

# Recursos gubernatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (desembre 2015)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 17 de desembre de 2015 (JUS/3149/2015 i JUS/3150/2015).

## Miriam Anderson

Professora Agregada de Dret Civil  
Universitat de Barcelona

### *Abstract*

*Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 17 de desembre de 2015 (JUS/3149/2015; DOGC núm. 7078, de 14.3.2016) (modificació d'estatuts de propietat horitzontal per tal d'eliminar l'exoneració de contribuir a determinades despeses que afavoria certs elements privatis) i 17 de desembre de 2015 (JUS/3150/2015; DOGC núm. 7078, de 14.3.2015) (renúncia a servituds).*

*Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities dated 17 December 2015 (JUS/3149/2015; DOGC núm. 7078, de 14.3.2016) (modification of condominium rules to eliminate an exemption of the obligation to contribute to maintain certain common services) and 17 December 2015 (JUS/3150/2015; DOGC núm. 7078, de 14.3.2015) (unilateral waiver of easements).*

*Title: Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities (December 2015).*

*Keywords:* Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, Land Registry complaints: procedure, condominium, condominium expenses, modification of condominium rules, waiver of easements.

*Paraules clau:* Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, recursos governatius: procediment, propietat horitzontal, despeses comunes en propietat horitzontal, modificació d'estatuts de propietat horitzontal, renúncia a servituds.

*Palabras clave:* Derecho civil catalán, Registro de la Propiedad, recursos gubernativos, recursos gubernativos: procedimiento, propiedad horizontal, gastos comunes en propiedad horizontal, modificación de estatutos en propiedad horizontal, renuncia a servidumbres.

---

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

### *Sumari*

1. Resolució de 17 de desembre de 2015 (JUS/3149/2015; DOGC núm. 7078, de 14.3.2016). Propietat horitzontal: acord que elimina l'exoneració de contribució a certes despeses comunes per part dels propietaris dels locals, que s'hi van oposar
  - 1.1. Introducció
  - 1.2. La legislació aplicable: el dret transitori
    - 1.2. La diferència entre quotes de participació en el règim i "quotes de contribució" a les despeses comunes
    - 1.3. La modificació de les quotes de contribució a les despeses comunes i els seus efectes
    - 1.4. Reflexions finals
2. Resolució de 17 de desembre de 2015 (JUS/3150/2015; DOGC núm. 7078, de 14.3.2015). Inscripció de renúncia a diverses servituds sense necessitat del consentiment del titular del predi servent
  - 2.1. Introducció
  - 2.2. Qüestions procedimentals: el trasllat del recurs i l'abast de l'informe del registrador
  - 2.3. La renúncia unilateral és causa d'extinció del dret real de servitud
  - 2.4. Servitud a favor de cadascun dels habitatges o com a norma de propietat horitzontal. Les despeses de conservació de les instal·lacions
3. Taula de jurisprudència citada
4. Bibliografia citada

***1. Resolució de 17 de desembre de 2015 (JUS/3149/2015; DOGC núm. 7078, de 14.3.2016). Propietat horitzontal: acord que elimina l'exoneració de contribució a certes despeses comunes per part dels propietaris dels locals, que s'hi van oposar***

**1.1. Introducció**

En el títol de constitució del règim de propietat horitzontal sobre un immoble, atorgat l'any 1972, s'havia previst l'exoneració de l'obligació de contribuir a les despeses d'escala i ascensor a favor dels dos locals de l'edifici. El 15 d'abril de 2015, un acord de la junta de propietaris va deixar sense efecte aquesta exoneració i va fer constar que els propietaris dels locals havien de contribuir a aquestes despeses. L'acord es va aprovar per vint-i-dos vots a favor, que representaven el 83,30% de les quotes, i dos vots en contra, que corresponien als propietaris dels locals afectats.

L'escriptura de protocol lització de l'acord es va presentar al Registre de la Propietat. El registrador la va qualificar negativament, per entendre, en línies generals, que es tractava d'una modificació de la quota i que, per tant, requeriria l'acord unànime de tots els propietaris (art. 553-3. 3 i 4 CCCat, en la redacció que li va donar la Llei 5/2016; el registrador al·ludeix també a l'art. 553-26.2 CCCat vigent, tot i no considerar-lo aplicable al cas en haver-se adoptat l'acord abans de l'entrada en vigor de la Llei 5/2015, de 13 de maig). Es demana qualificació substitutòria, que confirma la qualificació negativa, bastant-se en aquest cas únicament en l'art. 553-26.1.a) CCCat vigent.

La presidenta de la comunitat de propietaris va recórrer, al·legant que els acords no modificaven els coeficients de les quotes de participació en el règim, sinó que es limitaven a modificar el títol constitutiu, en el sentit d'eliminar l'exoneració de l'obligació de contribuir a les despeses d'ascensor i escala que afavoria als locals de negoci. Entén, per tant, que la majoria necessària per adoptar aquest tipus d'acords és de les 4/5 parts de propietaris, que representin les 4/5 parts de les quotes (art. 553-25.2 CCCat, en la seva redacció originària), majoria aquesta que s'havia assolit.

En rebre la notificació del recurs, els propietaris dels locals s'adhereixen a les notes de qualificació i un d'ells al·lega enriquiment injust, abús de dret i frau de llei de la comunitat, en intentar evitar l'aplicació de l'art. 553-3.4 CCCat, i defensa l'aplicació dels arts. 553-25.1 a) i 553-25-4 CCCat actualment vigents, a l'empara de la disposició final de la Llei 5/2015.

