

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (desembre de 2020 – febrer de 2021)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 22 i 23 de desembre de 2020 i 4 de febrer de 2021

Sumari

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 22 de desembre de 2020 (reducció de capital social i drets de tanteig i retracte de l'Administració), 23 de desembre de 2020 (venda de béns de menors subjectes a administració especial: la necessitat d'autorització judicial) i 4 de febrer de 2021 (els drets d'adquisició preferent de l'Administració en primeres i ulteriors transmissions d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries).

Abstract

Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities dated 22 December 2020 (capital reduction and the Public Administration's rights of first refusal), 23 December 2020 (sale of property subject to special administration when the vendors are minors: the need for judicial authorisation) and 4 February 2021 (the Public Administration's rights of first refusal with regard to the first and subsequent transfers of homes acquired by means of mortgage enforcement procedures).

Title: *Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities (December 2020- February 2021)*

-

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, dret a l'habitatge, drets de tanteig i retracte de l'Administració, reducció de capital social, primeres i ulteriors transmissions, venedors menors d'edat, béns subjectes a administració especial, autorització judicial.

Keywords: *Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, right to housing, Public Administration's rights of first refusal, capital reduction, first and subsequent transfers, sale by minors, property subject to special administration, judicial authorisation.*

1. Resolució de 22 de desembre de 2020 (JUS/3403/2020; DOGC núm. 8308, de 4.1.2021). Reducció de capital social i drets de tanteig i retracte de l'Administració

- 1.1. Introducció
- 1.2. La normativa administrativa aplicable
- 1.3. La manca de concreció de les transmissions afectades, tant en la normativa civil com en l'administrativa
- 1.4. La reducció de capital no està subjecta als drets d'adquisició preferent, tret de disposició legal expressa

2. Resolució de 23 de desembre de 2020 (JUS/3519/2020; DOGC núm. 8314, de 13.1.2021). Venda de béns de menors subjectes a administració especial: la necessitat d'autorització judicial

- 2.1. Introducció
- 2.2. La disposició de béns subjectes a administració especial
- 2.3. La interpretació de la clàusula testamentària

3. Resolució de 4 de febrer de 2021 (JUS/293/2021; DOGC núm. 8341, de 15.2.2021). Els drets d'adquisició preferent de l'Administració en primeres i ulteriors transmissions d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries

- 3.1. Introducció
- 3.2. Els drets d'adquisició preferent del Decret llei 1/2015
- 3.3. La subjecció de tota transmissió als drets d'adquisició preferent de l'Administració, amb independència dels subjectes implicats
- 3.4. Les transmissions afectades i la retroactivitat de les restriccions al poder de disposició
- 3.5. Consideracions finals

4. Bibliografia citada

1. Resolució de 22 de desembre de 2020 (JUS/3403/2020; DOGC núm. 8308, de 4.1.2021). Reducció de capital social i drets de tanteig i retracte de l'Administració*

1.1. Introducció

El mes de novembre de 2019 es va acordar la reducció de capital d'una societat, amb amortització de participacions i devolució de les aportacions corresponents. Una d'aquestes darreres va consistir en la transmissió a un dels socis (també una mercantil) d'un edifici sencer situat a la ciutat de Barcelona i destinat principalment a habitatge.

El registrador va qualificar negativament, en considerar que no s'havia complert el requisit de notificar l'Ajuntament als efectes de l'exercici dels drets de tanteig i de retracte previstos en la modificació del Pla general metropolità del municipi de Barcelona (PGM)¹, en relació amb els art. 15 i 37 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i els art. 172 i 173 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'urbanisme.

La qualificació es va recórrer, al·legant, en substància, que els drets d'adquisició preferent de referència es limiten a les transmissions oneroses i que la reducció de capital és una operació societària que no es pot encabir en aquesta categoria.

