolució 5.11.209). Tanmateix, la DGDEJ dedica tot un fonament de dret a justificar perquè es pot cancel·lar el dret d'opció sense la voluntat conforme del titular d'aquest dret, segurament com a conseqüència dels arguments adduïts pel registrador en l'informe que acompanya el recurs.

68.6.La cancel·lació del dret d'opció per caducitat

Obiter dicta, la DGDEJ (FD 5 resolució 5.11.209) assenyala que l'art. 82.2 LH permet cancel·lar drets quan del mateix títol en virtut del qual es va practicar la inscripció resulti l'extinció del dret. En el cas d'aquest dret d'opció, en el títol de constitució es va preveure un termini d'un any per a l'exercici d'aquest, passat el qual el dret s'extingeix. De la documentació aportada amb la instància de cancel·lació resulta que, malgrat la manifestació de l'optant, el pagament del preu i l'atorgament de l'escriptura d'exercici del dret no s'ha produït per una causa que no és imputable al propietari gravat. Per això, la DGDEJ coincideix amb el criteri del Registrador que el dret d'opció es pot cancel·lar sense necessitat d'esperar el transcurs de 5 anys (art. 177.1 RH): no existeix cap assentament que indiqui que l'optant ha pagat el preu i rebut la possessió del bé, i el

títol d'inscripció és suficient per cancel·lar la inscripció perquè d'ell i de la documentació fefaent aportada resulta que el dret ha caducat (art. 174.1 RH).

Bibliografia

Esther ARROYO AMAYUELAS (2005), "Comentari a l'art. 121-8 CCCat. Efectes", a Antoni VAQUER ALOY / Albert LAMARCA I MARQUÈS (eds.), *Comentari a la nova regulació de la prescripció i la caducitat en el Dret civil de Catalunya*, Atelier Llibres Jurídics, p. 111-130

Ferran BADOSA COLL (2003), "Els fets jurídics. El pas del temps i els efectes jurídics que produeix", a Ferran BADOSA COLL (Dir.), *Manual de Dret civil català*, Marcial Pons, Madrid-Barcelona, pàgs. 101-136

Andrés Miguel COSIALLS UBACH, "Comentari a l'art. 442-2 CCC", a Joan EGEA FERNÀNDEZ, Josep FERRER RIBA (Directors), *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, Tom II, Atelier Llibres Jurídics, p. 1258-1262.

Antoni CUMELLA GAMINDE (2008), "Comentario al art. 568-12 CCC" a DECANATO AUTONÓMICO DE LOS REGISTRADORES DE CATALUÑA. Antonio GINER GARGALLO (Dirección), *Comentarios al libro V del Código civil de Cataluña*, Tomo III, Bosch Casa Editorial, p. 1693-1703.

Joan EGEA FERNÀNDEZ, "Comentario al art. 553-34 CCC", a DECANATO AUTONÓMICO DE LOS REGISTRADORES DE CATALUÑA. Antonio GINER GARGALLO (Dirección), *Comentarios al libro V del Código civil de Cataluña*, Tomo II, Bosch Casa Editorial, p. 880-889.

Josep FERRER RIBA (2003), "Los efectos de la prescripción en el derecho civil de Cataluña", *InDret*, 2/2003 (www.InDret.com).

Martín GARRIDO MELERO (2008), *El libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones (Ley 10/2008, de 10 de julio)*, Monográficos La Notaría, núm. 14, Marcial Pons, Madrid.

Esperança GINEBRA MOLINS (2009), "Comentari a l'art. 441-6 CCC", a Joan EGEA FERNÀNDEZ, Josep FERRER RIBA (Directors), *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, Tom II, Atelier Llibres Jurídics, p. 1239-1244.

Tomás GIMÉNEZ DUART (2007), "La propiedad horizontal en el Código civil de Cataluña", *La Notaría*, 41, p. 43-106.

Antoni GINER GARGALLO (2007), "La regulació de la propietat horitzontal al Codi civil de Catalunya", a Àrea de Dret civil UdG, *La codificació dels drets reals a Catalunya (Materials de les Catorzenes Jornades de Dret català a Tossa)*, Documenta Universitaria, Girona, p. 143-164.