Convé mencionar que entre la comunitat de propietaris i almenys un dels propietaris dels locals feia anys (des de 1992) que s'anaven produint acords, amb posterior revocació, en virtut dels quals es permetia al propietari el pas pel vestíbul a canvi de contribuir a totes les despeses. Tot i haver-se tornat al règim originari, sembla que la comunitat havia estat cobrant al propietari del local les despeses de l'ascensor i l'escala des de 1996. El 2011 el propietari del local va interposar demanda judicial, a la qual la comunitat es va oposar adduint que el títol constitutiu s'havia de considerar modificat pel consentiment tàcit durant 26 anys als pressupostos i al pagament de les despeses íntegres. En sentència d'11 de desembre de 2014 (JUR 2015\115058), l'AP de Barcelona va considerar que no es podia estimar modificat de manera tàcita el títol constitutiu. Arran d'això, segurament, s'explica l'adopció de l'acord de 15 d'abril de 2015 que dona lloc al recurs que ara es

comenta.

## 1.2. La legislació aplicable: el dret transitori

La primera qüestió que ha de resoldre la DGDEJ és la relativa al dret aplicable, atès que el recurs es resol amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 5/2015, de 13 de maig, que va tenir lloc al cap d'un mes de la seva publicació al DOGC, el 20 de maig de 2015.

Atès que l'acord es va adoptar el 15 d'abril de 2015 (és a dir, fins i tot abans que es promulgés la Llei 5/2015), la DGDEJ conclou que es troba subjecte a les regles contingudes al Llibre V CCCat en la seva redacció originària i a aquests preceptes es refereix al llarg de la resolució (com es farà també en aquest comentari, tret que s'especifiqui altra cosa).

Les qualificacions (especialment, la substitutòria) i les al·legacions d'un dels propietaris dels locals donen a entendre que la disposició final de la Llei 5/2015 podria conduir a l'aplicació retroactiva dels nous preceptes relatius al règim de propietat horitzontal.

L'apartat segon de la disposició final de la Llei 5/2015 estableix que: "Aquesta llei s'aplica també als immobles constituïts en règim de propietat horitzontal abans de la seva entrada en vigor", i l'apartat tercer en fa excepció per a certs supòsits (com la preferència per al cobrament i l'afecció real, que només regeix per a crèdits que es reclamin o transmissions que es produeixin amb posterioritat a la seva entrada en vigor).

Però la DGDEJ fa una interpretació correctora de l'amplitud amb què s'expressa l'esmentada disposició final (FD 1.2):

"[A]questa interpretació tan àmplia -incompatible, d'altra banda, amb el criteri restrictiu que regeix la retroactivitat- no és admissible, ja que la retroactivitat es refereix -com indica la pròpia Disposició Final- als "immobles", és a dir, a la seva configuració i organització en règim de propietat horitzontal, però no als 'actes' i 'acords' dels propietaris per als quals la nova llei estableixi una regulació diferent de l'establerta originàriament per la Llei 5/2006, de 10 de maig, que va aprovar el Llibre V del Codi civil, relatiu als drets reals."

## 1.2. La diferència entre quotes de participació en el règim i "quotes de contribució" a les despeses comunes

El fonament de dret segon de la resolució es dedica al que sembla ser la base sobre la qual es decideix: la diferència entre la quota (o coeficient) de participació en el règim de propietat horitzontal i la proporció en què es contribueixi a les despeses comunes. Es parteix de la idea que la quota de participació, tot i que generalment determina la contribució a les despeses, té un abast més ampli i, depenent de si l'acord d'eliminació de l'exoneració objecte del recurs comporta una modificació de les quotes de participació o només de les regles de contribució a les despeses, caldran consentiments diferents: la unanimitat, si es modifiquen les quotes; les 4/5 parts si es modifica només el títol de constitució, sense alterar les quotes de participació en el règim. Per tant, per a la DGDEJ és essencial el fonament del règim de contribució. En aquest sentit (FD 2.3):

"[N] no s'ha d'arribar a una identificació o confusió entre la 'quota de participació' en el règim de propietat horitzontal i la 'quota de contribució' a les despeses comunes que aquest règim genera: l'objecte d'una i altra és diferent i si bé la primera determina la segona, la funció de la 'quota de

participació' no s'esgota en aquesta determinació (cfr. article 553-3.1 del Codi civil), ni la determinació de la 'quota de contribució' depèn necessàriament i exclusiva de la 'quota de participació'. La 'quota de contribució' en les despeses comunes és un dels efectes que deriven de la 'quota de participació' en el règim de comunitat horitzontal i per això no és, en si mateixa, una 'quota de participació' en aquest règim, sinó una conseqüència d'aquesta. Per això, si bé la modificació de la 'quota de participació' al règim de propietat horitzontal comporta la modificació de la 'quota de contribució' a les despeses, la modificació d'aquesta última no pressuposa necessàriament la de la 'quota de participació'."