Es dona la circumstància que el recurs es va presentar dins de termini, adreçat a la DGDEJ, a l'Oficina d'Atenció Ciutadana del Districte Administratiu de la Generalitat de Catalunya, arribant a la destinatària el 16 de març de 2020, el primer dia d'aplicació de l'estat d'alarma. Degut a alguna errada que no s'especifica, la DGDEJ no va trametre el recurs al Registre fins al 5 de novembre de 2020, fora ja, amb escreix, de termini, un cop aixecada la suspensió. Constatant que aquesta circumstància no va ser en cap cas imputable al recurrent, es procedeix a resoldre.

Encara en el terreny procedimental, el registrador no va notificar la interposició del recurs a l'Ajuntament i, com en altres ocasions (vegeu, sense anar més lluny, el comentari a la Resolució de 4 de febrer de 2021, *infra* apt. 3), hauria resultat pertinent fer-ho, no només perquè es pot interpretar que així ho exigeix l'art. 3.5 de la Llei 5/2009, sinó també per conèixer la interpretació que duu a terme l'administració de la seva pròpia normativa o de la que impulsa.

1.2. La normativa administrativa aplicable

Altres vegades s'ha comentat en aquesta mateixa publicació l'existència d'una pluralitat de drets d'adquisició preferent a favor de l'Administració, no només en matèria urbanística, sinó també, i específicament pel que aquí interessa, en l'àmbit de l'habitatge (així, recentment, en relació amb la RDGDEJ de 12 de març de 2020²). També la DGDEJ en fa un repàs, amb l'objectiu de trobar una definició segura dels negocis que hi queden subjectes (*infra* apt. 1.3). D'entre tota aquesta normativa, la rellevant per a la qüestió que es planteja és la recollida a l'esmentat Pla general metropolità del municipi de Barcelona, modificat el mes de desembre de 2018.

* Aquests comentaris s'inscriuen en els Projectes 2017SGR151, Grup de Dret Civil Català, i DER2017-82129-P.

¹ Edicte de 14 de desembre de 2018 (DOGC núm. 7772, de 20.12.2018), art. 1 i 2.

² JUS/743/2020 (DOGC núm. 8090, de 20.3.2020). Comentada a 2 *InDret* 2020.

A banda de declarar àrea de tanteig i retracte tot el terme municipal de Barcelona, l'art. 1.2 especifica que:

“Queden sotmeses a l'exercici d'aquests drets les transmissions oneroses dels immobles descrits a l'article 2 i s'estenen a la transmissió d'accions o de participacions socials de societats mercantils, en els termes de l'article 15 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge. No estan sotmeses les transmissions entre societats del mateix grup.”

L'art. 2.2, lletra a, inclou “Els edificis plurifamiliars sencers utilitzats principalment com a habitatge”, com és el cas en aquest supòsit.

Per la seva banda, l'art. 15.1, final, de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge preveu que:

“Aquests drets de tanteig i retracte s'estenen a la transmissió d'accions o participacions socials de societats mercantils l'objecte de les quals estigui vinculat directament o indirectament a l'activitat immobiliària i que siguin propietàries d'alguns dels dits edificis o habitatges.”

1.3. La manca de concreció de les transmissions afectades, tant en la normativa civil com en l'administrativa

Com en altres ocasions, la DGDEJ es troba en la necessitat d'esbrinar si una determinada transmissió cau dins de l'àmbit d'aplicació dels drets d'adquisició preferent que la normativa reserva a l'Administració. En tractar-se de restriccions al dret de propietat (art. 545-1 i 545-2 CCC), parteix de la necessitat d'interpretació restrictiva i del fet que, “conceptualment [...] només poden tenir lloc en les alienacions en què el titular del dret pot fer o donar allò a què s'han obligat els adquirents, i la norma general és la de no procedència en les permutes, les retroendes, les transaccions i en les altres alienacions en les quals els titulars del dret no poden fer o donar allò a què s'han obligat els adquirents” (FD 1.2).