Joan MARSAL GUILLAMET (2008), "Los elementos privativos y los comunes", a Martín GARRIDO MELERO (coord.), *La regulación de la propiedad horizontal y de las situaciones de comunidad en Cataluña*, Editorial Bosch, p. 283-294.

Francisco PERALES MADUEÑO (1991), “La Ley de costas y las marinas o urbanizaciones marítimo-terrestres”, *Revista de Derecho urbanístico y medio ambiente*, 25, 125, p. 73-92.

Rafael RIVAS ANDRES (2007), “En los puertos no se aplica ni la Ley de costas ni sus servidumbres”, *Diario La Ley* núm. 6756 (13 de julio) y núm. 6757 (16 de julio) [La Ley 2252/2007].

Index analític per matèries

Acceptació títol successori

7. Resolució de 18 d'abril 2006 (DOGC núm. 4655, de 15.6.2006). La cessió del dret al llegat implica acceptació del llegat. (InDret 3/2007)

9. Resolució de 12 de maig 2006 (DOGC núm. 4683, de 25.7.2006). Acceptació d'herència condicionada. (InDret 3/2007)

10. Resolució de 19 de maig 2006 (DOGC núm. 4688, de 1.8.2006). L'accés al registre de l'acceptació d'herència: inscripció de la partició i anotació preventiva de dret hereditari en abstracte. (InDret 3/2007)

41. Resolució de 17 de març 2008 (DOGC núm. 5107, de 9.4.2008). *Ius transmissionis* i acceptació tàcita de l'herència. (InDret 4/2008)

Anotació preventiva

7. Resolució de 18 d'abril 2006 (DOGC núm. 4655, de 15.6.2006). Anotacions preventives de llegat (InDret 3/2007)

10. Resolució de 19 de maig 2006 (DOGC núm. 4688, de 1.8.2006) L'accés al registre de l'acceptació d'herència: inscripció de la partició i anotació preventiva de dret hereditari en abstracte. (InDret 3/2007)

Aparcaments

60. Resolució de 17 de juliol 2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009). Comunitat ordinària pro indivís destinada a aparcament. (InDret 4/2009)

Apoderament

56. Resolució de 19 de maig de 2009 (DOGC núm. 5404, de 19.6.2009). Poder irrevocable i separació judicial. (InDret 4/2009)

Aprofitament parcial, dret de

57. Resolució de 21 de maig de 2009 (DOGC núm. 5404, 19.6.2009). Dret d'aprofitament parcial. (InDret 4/2009)

Cancel·lació

4. Resolució 28 de gener 2006 (DOGC núm. 4601, de 27.3.2006). Cancel·lació pel transcurs del termini de prescripció de l'obligació subjecta a condició resolutòria. (InDret 2/2007)

20. Resolució de 24 de novembre 2006 (DOGC núm. 4748, de 26.10.2006). Cancel·lació de censos. (InDret 4/2007)

22. Resolució de 24 de gener 2007 (DOGC núm. 4815, de 6.2.2007). Cancel·lació pel transcurs del termini de prescripció de l'obligació subjecta a condició resolutòria. (InDret 1/2008)

33. Resolució de 16 de juliol 2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007). Cancel·lació de censos. (InDret 3/2008)

34. Resolució de 17 de juliol 2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007). Cancel·lació de censos. (InDret 3/2008)

35. Resolució de 22 d'octubre 2007 (DOGC núm. 5015, de 23.11.2007). Cancel·lació d'una substitució fideïcomissària condicional *si sine liberis decesserit*. (InDret 3/2008)

39. Resolució de 8 de febrer 2008 (DOGC núm. 5077, de 25.2.2008). Cancel·lació de censos. (InDret 4/2008)

44. Resolució de 16 de juliol 2008 (DOGC núm. 5191, de 8.8.2008). Legitimació per demanar la cancel·lació d'un assentament. (InDret 1/2009)

45. Resolució de 20 de setembre de 2008 (DOGC núm. 5248, de 31.10.2008). Cancel·lació de censos. (InDret 1/2009)

47. Resolució d'1 de desembre 2008 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009). Cancel·lació de censos. (InDret 2/2009)