Tot i ser conscient que la solució no és unívoca i que el supòsit presenta la dificultat addicional que la regulació de la propietat horitzontal és diferent en el moment de la presa de l'acord i en el moment de l'atorgament del títol constitutiu (atès que el 1972 la modificació d'aquest requeria la unanimitat), la DGDEJ continua el seu raonament (FD 2.4) al·ludint als preceptes dels quals es desprèn aquella distinció entre quota de participació i contribució a les despeses (així, el mateix art. 553-3.1.c) o els arts. 553-45.1 i 2 CCCat), per concloure que no sempre la quota de participació és el mòdul o criteri per distribuir les despeses i no sempre la modificació d'aquesta distribució ha de comportar una alteració de la quota de participació.

Sobre la distinció entre aquests dos aspectes, amb referència a supòsits en general diferents al que dona lloc a la resolució aquí comentada, vegeu TENZA (2015) 29-30.

La DGDEJ al·ludeix a les altres funcions que duu a terme la quota de participació i que es desprenen (i es continuen desprenent) de l'art. 553-1 CCCat; així, a més de determinar, llevat de pacte en contra, la distribució de les despeses, la quota de participació serveix de mòdul per fixar la participació en les càrregues i en els beneficis, en la gestió i govern de la comunitat i estableix els drets dels propietaris en cas d'extinció. De totes aquestes altres implicacions de la quota de participació, i per bé que el pes en la presa de decisions sigui, certament, important, convé remarcar que l'obtenció d'ingressos no és un supòsit generalitzar i que l'extinció del règim no és, per a la majoria de propietats horitzontals, un resultat esperable. El que sí que és sempre present és la contribució a les despeses i sorgeix, naturalment, el dubte de si és adequat que per modificar-la, especialment quan en establir-se el règim això hauria requerit la unanimitat, no calgui el consentiment de tots els afectats. Això ho descarta la DGDEJ en els següents fonaments de dret.

En el cas que va donar lloc a la resolució que es comenta, el títol constitutiu establí una excepció a la participació en les despeses d'escala i ascensor a favor dels dos locals de negoci, però ho feia sense alterar els coeficients atribuïts a les quotes de participació, que no es modificaven.

### **1.3. La modificació de les quotes de contribució a les despeses comunes i els seus efectes**

En el fonament de dret tercer, es remarca de nou la idea que la modificació de les quotes de participació requereix la unanimitat, mentre que si les quotes de contribució s'han establert per pacte que deixa inalterades les quotes de participació, en el títol constitutiu o fins i tot en un reglament de règim interior, regirien les regles relatives a la modificació d'aquests (així, les 4/5 parts que marcava l'art. 553-25.2 CCCat – i continua exigint l'art. 553-26.2. a) – per a la modificació del títol constitutiu) (FD 3.1). Es recorda també que la unanimitat s'exigeix només de manera excepcional (FD 3.2), com és el cas de l'art. 553-3-4 (actual art. 553-3.3), que no es considera aplicable.

El registrador al·ludia també a l'actual art. 553-26.2.e), tot i concloure que no regia per raons temporals i per requerir una valoració que no correspon al registrador. Ara bé, cal tenir en compte que aquest precepte exigeix únicament la majoria de 4/5 parts per a l'establiment de quotes especials de despeses; per tant, si aquesta majoria és suficient per a incrementar la contribució d'algun o alguns propietaris sense el seu consentiment, sembla que l'argument es gira en contra de la qualificació negativa, atès que la mateixa regla hauria de regir per a l'eliminació d'una contribució reduïda. Val a dir que, en el cas que ens ocupa, la DGEJ considera que no es van establir tampoc quotes especials per a les despeses d'escala i ascensor i que, en tot cas, tampoc se'ls aplicaria l'antic art. 553-3.4 CCCat (FD 4.1).

Ara bé, malgrat ser aquest el sentit de la resolució, la DGDEJ es planteja si no podria regir la regla de l'antic art. 553.25.4 CCCat, que requeria el consentiment exprés dels propietaris afectats per a acords que reduïssin llurs "facultats d'ús i gaudi". La DGDEJ conclou que aquesta circumstància no es dóna en el cas present, replant-ho, a més, amb la idea que "la finalitat de la modificació del títol constitutiu és restablir l'obligació legal de tots els propietaris de contribuir a la satisfacció de totes les despeses comunes, encara que es tracti de despeses relatives a elements comuns concrets que determinats propietaris no utilitzin (art. 553-45.2 del Codi civil)" (FD 4.3).

En el mateix fonament de dret 4.3 es respon també a la referència - extemporània (art. 3.6 de la Llei 5/2009, de 29 d'abril) - que fa el registrador en el seu informe a la Resolució de la pròpia DGDEJ de 14 de juliol de 2015 (JUS/1745/2015; DOGC núm. 6927, de 4.8.2015; comentada a *InDret* 1/2016), atès que el supòsit era diferent: "en aquella resolució, no només es modificaven els estatuts de la Comunitat de Propietaris, eliminant l'exoneració establerta a favor d'uns concrets propietaris de l'obligació de contribuir a sufragar determinades despeses comunes, sinó que, a més, es disminuïen les seves facultats d'ús i gaudi, restricció per a la qual era necessari el seu consentiment exprés, que no es va atorgar". Certament, el supòsit de fet divergia del que ens ocupa i es presentaven importants problemes per identificar la finca i el règim de comunitat establert; aquestes circumstàncies, juntament amb la limitació de les facultats d'ús dels propietaris sense el seu consentiment, van determinar la resolució de la DGDEJ, que també feia referència a la distinció entre un mer pacte sobre la contribució a les despeses i una distribució d'aquestes continguda en els estatuts; per tal de modificar-los, s'ha d'acordar per les majories que fixa el Codi i per a la comunitat que correspongui (en el supòsit hi havia diversos edificis i diverses comunitats).