Això no obstant, l'únic precepte del Codi civil que recull expressament aquesta delimitació és l'art. 565-26, relatiu a la fadiga. La DGDEJ constata que el Codi, al qual s'acudeix com a dret comú, conté una “normativa, provinent de lleis precedents d'origen i èpoques diverses, està lluny de ser harmònica, potser perquè el legislador ha atès, cas per cas, el major o menor interès públic de la situació jurídica que es vol protegir en establir-los” (FD 2.2). Efectivament, els diversos preceptes inclouen des de referències genèriques a la transmissió onerosa (art. 552-4 i, per remissió, art. 556-10 i 463-6), passant per supòsits en què la previsió de la venda o la dació en pagament sembla excloure tota altra operació (art. 568-16 i 568-1; art. 568-23), i acabant amb casos en què el tanteig i el retracte poden operar àdhuc en supòsits de transmissió gratuïta (art. 561-10 i, per remissió, art. 563-4). La previsió més recent, l'art. 623-27, en matèria d'arrendaments rústics, preveu els drets d'adquisició preferent per als supòsits d'alienació onerosa, dació en pagament o aportació a societat. D'això en dedueix la DGDEJ que són excepcionals els casos en què s'admeten encara que no es pugui igualar la contraprestació del tercer (FD 2.3). Aquesta conclusió, que contribueix a construir l'argumentació que decidirà el recurs, és fins a cert punt forçada, atès que en l'aportació a una societat, introduïda en seu d'arrendaments rústics el 2017, el titular del dret d'adquisició no podrà oferir les accions o participacions que corresponguin i, d'altra banda, com s'acaba de destacar, hi ha supòsits en què

els drets d'adquisició operen també en cas de transmissió gratuïta, on el principi que s'extreu no hi juga cap paper.

La manca d'harmonització es constata també en la normativa administrativa. La DGDEJ manifesta que fora convenient uniformitzar (FD 3.1). Si en l'àmbit civil es volen justificar les diferències en el major o menor interès públic en protegir una determinada situació, això és encara més cert en l'esfera del dret administratiu. Sembla que en tots dos casos convindria un criteri únic.

En el marc del dret administratiu, amb alguna excepció que concreta com a negoci que genera els drets d'adquisició en la compravenda, prevalen les referències genèriques als supòsits de transmissió onerosa (en fa un resum el FD 3.1). Entre elles, hi ha la continguda a l'art. 1.2 del Pla General Municipal del Barcelona, ja transcrit, que concorda en aquest punt amb el que preveuen els art. 87 a 91 de la Llei 18/2007, relatius als drets de tanteig i retracte en l'àmbit de la protecció oficial. Correspon, doncs, determinar si la devolució d'aportacions resultants d'una reducció de capital entra dins d'aquesta categoria.

1.4.La reducció de capital no està subjecta als drets d'adquisició preferent, tret de disposició legal expressa

La DGDEJ conclou que les devolucions d'aportacions derivades d'una reducció de capital no estan subjectes als drets de tanteig i de retracte establerts a favor de l'Ajuntament. El principal argument que condueix a aquesta conclusió és que, tot i poder-se considerar onerosa la transmissió, el titular del dret d'adquisició no podria igualar el que rep la societat i el que correspon als restants socis arran de la reducció. Així:

“La reducció de capital és una operació societària que, quan es fa amb la finalitat de fer la devolució del valor de les aportacions dels socis, pot ser qualificada com a negoci oneros. [...] Com a conseqüència d'aquesta operació, el soci que rep els béns conforme s'ha acordat tindrà menys participacions socials, però adquirirà uns béns, i la societat tindrà menys capital i menys patrimoni, amb una afectació paral·lela en l'actiu i el passiu. Per a executar un acord de reducció de capital amb devolució d'aportacions en béns o drets diferents dels diners, s'ha d'oferir aquesta possibilitat per igual a tots els socis, i la devolució ha de fer-se a prorrata del valor de les respectives participacions socials, llevat que, per unanimitat, s'acordi un altre sistema. El fet que el soci rebí béns, en el nostre cas una casa, comporta que perdi participacions en la societat, per la qual cosa resulta evident que l'hipotètic titular del dret d'adquisició preferent, l'Ajuntament, per via de tanteig no pot donar a la societat que transmet el mateix que li dona el soci, perquè compraria l'immoble a la societat i no es podria dur a terme la reducció de capital acordada, amb la consegüent alteració de la regla de la prorrata en la devolució d'aportacions als socis, no es podrien amortitzar les participacions del soci adjudicatari i s'alterarien les majories de manera contrària a l'article 330 de la Llei de societats de capital. I si exercís el retracte contra la societat adquirent no podria subrogar-se en la posició de l'adquirent i retornar-li la posició de soci. Ens trobem, doncs, en un supòsit que no permet al titular del dret d'adquisició preferent donar al transmetent la mateixa prestació que li ha donat l'adquirent ni a l'adquirent obtenir el que ha obtingut del transmetent, per la qual cosa hauríem de negar la possibilitat d'exercir el dret en una reducció de capital. I és que la nota de qualificació només posa l'accent en el caràcter oneros del negoci de reducció de capital, però no té en consideració que perquè hi hagi dret d'adquisició preferent el seu titular ha de poder realitzar la mateixa contraprestació, llevat que la mateixa llei ofereixi una solució diferent.” (FD 3.4)