48. Resolució de 2 de desembre 2008 (DOGC núm. 5304, de 26.1.2009). Cancel·lació de censos. (InDret 2/2009)

49. Resolució de 3 de desembre 2008

(DOGC núm. 5304, de 26.1.2009). Cancel·lació de censos. (InDret 2/2009)

61. Resolució de 20 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009). Cancel·lació d'hipoteca canviària per prescripció de l'obligació garantida. (InDret 1/2010)

63. Resolució de 29 de juliol 2009 (DOGC núm. 5475, d'1.10.2009). Cancel·lació de dret de vol constituït abans de l'entrada en vigor de la Llei 5/2006, de 10 de maig. (InDret 1/2010)

69. Resolució de 16 de novembre 2009 (DOGC núm. 5529, de 18.12.2009). Cancel·lació d'un dret d'opció de compra extingit per caducitat. (InDret 1/2010)

Capítols matrimonials

18. Resolució de 30 d'octubre 2006 (DOGC núm. 4773, de 1.12.2006). Capítols d'enderroc. Publicació dels capítols en el Registre de la Propietat (InDret 4/2007)

Cel·lula d'habitabilitat

55. Resolució 31 de març 2009 (DOGC núm. 5372, de 5.5.2009). Cel·lula d'habitabilitat. (InDret 3/2009)

Censos

20. Resolució de 24 de novembre 2006 (DOGC núm. 4748, de 26.10.2006). Cancel·lació de censos constituïts abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/1990, de 16 de març, dels censos (InDret 4/2007)

33. Resolució de 16 de juliol 2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007). Cancel·lació de censos no dividits. (InDret 3/2008)

34. Resolució de 17 de juliol 2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007). Cancel·lació de censos no dividits. (InDret 3/2008)

39. Resolució de 8 de febrer 2008 (DOGC núm. 5077, de 25.2.2008). Cancel·lació de censos. (InDret 4/2008)

45. Resolució de 20 de setembre de 2008 (DOGC núm. 5248, de 31.10.2008). Cancel·lació de censos. (InDret 1/2009)

47. Resolució d'1 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. (InDret 2/2009)

48. Resolució de 2 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. (InDret 2/2009)

49. Resolució 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. (InDret 2/2009)

Cessió de finca per edificació futura

40. Resolució de 20 de febrer 2008 (DOGC núm. 5084, de 5.3.2008). Cessió de finca per edificació futura. (InDret 4/2008)

Clàusula penal

8. Resolució de 10 de maig 2006 (DOGC núm. 4683, de 25.7.2006). Accés al registre de la clàusula penal. (InDret 3/2007)

Compravenda amb pacte de supervivència

1. Resolució de 14 d'octubre 2005 (DOGC núm. 4521, de 30.11.2005). Pacte de supervivència entre els convivents d'una unió estable de parella. (InDret 2/2007)

21. Resolució de 22 de gener 2007 (DOGC núm. 4815, de 6.2.2007). Compravenda amb pacte de supervivència. (InDret 1/2008)

59. Resolució de 16 de juliol 2009 (DOGC núm. 5475, d'1.10.2009). Concurs d'un cònjuge i béns adquirits amb pacte de supervivència. (InDret 4/2009)

Comunitat pro indivís

38. Resolució de 6 de febrer 2008 (DOGC núm. 5077, de 25.2.2008). Drets d'adquisició preferent i tancament del Registre. Tempteig entre cotitulars. (InDret 4/2008)

60. Resolució de 17 de juliol 2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009). Comunitat ordinària pro indivís destinada a aparcament. (InDret 4/2009)

Concurs de creditors

59. Resolució de 16 de juliol 2009 (DOGC núm. 5475, d'1.10.2009). Concurs d'un cònjuge i béns adquirits amb pacte de supervivència. (InDret 4/2009)

Condicció resolutòria

4. Resolució 28 gener 2006 (DOGC núm. 4601, de 27.3.2006). Cancel·lació pel transcurs del termini de prescripció de l'obligació subjecta a condició resolutòria. (InDret 2/2007)

22. Resolució de 24 de gener 2007 (DOGC núm. 4815, de 6.2.2007). Cancel·lació pel transcurs del termini de prescripció d'una condició resolutòria. (InDret 1/2008)