En conseqüència, s'estima el recurs i es permet, per tant, la inscripció de la modificació.

#### 1.4. Reflexions finals

En tot cas, però, la DGDEJ és conscient que la possibilitat de modificar el títol constitutiu per una majoria qualificada de 4/5 parts pot comportar la imposició de solucions injustes a la minoria i, per això, procura evitar que la decisió d'aquest supòsit s'estengui indiscriminadament a tots els casos de modificació de la contribució a les despeses prevista en el títol constitutiu. En aquest sentit, distingeix entre els escenaris en què senzillament es retorni a la situació que *naturalment* correspondria (la contribució de tots a les despeses comunes segons les quotes de participació en el règim) i altres supòsits en què la modificació condueixi a incrementar el que correspondria en funció de la quota de participació. En aquest sentit (FD 4.4):

"Tot i que la solució de considerar que, en el present cas, la modificació de la contribució dels propietaris a les despeses comunes per mitjà de la modificació del títol constitutiu no necessita

unanimitat ni el consentiment dels propietaris dels locals afectats, als que perjudica l'eliminació de l'exoneració originàriament establerta en el seu benefici, sent suficient la majoria qualificada de les quatre cinques parts dels propietaris que representin les quatre cinques parts de les quotes de participació, això no vol dir necessàriament que aquesta majoria sigui també sempre suficient per a modificar les disposicions del títol constitutiu relatives a la contribució de les despeses comunes. En efecte, de ser així, es podria pactar una exoneració en favor de la majoria dels propietaris i en perjudici de la minoria, a la qual es podria obligar a sufragar les despeses comunes en la seva totalitat, amb una contribució més gran que la que correspondria per raó de la seva quota de participació en el règim de la propietat horitzontal. En aquest sentit, doncs, sembla procedent distingir, d'una banda, acords que -com en el present cas- modifiquen el títol constitutiu per restablir el règim general de contribució establert per la llei, de manera que tots els propietaris satisfan la quantia que correspon a la seva quota de participació, modificant la regulació privilegiada que exonerava a algun o alguns propietaris determinats, i, d'altra banda, acords que alteren el títol constitutiu per modificar igualment el règim legal general de contribució, però ara per fer-ho més gravós per algun o alguns propietaris determinats, incrementant la quantia de la seva contribució a les despeses comunes respecte del que els correspongui per raó de la seva quota de participació. En el primer cas, l'acord -la adopció del qual permet l'article 553-45.2 del Codi civil- es pot aprovar amb el vot favorable de la majoria qualificada establerta per l'article 553-25.4 del Codi civil [es refereix, entenem, a l'apartat 2]; en el segon cas, aquesta majoria no podem prejutjar que sigui sempre suficient i l'acord s'ha d'ajustar als límits de la regulació legal de la propietat horitzontal, singularment a l'establert en els articles 553-45.4, 553-3 i 553-11.2 del Codi civil o, en el seu cas, s'hauria d'aprovar amb el consentiment dels propietaris afectats."

De tota manera, però, convindria determinar si les quotes especials a les quals es referia l'art. 553-3.3 CCCat en la redacció de 2006 s'integren o no en la noció de "quota de participació". Per la seva naturalesa, reduïda a determinar una contribució a les despeses incrementada, no s'hi haurien d'integrar, atès que, com explica la DGDEJ, la quota de participació té un abast més ampli. Si les quotes especials no són quotes de participació, (com sembla desprendre's ara de la redacció de l'art. 553-3.4 CCCat i del fet que s'hagi invertit l'ordre de l'apartat del precepte que requereix la unanimitat per alterar les quotes, de manera que en el text vigent resulta clar que això regeix només per a les quotes de participació), té sentit la regla de l'art. 553-26.2.e) CCCat vigent, segons la qual és suficient una majoria de 4/5 parts per establir aquestes quotes especials (sense necessitat, s'entén, del consentiment dels propietaris afectats; tinguem en compte també la nova redacció de l'art. 553-24.4 CCCat). Aquesta regla concorda amb l'establerta a l'antic art. 553-45.4 CCCat per a l'increment de la contribució a despeses en casos d'utilització desproporcionada d'elements comuns. I costa trobar la manera d'evitar l'aplicació d'aquesta regulació (tant si s'elimina una exoneració prèvia como si s'estableix una nova quota especial) amb independència de què l'acord impliqui retornar al disseny bàsic de la propietat horitzontal, on la quota de participació determina la contribució a les despeses, o que no sigui aquest el cas. De fet, l'efecte per al propietari afectat és el mateix: haurà de contribuir més. Sembla que en aquests supòsits que la DGDEJ apunta com a possibles casos de perjudici injustificat a determinats propietaris, el registrador no podria entrar a valorar aquesta qüestió, que correspondria per tant als tribunals de justícia, els quals ja s'han pronunciat de vegades sobre el caràcter abusiu o desproporcionat de certs acords sobre despeses.