Sembla que es tracta aquesta premissa com a principi general, basada sens dubte en el sentit comú, però que, això no obstant, només es trobaria explicitada en seu de fadiga i, fins a cert punt, de torneria i de retracte de confrontants. És més, el propi art. 623-27 CCC, de nova factura, el contradiria, en tant que admet també, igual que l'art. 15.1 de la Llei 18/2007, l'aportació a una societat com a detonant dels drets d'adquisició.

Potser per això la DGDEJ remarca de manera reiterada (FD 3.4, 3.5, 3.9) que la conclusió a la qual arriba no regiria si hi hagués previsió legal expressa en sentit contrari; és a dir, si es preveïés que la devolució d'aportacions en aquest context donés lloc als drets d'adquisició, com es fa amb l'aportació, la resolució hauria estat la contrària, per bé que les diferències entre un escenari i l'altre (reducció i aportació) són substancials i es tradueixen en la impossibilitat pràctica d'exercitar el tanteig (vegeu, de nou, el FD 3.5).

Però la manca de previsió legal, juntament amb la interpretació restrictiva de les limitacions al dret de propietat, que també es reitera (FD 1.2 i 3.5), condueixen a permetre la inscripció.

La DGDEJ considera que decisions seves anteriors no contradiuen aquesta solució. Així, a la Resolució de 25 d'octubre de 2013³, es va equiparar l'aportació d'un immoble a una societat amb una transmissió onerosa als efectes d'exigir la cèdula d'habitabilitat, però això es justifica perquè l'art. 26 de la Llei 18/2007 la requereix en tota cessió d'ús, no només per protegir l'adquirent, sinó com a mesura de control de l'estat de conservació dels habitatges. A més, "Una cosa és obligar els propietaris a tenir l'habitatge en condicions de ser habitable, cosa que s'ajusta a l'exercici ordinari del dret de propietat, i un altra de diferent és restringir als propietaris la facultat de transmetre lliurement un bé, cosa que és excepcional en l'exercici del dret de propietat" (FD 3.7). En la Resolució de 21 de novembre de 2017⁴ es va considerar que, en el mateix cas, procedien els drets de tanteig i de retracte previstos al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, relatiu a habitatges procedents d'execucions hipotecàries i supòsits propers. Es va entendre que l'Administració podia compensar a la societat amb el valor de l'aportació projectada. La DGDEJ explica que:

"En el cas del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, com en el cas de les transmissions d'habitatges de protecció oficial, la finalitat és garantir el compliment, en les transmissions, d'uns requisits legals establerts prèviament. El dret s'estableix per equiparació amb els articles 87 a 91 de la Llei del dret a l'habitatge. En canvi, en el cas del PGM, el dret s'estableix sobre la base de l'article 15 de la Llei del dret a l'habitatge, i la finalitat és incrementar el parc públic d'habitatges. Com dèiem abans, una cosa és garantir el compliment d'una normativa prèvia (contingut ordinari del dret de propietat), encara que sigui mitjançant una restricció de la facultat de disposar, i una altra de diferent és establir directament una restricció a aquesta facultat." (FD 3.8)

L'argumentació no sembla necessària, atès que l'aportació d'un immoble a una societat és, com raona la pròpia DGDEJ en aquesta mateixa resolució, una operació molt diferent a la reducció amb devolució d'aportacions. Val a dir, però, que en el cas decidit per la Resolució de 21 de novembre de 2017 es va admetre una interpretació àmplia de l'onerositat (reflectida en les referències que fan els art. 87 a 91 de la Llei 18/2007 a la "contraprestació"), que aquí es rebutja.