Conflicte d'interessos

30. Resolució de 2 de maig 2007 (DOGC núm. 4913, de 27.6.2007). Conflicte d'interessos entre tutor i pupil. (InDret 3/2008)

Costes

62. Resolució de 28 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, 4.9.2009). Servituds legals de protecció del demani marítimo-terrestre

DGDEJ. Competència

11. Resolució de 22 de maig 2006 (DOGC núm. 4684, de 26.7.2006). Competència de la DGDEJ. (InDret 3/2007)

13. Resolució de 7 de juliol 2006 (DOGC núm. 4719, de 15.9.2006). Competència de la DGDEJ. (InDret 3/2007)

16. Resolució de 18 de setembre 2006

(DOGC núm. 4748, de 26.10.2006). Competència de la DGDEJ (InDret 4/2007) (També comentada per Albert FONT SEGURA a InDret 2/2007)

46. Resolució de 27 de novembre 2008 (DOGC núm. 5298, de 16.1.2009). Competència de la Direcció General. (InDret 2/2009)

68. Resolució de 5 de novembre 2009 (DOGC núm. 5534, de 28.12.2009). Competència de la DGDEJ. (InDret 1/2010)

69. Resolució de 16 de novembre 2009 (DOGC núm. 5529, de 18.12.2009). Competència de la DGDEJ. (InDret 1/2010)

DGDEJ. Consultes

55. Resolució 31 de març 2009 (DOGC núm. 5372, de 5.5.2009). Consultes a la DGDEJ. (InDret 3/2009)

Documents

46. Resolució de 27 de novembre 2008 (DOGC núm. 5298, de 16.1.2009). Legitimació notarial de signatura. (InDret 2/2009)

Domini públic marítimo-terrestre

62. Resolució de 28 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, 4.9.2009). Domini públic marítimo-terrestre. Marines interiors. (InDret 1/2010)

Donació per causa de mort

42. Resolució de 18 d'abril 2008 (DOGC núm. 5139, de 27.5.2008). Donació per causa de mort. (InDret 4/2008)

Dret català

4. Resolució 28 gener 2006 (DOGC núm. 4601, de 27.3.2006). Dret català com a Dret comú a Catalunya. (InDret 2/2007)

22. Resolució de 24 de gener 2007 (DOGC núm. 4815, de 6.2.2007). Dret català com a Dret comú a Catalunya. (InDret 1/2008)

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 (InDret 2/2008)

Dret herediari en abstracte

10. Resolució de 19 de maig 2006 (DOGC núm. 4688, de 1.8.2006) L'accés al registre de l'acceptació d'herència: inscripció de la partició i anotació preventiva de dret hereditari en abstracte. (InDret 3/2007)

Dret internacional privat

16. Resolució de 18 de setembre 2006 (DOGC núm. 4748, de 26.10.2006). Dret aplicable a la successió d'un estranger resident a Catalunya. (InDret 4/2007) (També comentada per Albert FONT SEGURA a InDret 2/2007)

Fideïcomisos

5. Resolució de 22 de març 2006 (DOGC núm. 4655, de 15.6.2006). Constància registral del dret a la quarta trebel·liànica i del dret de retenció dels hereus del fiduciari. (InDret 2/2007)

9. Resolució de 12 de maig 2006 (DOGC núm. 4683, de 25.7.2006). Llegat de bé gravat de fideïcomís. Abast de la substitució vulgar ordenada en un fideïcomís singular. (InDret 3/2007)

14. Resolució de 31 de juliol 2006 (DOGC núm. 4748, de 26.10.2006). Cancel·lació de gravamen fideïcomissari (InDret 4/2007)

19. Resolució de 31 d'octubre 2006 (DOGC núm. 4773, de 1.12.2006). Substitució fideïcomissària i substitució vulgar (InDret 4/2007)

23. Resolució de 15 de febrer 2007 (DOGC núm. 4854, de 2.4.2007). Prova de la purificació d'una substitució fideïcomissària. (InDret 1/2008)

35. Resolució de 22 d'octubre 2007 (DOGC núm. 5015, de 23.11.2007). Cancel·lació d'una substitució fideïcomissària condicional *si sine liberis decesserit*. (InDret 3/2008)