Així, per exemple, la STJ de Catalunya, de 4 d'abril de 2013 (RJ 2013\6381), considera, en interpretar l'art. 553-45 CCCat, que "el legislador fugí de tractaments distints o desigualtaris en



el pagament de les despeses que originen els sosteniment dels elements comuns, atès que un ús massa extensiu de la possibilitat d'establir diferències podria obrir una porta a la provocació de situacions inequitàtives o difícilment explicables que conduirien directament a un munt de conflictes i litigis comunitaris" (FD 3). L'autonomia de la voluntat topa amb el requisit general de la bona fe (FD 6). En el cas, es tractava de determinar si la imposició a només alguns dels propietaris de l'obligació de satisfer totes les despeses de consergeria era vàlida. El TSJ va considerar que havia decaigut el fonament del tracte diferenciat.

## ***2. Resolució de 17 de desembre de 2015 (JUS/3150/2015; DOGC núm. 7078, de 14.3.2015). Inscripció de renúncia a diverses servituds sense necessitat del consentiment del titular del predi servent***

### **2.1. Introducció**

Es presenta al Registre escriptura en virtut de la qual els propietaris de cinc finques situades en un edifici en règim de propietat horitzontal renuncien a un dret de servitud constituït sobre una zona comunitària (amb piscina i zona assolellada) d'un altre edifici, també en règim de propietat horitzontal. La servitud s'havia constituït en la declaració d'obra nova en construcció de 2004, en benefici dels elements destinats a habitatge de l'edifici proper, i es fixava una quota de contribució a les despeses provisional, tot esperant que finalment es completés la totalitat dels habitatges previstos en diverses parcel·les. Havent passat els anys, resulta que l'edifici en què es troben els predis dominants té la seva pròpia piscina, serveis i zona assolellada i, per tant, els propietaris renunciants no estan interessats en l'ús de la de l'edifici proper. El notari va notificar la renúncia per correu certificat a l'administradora de la comunitat de propietaris de la finca servent.

El registrador suspèn la inscripció, per un motiu que no arriba a la DGDEJ, i també "perquè no s'indiquen les causes d'extinció de servituds de l'article 566-II del Codi civil, només es recull el supòsit general d'extinció dels drets reals de l'article 532-4, però atès que la dita servitud comporta una sèrie de despeses de manteniment i conservació requereix acord de la junta de propietaris per a produir efectes en front de tercers" (relació de fets II).

Els renunciants recorren la qualificació, al legant substancialment que hi havia tantes servituds com habitatges es construïssin en l'edifici ("dominant") i no pas una sola servitud on l'edifici en conjunt fos predi dominant sobre l'altre. Aquestes servituds es van establir per tal d'afavorir la venda dels apartaments i els propietaris renunciants insisteixen en què mai no han fet ús de la servitud. Vista aquesta situació, els recurrents consideren errònia la qualificació, en tant que sembla atorgar a la renúncia (mode d'extinció previst en el Codi com a causa general d'extinció dels drets reals, incloses les servituds; art. 566-11 CCCat) un caràcter bilateral, com si requerís l'acceptació per part dels titulars gravats. A més, al·leguen que el registrador, en fonamentar la qualificació en l'art. 532-4 CCCat, dona per fet que darrere la renúncia s'hi amaga la voluntat fraudulenta d'evitar el pagament de les despeses de conservació de la zona comunitària, i afirmen que, en tot cas, això la faria ineficaç front dels creditors dels renunciants i tercers perjudicats, però no davant dels restants tercers. Entenen que la comunitat de propietaris de l'edifici gravat no és cap tercer i que el fet que la servitud comporti unes despeses a càrrec de tots els predis dominants no

pot conduir a què el titular del predi servent hagi de consentir la renúncia. En tot cas, estimen que un eventual perjudici de tercers no pot impedir la inscripció de la renúncia i, a més, segons ells, la manca d'ús de la servitud per part seva significaria que no han contribuït al deteriorament de les instal·lacions.

En el seu informe, el registrador diu que no va voler negar el caràcter unilateral de la renúncia, sinó que entén que en el cas que ens ocupa hi ha un intent de modificar el règim de propietat horitzontal per part de només cinc propietaris; la servitud, afegeix, consta tant en la divisió horitzontal del predi servent com en la del predi dominant.

Per tal de fer-se una idea més clara de la situació física de les finques, la DGDEJ afirma que, havent consultat la informació gràfica disponible en obert a Internet, es tracta en tot cas de finques separades i independents i que cadascun dels edificis compta amb la seva respectiva zona verda amb piscina (relació de fets V).

Però abans d'entrar a resoldre el recurs pròpiament dit, la DGDEJ fa referència a dues qüestions procedimentals que preveu la Llei 5/2009, de 28 d'abril, i que no es van respectar durant la tramitació del recurs.

## **2.2. Qüestions procedimentals: el trasllat del recurs i l'abast de l'informe del registrador**

En la relació de fets (IV) s'explica que el registrador va elevar l'informe a la DGDEJ sense haver donat trasllat al notari ni als restants titulars de drets reals inscrits, presentats, anotats o que constessin per nota marginal i que poguessin resultar perjudicats, com estableix l'art. 3.5 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril. La DGDEJ li va indicar que ho fes. Així va ser quant al notari, que no va fer al·legacions, però no quant als restants tercers, atès que, segons el registrador, amb les dades que consten al Registre no es pot notificar adequadament el president de la comunitat. A més de recordar als registradors la necessitat de seguir amb rigor les passes que marca la Llei catalana, la DGDEJ explica el règim de les notificacions i la seva importància de la següent manera (FD 1. 1):