³ JUS/2316/2013 (DOGC núm. 6500, de 13.11.2013). Comentada a 3 *InDret* (2014).

⁴ JUS/2800/2017 (DOGC núm. 7512, de 7.12.2017). Comentada a 2 *InDret* (2018).

D'altra banda, sembla voler-se delimitar una distinció entre les mesures de política d'habitatge en certa manera temporals i excepcionals, basades en la prevenció de l'especulació, i les que, en canvi, tenen com a objectiu l'increment del parc públic d'habitatges, però cal tenir en compte que aquesta fita també es preveu com a obligació de l'Administració a la Llei 18/2007 (vegeu-ne l'art. 73 i també els art. 160.5, lletra *b*, i 172 del Decret Legislatiu 1/2000, de 3 d'agost), que va guanyant intensitat com a eina per tal de garantir una protecció adequada al dret a l'habitatge.

La necessitat d'evitar conductes especulatives i àdhuc fraudulentos va conduir igualment a admetre l'existència dels drets de tanteig i de retracte de l'Ajuntament en un supòsit d'alienació de la meitat indivisa d'un edifici a la ja citada Resolució de 12 de març de 2020, malgrat resultar clar que poc podria complir l'Administració els seus objectius adquirint una quota indivisa. La funció de control que pot facilitar la notificació de la transmissió projectada va jugar un pes important en la decisió, i apareix novament en la Resolució de 4 de febrer de 2021 (*infra* apt. 3).

2. Resolució de 23 de desembre de 2020 (JUS/3519/2020; DOGC núm. 8314, de 13.1.2021). Venda de béns de menors subjectes a administració especial: la necessitat d'autorització judicial

2.1. Introducció

El cas que motiva aquesta resolució és la venda d'un immoble per part dels seus dos titulars, que són menors d'edat. Van adquirir l'immoble com a hereus de la seva àvia. En el seu testament, la causant va designar administradors especials per als béns de cadascun dels seus nets, fins que arribessin a l'edat de vint-i-cinc anys. Una de les netes i copropietària de l'immoble està subjecta a tutela de la Direcció General d'Atenció a la Infància i a l'Adolescència de la Generalitat, i la guarda delegada de la menor correspon al seu oncle i pare de l'altre cotitular de l'immoble. L'administrador especial dels béns rebuts de l'àvia és aquest mateix oncle. Per al fill d'aquest darrer, en canvi, la causant va establir que l'administració especial correspongués a la seva mare (i parella de fet del seu pare).

A l'atorgament de l'escriptura de compravenda de l'immoble hi van concórrer els administradors especials i també el representant de l'organisme tutelar.

Presentada l'escriptura al Registre de la Propietat, va ser objecte de qualificació negativa, al·legant la registradora que, tot i que la causant havia atribuït facultats dispositives als administradors especials, no havia exclòs la necessitat d'autorització judicial per a l'alienació de béns immobles i que, per tant, aquesta era preceptiva, d'acord amb els art. 222-41.1 i 3, 222-43.1, lletra *a*, 236-25, lletra *a*, i 236-27.1, lletra *a*, CCC.

Segons es pot llegir a la pròpia resolució (relació de fets I i II), sembla que el text testamentari rellevant establia que: "Per a l'exercici del càrrec, l'administrador designat ho ha de fer amb la diligència exigible a un bon administrador, segons la naturalesa i les característiques dels béns, i en aquest sentit, ha de tenir les més àmplies facultats per a la custòdia i administració dels béns, fins i tot les facultats dispositives, sempre que ho aconselli l'interès de l'hereva [o hereu]." També establia en forma de recomanació o prec que els seus hereus procuressin mantenir dins el patrimoni familiar l'habitatge de què es tracta.