Fundacions

36. Resolució de 21 de desembre 2007 (DOGC núm. 5056, de 25.1.2008). Patrimoni fiduciari. (InDret 3/2008)

Habitatge conjugal/dels convivents

11. Resolució de 22 de maig 2006 (DOGC núm. 4684, de 26.7.2006) Aplicació de l'art. 11 (i 28) LUEP. (InDret 3/2007)

24. Resolució de 16 de febrer de 2007 (DOGC núm. 4854, de 2.4.2007). Titularitat del dret a l'ús de l'habitatge conjugal (InDret 1/2008)

25. Resolució de 19 de febrer de 2007 (DOGC núm. 4854, de 2.4.2007). Manifestació sobre el caràcter d'habitatge familiar o comú de la finca que s'aliena (InDret 1/2008)

Habitatges de protecció oficial

43. Resolució de 5 de maig 2008 (DOGC núm. 5145, de 4.6.2008). Habitatges de protecció oficial. Drets d'adquisició preferent. Tancament registral. (InDret 1/2009)

Hipoteca canviària

61. Resolució de 20 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009). Cancel·lació d'hipoteca canviària per prescripció de l'obligació garantida. (InDret 1/2010)

Immatriculació

29. Resolució de 30 d'abril de 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Requisits per immatricular una finca (InDret 2/2008)

Llegat

7. Resolució de 18 d'abril 2006 (DOGC núm. 4655, de 15.6.2006). Inscripció del bé llegat. La cessió del dret al llegat implica acceptació del llegat. Anotacions preventives de llegat (InDret 3/2007)

27. Resolució de 26 d'abril 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Constància registral d'un llegat d'usdefruit no acceptat (InDret 2/2008)

51. Resolució de 14 de gener 2009 (DOGC núm. 5316, de 11.2.2009). Caràcter obligacional o real d'un llegat. (InDret 3/2009)

58. Resolució de 22 de maig de 2009

([DOGC núm. 5405, de 22.6.2009](#)). Reducció de llegats per llegítima i per falcídia sense el consentiment del legatari. ([InDret 4/2009](#))

Llegítima

30. Resolució de 2 de maig 2007 ([DOGC núm. 4913, de 27.6.2007](#)). Pagament de llegítima. ([InDret 3/2008](#))

58. Resolució de 22 de maig de 2009 ([DOGC núm. 5405, de 22.6.2009](#)). Reducció de llegats per llegítima i per falcídia sense el consentiment del legatari. ([InDret 4/2009](#))

Marina interior

62. Resolució de 28 de juliol de 2009 ([DOGC núm. 5458, de 4.9.2009](#)). Domini marítimo-terrestre. Marines interiors. ([InDret 1/2010](#))

Matrimoni

56. Resolució de 19 de maig de 2009 ([DOGC núm. 5404, de 19.6.2009](#)). Poder irrevocable i separació judicial. ([InDret 4/2009](#))

59. Resolució de 16 de juliol 2009 ([DOGC núm. 5475, d'1.10.2009](#)). Concurs d'un cònjuge i béns adquirits amb pacte de supervivència. ([InDret 4/2009](#))

Mencions

13. Resolució de 7 de juliol 2006 ([DOGC núm. 4719, de 15.9.2006](#)). Les mencions en el registre de la propietat. ([InDret 3/2007](#))

63. Resolució de 29 de juliol 2009 ([DOGC núm. 5475, d'1.10.2009](#)). Mencions i drets inscrits.

Mitgeria de càrrega

13. Resolució de 7 de juliol 2006 ([DOGC núm. 4719, de 15.9.2006](#)). Constitució voluntària de la mitgeria de càrrega. ([InDret 3/2007](#))

Opció, dret de

8. Resolució de 10 de maig 2006 ([DOGC núm. 4683, de 25.7.2006](#)). Formalització unilateral de la transmissió pel titular del

dret d'opció. Consignació íntegra del preu. ([InDret 3/2007](#))

68. Resolució de 5 de novembre 2009 ([DOGC núm. 5534, de 28.12.2009](#)). Formalització unilateral de l'exercici d'un dret real d'opció de compra. ([InDret 1/2010](#))