“L'òrgan competent per fer el trasllat és el registrador de la propietat, de manera que li correspon només a ell determinar si hi ha o no titulars de drets reals que poden ser perjudicats per la resolució. Pel que fa al notari que autoritza l'escriptura la comunicació és obligatòria, de manera que la manca de notificació és un defecte de la tramitació de l'expedient. No estan clars els efectes de la manca de trasllat. El notari, en hipòtesi, es pot veure afectat, per la via de la responsabilitat civil si la resolució confirma la nota del registrador i aquesta es fonamenta en defectes formals o materials de l'escriptura. Les persones amb drets inscrits es poden veure perjudicades si la resolució estima el recurs i obliga a fer la inscripció i aquesta inscripció limita els seus drets. Un i altres, doncs, sense ser part en el procediment, tenen dret a fer-hi al·legacions amb les quals poden aportar més fets o més arguments a la Direcció General per fonamentar la resolució que pertocui.”

Tot i això, la DGDEJ justifica el fet que la manca de trasllats no pugui interrompre el termini de tres mesos que té per a resoldre, partint de la idea que no es genera indefensió (FD 1.1):

“Ara bé, la manca de trasllat per part del registrador no pot interrompre el termini per resoldre que és de tres mesos comptats des de la presentació del recurs davant el Registre i, d'altra banda, no s'ha de perdre de vista que aquesta Direcció General no té potestat jurisdiccional i que el

recurs contra la qualificació té una eficàcia limitada al tema concret que tracta, no declara ni extingeix drets i sempre permet a les persones concernides, i a les terceres persones que s'hi considerin, a fer valer els seus drets davant la jurisdicció ordinària. D'altra banda, dictada la Resolució i notificada per la Direcció General al notari autoritzant, aquest sempre tindrà la via d'impugnar-la que li atorga l'article 4 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, per la qual cosa no hi hauria autèntica indefensió.”

Val a dir que el criteri que recull l'art. 3.5 de la Llei catalana, d'una banda, sembla raonable, però, de l'altra, fa sorgir un dubte: per què s'ha de notificar la interposició del recurs contra una qualificació negativa i no s'ha de notificar, en canvi, una qualificació directament positiva? Si es tracta d'evitar que es revoqui la qualificació i es practiqui la inscripció sol·licitada, resulta que aquest mateix efecte es produeix si el registrador, ja d'entrada, qualifica favorablement el document. Clarament, restaria molta operativitat al Registre que s'hagués de notificar qualsevol qualificació positiva a tots els potencials perjudicats per la mateixa. La via per combatre una qualificació positiva no és el recurs governatiu, sinó el camí, principalment judicial, per corregir el registre. Potser per això l'art. 327 de la Llei hipotecària, en la redacció que li va donar la Llei 24/2005, de 18 de novembre, només obliga el registrador a donar trasllat del recurs al notari o autoritat administrativa o judicial que haguessin expedit el títol.

Crida l'atenció que la redacció del precepte de la Llei hipotecària anterior, fruit de la Llei 35/2002, de 30 de desembre, preveïa la notificació a altres eventuals perjudicats en termes idèntics a com ho fa la Llei catalana 5/2009. TENZA (2015, 40) assenyalava que: “La raó de la reforma [de la Llei estatal, l'any 2005] és que en el procediment registral no hi ha contradicció, de manera que el registrador no pot assumir la defensa d'un hipotètic dret d'un tercer conegut o desconegut, sense tenir la possibilitat de traslladar un recurs, com resulta també de l'article 66 de la Llei hipotecària”. En aquest sentit es pronunciava també la Resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 19 d'octubre de 2011 (BOE núm. 289, d'1.12.2011; FD 4):

“El artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria fue modificado por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, para disponer que el registrador debía trasladar el recurso a los titulares cuyos derechos constaren presentados, inscritos, anotados o por nota al margen en el Registro y que pudieran resultar perjudicados por la resolución que recaiga en su día. No obstante, este Centro Directivo entendió (cfr. la Resolución de 14 de diciembre de 2004) que esta norma debía ser interpretada en sus justos términos, sin que pudiera servir de base para considerar autorizado el registrador para reconocer como interesados en el procedimiento –aunque fuera a los efectos de recibir comunicación sobre la interposición del recurso– a otras personas distintas a las contempladas en la referida norma legal. Pero es que, además, una de las modificaciones llevadas a cabo por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre –en concreto su artículo 31.5–, consistió en modificar dicho precepto para volver a la primigenia y actual redacción, de modo que el registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título. En este sentido, debe recordarse que en un procedimiento como el registral –y a diferencia de lo que acontece con un litigio– no existe contradicción, pretensión de una parte frente a otra, puesto que el interesado titular del derecho a la inscripción y que decide voluntariamente presentar el título no pretende nada frente a un teórico tercero nominado o innominado. Al no existir tal contradicción el registrador no puede asumir la defensa de un supuesto derecho de un tercero conocido o desconocido, careciendo de la posibilidad de dar traslado al mismo de un recurso. Lo expuesto se corrobora, asimismo, por el artículo 66 de la Ley Hipotecaria que claramente distingue entre recurso frente a la calificación del registrador por parte del interesado, de un lado, y la posibilidad de contender los citados interesados entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos (cfr. la Resolución de 19 de abril de 2006

[BOE núm. 128, de 30.5.2006]).”