69. Resolució de 16 de novembre 2009 ([DOGC núm. 5529, de 18.12.2009](#)). Formalització unilateral de l'exercici d'un dret real d'opció de compra. Cancel·lació d'un dret d'opció de compra extingit per caducitat. ([InDret 1/2010](#))

Partició hereditària

10. Resolució de 19 de maig 2006 ([DOGC núm. 4688, de 1.8.2006](#)) L'accés al registre de l'acceptació d'herència: inscripció de la partició i anotació preventiva de dret hereditari en abstracte. ([InDret 3/2007](#))

31. Resolució de 10 de juliol 2007 ([DOGC núm. 4952, de 22.8.2007](#)). Aprovació judicial de la partició hereditària quan hi intervenen menors o incapacitats. ([InDret 3/2008](#))

37. Resolució de 4 de febrer 2008 ([DOGC núm. 5077, de 25-2-2008](#)). Aprovació judicial de la partició hereditària quan hi intervenen menors o incapacitats. ([InDret 3/2008](#))

Prescripció

4. Resolució 28 gener 2006 ([DOGC núm. 4601, de 27.3.2006](#)). Cancel·lació pel transcurs del termini de prescripció de l'obligació subjecta a condició resolutòria. Disposició transitòria única Llei 29/2002, de 30 de desembre, Primera llei del Codi civil de Catalunya (DOGC núm. 3798, de 13.01.2003). ([InDret 2/2007](#))

22. Resolució de 24 de gener 2007 ([DOGC núm. 4815, de 6.2.2007](#)). Cancel·lació pel transcurs del termini de prescripció d'una condició resolutòria. Disposició transitòria única Llei 29/2002, de 30 de desembre, Primera llei del Codi civil de Catalunya (DOGC núm. 3798, de 13.01.2003) ([InDret 1/2008](#))

61. Resolució de 20 de juliol de 2009 (DOGC núm. 5458, de 4.9.2009). Cancel·lació d'hipoteca canviària per prescripció de l'obligació garantida. (InDret 1/2010)

Prohibició de disposar

6. Resolució de 30 de març 2006 (DOGC núm. 4655, de 15.6.2006). Prohibició de disposar. Eficàcia de la renúncia del beneficiat en cas que aquesta s'infringeix (InDret 3/2007)

Propietat horitzontal

25. Resolució de 19 de febrer de 2007 (DOGC núm. 4854, de 2.4.2007). Propietat horitzontal. (InDret 1/2008)

28. Resolució de 27 d'abril 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Llicència per a la constitució del règim de propietat horitzontal (InDret 2/2008)

50. Resolució 23 de desembre 2008 (DOGC núm. 5309, de 2.2.2009). Propietat horitzontal complexa. Modificació d'estatuts. (InDret 2/2009)

54. Resolució 30 de març 2009 (DOGC núm. 5369, de 29.4.2009). Propietat horitzontal. Legalització del llibre d'actes. (InDret 3/2009)

67. Resolució de 22 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5525, de 14.12.2009). Adquisició per la comunitat de propietaris d'un element privatiu de benefici comú. (InDret 1/2010)

Qualificació registral

51. Resolució de 14 de gener 2009 (DOGC núm. 5316, de 11.2.2009). Termini per demanar la qualificació substitutòria. (InDret 3/2009)

Rectificació d'un assentament

27. Resolució de 26 d'abril 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Rectificació del Registre. (InDret 2/2008)

45. Resolució de 20 de setembre de 2008 (DOGC núm. 5248, de 31.10.2008). Rectificació d'una inscripció. (InDret 1/2009)

Resolucions judicials

5. Resolució de 22 de març 2006 (DOGC núm. 4655, de 15.6.2006). Manament judicial en demanda executiva. (InDret 2/2007)

15. Resolució de 7 de setembre 2006 (DOGC núm. 4748, de 26.10.2006). Qualificació de resolucions judicials (InDret 4/2007)

32. Resolució d'11 de juliol 2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007). Qualificació de resolucions judicials. (InDret 3/2008)

Retenció, dret de

5. Resolució de 22 de març 2006 (DOGC núm. 4655, de 15.6.2006). Constància registral del dret a la quarta trebel·liànica i del dret de retenció dels hereus del fiduciari. (InDret 2/2007)