La segona qüestió procedimental que sorgeix és la relativa a l'abast que pot tenir l'informe del registrador i la prohibició d'introduir nous arguments, que recull l'art. 3.6 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril. En aquest sentit, la DGDEJ afirma que (FD 1.2):

“La previsió legal és coherent amb el principi general de no *renovatio in peius*. Permetre que el registrador introdueixi nous motius de suspensió o denegació de la inscripció causen indefensió al recurrent que ha plantejat el recurs precisament sobre la base de la fonamentació de la nota. Així, doncs, els arguments nous que es puguin adduir a l'informe no poden ser tinguts en consideració en la Resolució, sense perjudici que, si s'escau, es puguin integrar en els fonaments de la nota en la mesura que contribueixin a aclarir-la.”

Sense haver llegit la nota i l'informe es fa difícil esbrinar exactament en què divergeixen una i altre, tot i que, de la relació de fets i del fonament de dret 3.3, se'n desprèn que mentre que la nota semblava suggerir que les despeses inherents a la servitud requerien un acord de la junta de propietaris per tal que tinguessin efectes contra tercers, en l'informe es parla d'una modificació del règim de propietat horitzontal.

En tot cas, tant la disposició legal com el raonament de la DGDEJ adopten la doctrina que ha anat mantenint la Direcció General dels Registres i del Notariat. Tot i haver flexibilitzat en els darrers anys alguns dels seus criteris quant a segones i ulteriors qualificacions, per donar més pes al principi de legalitat, la seva tesi quant a la impossibilitat d'introduir nous arguments en l'informe sembla estar consolidada.

Així es pot veure, per exemple, en la Resolució de 16 de setembre de 2014 (BOE núm. 245, de 9 d'octubre de 2014; FD 3): “En efecto, cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (por todas la Resolución de 18 de febrero de 2014 [BOE núm. 76, de 28.3.2014]), cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998 [BOE núm. 264, de 4.11. 1998]; 22 de marzo de 2001 [BOE núm. 110, de 8.5.2001]; 14 de abril de 2010 [BOE núm. 126, de 24.5.2010]; 26 de enero de 2011 [BOE núm. 45, de 22.2.2011], y 20 de julio de 2012 [BOE núm. 238, de 3.10.2012], entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso[...] Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid. entre otras la Resolución de 29 de febrero de 2012 [BOE núm. 107, de 4.5.2012]), el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 14 de diciembre de 2010).”

### 2.3. La renúncia unilateral és causa d'extinció del dret real de servitud

La DGDEJ dedica el fonament de dret segon a recordar que, d'acord amb el principi de llibertat civil (art. 111-6 CCCat), els drets reals són renunciabls pels seus titulars, sense necessitat, "a priori", del coneixement ni del consentiment d'altres persones: "Essent la servitud un dret real sobre cosa aliena el fonament bàsic del qual és atribuir una utilitat al titular del predi dominant, no hi ha dubte que la renúncia del dret l'extingeix i el primer incís de l'art. 566-11.1 en relació amb el 532-4 no admet cap altra interpretació" (FD 2.1).

Per recolzar el que sembla que no necessitaria més discussió, es mencionen les Resolucions DGDEJ de 19 de juliol de 2012 (JUS/1922/2012; DOGC núm. 6191, de 13.8.2012) i de 21 d'abril de 2015 (JUS/975/2015; DOGC núm. 6873, de 18.5.2015). En la primera d'aquestes resolucions (comentada a *InDret* 2/2013), malgrat que es partia de la renunciabilitat dels drets, es va resoldre que la renúncia a una quota en copropietat ordinària proindivís és un acte unilateral, que no requereix acceptació, però que es duu a terme mitjançant una declaració de voluntat receptícia: els restants cotitulars poden renunciar a l'acreciment resultant de la renúncia, de manera que l'han de poder conèixer; per tant, segons la DGDEJ, fins a la comunicació fefaent de la renúncia (que l'art. 552-5 CCCat no exigeix), la renúncia no produeix cap efecte i no es pot inscriure. D'altra banda, en la Resolució de 21 d'abril de 2015 (comentada a *InDret* 4/2015), es planteja si és suficient la notificació a la comunitat per a la renúncia a una quota en copropietat ordinària proindivís organitzada per torns, però anterior a l'entrada en vigor del Llibre V.

Aquesta doctrina de la possibilitat de renúncia unilateral s'aplica, en aquest cas, diu la DGDEJ, sens perjudici dels deutes que pugui haver-hi pendents, tant a favor com en contra dels renunciants, perquè, en aquest segon cas, la renúncia no seria oposable als creditors "d'acord amb els articles 111-6, 111-7, 461-7, 531-14, 532-4 i 543-1, entre d'altres" (FD 2.2).

### 2.4. Servitud a favor de cadascun dels habitatges o com a norma de propietat horitzontal. Les despeses de conservació de les instal·lacions

Com ja s'ha comentat, en constituir-se la propietat horitzontal sobre el predi servent l'any 2004 es va establir a favor dels propietaris dels habitatges que es construïssin amb posterioritat sobre determinades parcel·les (futures illes de cases= i es preveia com contribuirien a les despeses de conservació.

No consta l'acceptació, però en estar inscrita la servitud, s'ha de considerar existent (art. 38 de la Llei hipotecària).

La redacció d'aquesta escriptura, confirmada per la de constitució de la propietat horitzontal sobre el predi dominant l'any 2006, deixa bastant clar que la servitud no es va constituir en benefici d'edificis sencers, sinó de cadascun dels habitatges que es construïssin en determinades parcel·les.