Reserva vidual

27. Resolució de 26 d'abril 2007 (DOGC núm. 4909, de 21.6.2007). Reserva vidual. (InDret 2/2008)

41. Resolució de 17 de març 2008 (DOGC núm. 5107, de 9.4.2008). Reserva vidual. (InDret 4/2008)

Substitució vulgar

2. Resolució de 25 de novembre 2005 (DOGC núm. 4579, de 23.2.2006). Substitució vulgar i dret de transmissió. (InDret 2/2007)

3. Resolució de 28 novembre 2005 (DOGC núm. 4576, de 20.2.2006). Abast de la substitució vulgar prevista per un cas. (InDret 2/2007)

19. Resolució de 31 d'octubre 2006 (DOGC núm. 4773, de 1.12.2006). Substitució fideïcomissària i substitució vulgar (InDret 4/2007)

66. Resolució de 21 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5523, de 10.12.2009). Abast de la substitució vulgar ordenada a favor dels fills. (InDret 1/2010)

Successió intestada

32. Resolució d'11 de juliol 2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007). Preferència del dret de transmissió a la successió intestada. (InDret 3/2008)

64. Resolució de 19 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5516, de 30.11.2009). Renúncia a la crida intestada dels fills a favor del cònjuge del causant. Dret de representació en la successió intestada. (InDret 1/2010)

65. Resolució de 20 d'octubre 2009 (DOGC núm. 5520, de 4.12.2009). Renúncia a la crida intestada dels fills a favor del cònjuge del causant. Dret de representació en la successió intestada. (InDret 1/2010)

Tempteig, dret de

38. Resolució de 6 de febrer 2008 (DOGC núm. 5077, de 25.2.2008). Drets d'adquisició preferent i tancament del Registre. Tempteig entre cotitulars. (InDret 4/2008)

Transmissió, dret de (ius transmissionis)

2. Resolució de 25 de novembre 2005 (DOGC núm. 4579, de 23.2.2006). Substitució vulgar i dret de transmissió. (InDret 2/2007)

32. Resolució d'11 de juliol 2007 (DOGC núm. 4952, de 22.8.2007). Preferència del dret de transmissió a la successió intestada. (InDret 3/2008)

41. Resolució de 17 de març 2008 (DOGC núm. 5107, de 9.4.2008). *Ius transmissionis* i acceptació tàcita de l'herència. (InDret 4/2008)

Tutela

30. Resolució de 2 de maig 2007 (DOGC núm. 4913, de 27.6.2007). Conflicte d'interessos entre tutor i pupil. (InDret 3/2008)

Unió estable de parella

1. Resolució de 14 d'octubre 2005 (DOGC núm. 4521, de 30.11.2005). Pacte de supervivència entre els convivents d'una unió estable de parella. (InDret 2/2007)

11. Resolució de 22 de maig 2006 (DOGC núm. 4684, de 26.7.2006). Aplicació de l'art. 11 (i 28) LUEP. (InDret 3/2007)

Urbanisme

12. Resolució de 23 de maig 2006 (DOGC núm. 4748, de 26.10.2006). Determinació de la legislació urbanística aplicable. Acreditació de l'antiguitat del canvi d'ús. (InDret 3/2007)

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 (InDret 2/2008)

52. Resolució de 24 de febrer 2009 (DOGC núm. 5348, de 27.3.2009). Llicència de parcel·lació obtinguda mitjançant silenci administratiu positiu. (InDret 3/2009)

53. Resolució de 25 de febrer 2009 (DOGC núm. 5362, de 20.4.2009). Llicència de parcel·lació obtinguda mitjançant silenci administratiu positiu. (InDret 3/2009)

Ús, dret de

24. Resolució de 16 de febrer de 2007 (DOGC núm. 4854, de 2.4.2007). Titularitat del dret a l'ús de l'habitatge conjugal (InDret 1/2008)

Vol, dret de

63. Resolució de 29 de juliol 2009 (DOGC núm. 5475, d'1.10.2009). Cancel·lació de dret de vol constituït abans de l'entrada en vigor de la Llei 5/2006, de 10 de maig. (InDret 1/2010)