La DGDEJ arriba a plantejar-se que en aquest supòsit es pogués estar davant d'un règim de propietat horitzontal complexa, però ho descarta perquè entén que aquest tipus de règim requereix una voluntat expressa de constituir-lo, amb l'establiment d'una regulació "clara, determinada i preestablerta, no per la via indirecta de la constitució de la servitud" (FD 3.4).

En aquest punt, es fa al·lusió al concepte de propietat horitzontal complexa recollit a l'art. 553-48 CCCat i s'afirma l'aplicabilitat de la regulació vigent al cas arran de les disposicions transitòries

de la Llei 5/2006, de 10 de maig, i la Llei 5/2015, de 13 de maig. Certament, no hi ha dubte quant a la literalitat del dret transitori, i en el supòsit no planteja problemes, però potser es presentin casos en què no sembli del tot adequat aplicar definicions o conceptes posteriors a situacions creades amb anterioritat.

S'interpreta, doncs, que hi ha un predi servent, gravat a favors d'habitatges indeterminats en el moment de la constitució del règim; cadascun d'aquests habitatges és un predi dominant diferent.

Aquesta situació genera unes despeses, a les quals han de contribuir els propietaris dels predis dominants i també el predi servent, per la part corresponent al benefici que els seus propietaris n'obtenen (art. 566-6.1 CCCat). Però aquesta obligació de contribuir a les despeses, diu la DGDEJ, no pot comportar que els titulars dels predis dominants es vegin privats de la possibilitat de renunciar a la servitud i deslligar-se, per al futur, de les despeses que generi (no així quant a les anteriors a la renúncia) (FD 3.5). L'existència de potencials deutes d'aquest tipus no impedeix la inscripció de la renúncia, sens perjudici de les vies de reclamació que corresponguin.

Diferent seria el cas que el titular d'elements privatis volgués deixar d'utilitzar elements o serveis comuns per tal de no satisfer-ne les despeses (art. 553-45.2 i art. 553-30 i 553-44, per a instal·lacions o serveis nous) (FD 3.6).

I diferent sembla ser també el criteri de la DGDEJ, per bé que mai encara com a fonament d'una resolució, quan es tracti de renunciar, no ja a l'ús de determinades instal·lacions, sinó a un element privatiu en règim de propietat horitzontal (vegeu, novament, la ja citada Resolució de 21 d'abril de 2015, especialment el fonament 2.4, i el comentari a *InDret 4/2015*).

Finalment, sembla que en aquest supòsit es podria haver plantejat l'extinció de les servituds per manca d'ús (si no quan es van renunciar, potser sí com a mínim uns mesos després; cfr. disposició transitòria setzena de la Llei 5/2006), tot i que també podria generar dubtes determinar quin títol seria necessari per donar constància registral a l'extinció.

### 3. Taula de jurisprudència citada

#### *Tribunal Superior de Justícia de Catalunya*

<i>Tribunal, Sala i data</i>	<i>Referència</i>
STSJC, Civil, 4.4.2013	RJ 2013\6381

#### *Audiències Provincials*

<i>Tribunal, Sala i data</i>	<i>Referència</i>
AP Barcelona, Secció 17, 11.12.2014	JUR 2015\115058

*Direcció General dels Registres i del Notariat*

<i>Òrgan</i>	<i>Referència</i>
RDGRN 2.10.1998	BOE núm. 264, de 4.11. 1998
RDGRN 22.3.2001	BOE núm. 110, de 8.5.2001
RDGRN 19.4.2006	BOE núm. 128, de 30.5.2006
RDGRN 14.4.2010	BOE núm. 126, de 24.5.2010
RDGRN 26.1.2011	BOE núm. 45, de 22.2.2011
RDGRN 19.10.2011	BOE núm. 289, d'1.12.2011
RDGRN 29.2.2012	BOE núm. 107, de 4.5.2012
RDGRN 20.7.2012	BOE núm. 238, de 3.10.2012
RDGRN 18.2.2014	BOE núm. 76, de 28.3.2014
RDGRN 16.9.2014	BOE núm. 245, de 9 d'octubre de 2014

*Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques*

<i>Òrgan</i>	<i>Referència</i>
RDGDEJ 19.7.2012	JUS/1922/2012 (DOGC núm. 6191, de 13.8.2012)

*Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques*

<i>Òrgan</i>	<i>Referència</i>
RDGDEJ 21.4.2015	JUS/975/2015 (DOGC núm. 6873, de 18.5.2015)
RDGDEJ 14.7.2015	JUS/1745/2015 (DOGC núm. 6927, de 4.8.2015)

#### 4. Bibliografia citada

Miriam ANDERSON (2013, 2015, 2016). "Recursos governatius. Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques", *InDret* 2/2013 (<http://www.indret.com/pdf/975.pdf>), *InDret* 4/2015 ([http://www.indret.com/pdf/1185\\_cat.pdf](http://www.indret.com/pdf/1185_cat.pdf)) i *InDret* 1/2016 ([http://www.indret.com/pdf/1205\\_ca.pdf](http://www.indret.com/pdf/1205_ca.pdf)).

María TENZA LLORENTE (2015). "Comentari a les Resolucions JUS/3149/2015 i JUS/3150/2015, de 17 de desembre", 181 *Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña*, pp. 36-41.