La notària va recórrer la qualificació, sobre la base de diferents arguments. En primer lloc, per considerar-la insuficientment motivada (qüestió que la resolució de la DGDEJ no entra a valorar). En segon lloc, perquè interpreta que, tant des del punt de vista literal com de l'intencional, el testament revela la voluntat inequívoca d'atorgar facultats dispositives als administradors sense necessitat d'autorització judicial. Addueix en favor seu l'art. 421-6.3 CCC, el criteri subjectivista emprat pel TS, la DGRN i el TSJ de Catalunya (Sentència de 20.12.2004⁵) i el fet que al testament, redactat per un professional com és el notari, mai no s'hauria afirmat que s'atorgaven als administradors "les més àmplies facultats" si s'haguessin volgut limitar imposant-los la necessitat d'obtenir autorització judicial. El fet que els art. 222-43.2 i 236-27.2 CCC exigeixin que l'exclusió del control judicial s'estableixi de manera expressa només impediria apreciar-ne de tàcites o presumptes, però no quan es manifesten per escrit, com succeeix en el testament. En tercer lloc, entén que l'aplicació de l'art. 461-24.3 CCC desplaça els art. 222-41 i 222-43, en favor dels art. 236-25, lletra *a*, i 236-26 CCC.

2.2. La disposició de béns subjectes a administració especial

L'art. 461-24.3 CCC estableix que la disposició o el gravamen de béns de menors d'edat i incapacitats adquirits per títol successori es regeixen per les regles que hagi establert el causant i, si no n'hi ha, per les normes generals. En el testament de l'àvia dels venedors s'havien subjectat els béns que rebien, incloent la finca que es transmet, a administració especial, de manera que la representació correspon, respecte a aquests béns, a l'administrador designat en testament i no als titulars de la potestat o al tutor (art. 236-18.2, lletra *d*, 236-25, lletra *a*, i 222-41 i 222-47, lletra *d*, CCC). La qüestió discutida és si els administradors especials necessiten o no autorització judicial per tal de vendre un immoble (FD 1.1). La registradora sosté que, malgrat atorgar-los facultats dispositives, la causant no va excloure de manera expressa la necessitat d'autorització judicial (art. 222-41.2 i 236-27.2 CCC), mentre que la notària defensa que la interpretació de la voluntat de la causant condueix a entendre que es va voler eximir d'aquest control judicial.

La DGDEJ dedica el fonament de dret 1.4 a explicar quin és el règim aplicable en cas que el causant no hagi establert previsions sobre com s'ha de dur a terme la disposició d'immobles en aquests supòsits; és a dir, si el causant no ha fet ús de la possibilitat que li ofereix l'art. 461-24.3 CCC. La necessitat d'autorització judicial (art. 222-43.1, lletra *a*, i 236-27.1, lletra *a*, CCC) s'estableix en interès del menor (art. 222-44 i 236-28 CCC, en relació amb l'art. 211-6.1 CCC). La DGDEJ recorda les cauteles que preveuen tant els preceptes citats com els art. 61 a 66 de la Llei 15/2015, de 2 de juliol, de jurisdicció voluntària, per concloure que "l'autorització judicial no és un requisit formal vacu, sinó que és l'expressió formal d'haver-se seguit aquest procediment, que posa de manifest un reguitzell de garanties perquè es pugui preservar adequadament el principi de l'interès superior del menor com a principi inspirador de la legislació civil catalana."

Tot i que a continuació s'afirma que en el cas objecte del recurs "es pot acceptar que, com que la testadora va establir l'administració i la disposició dels béns per l'administrador especial, aquesta sola previsió ja es pugui considerar una 'norma' que exclogui l'aplicació supletòria de la norma general per a fer aquests actes" (FD 1.5), immediatament considera que, atès que el testament no conté de manera expressa i literal l'exclusió de l'autorització judicial per a la disposició d'immobles, s'entén necessari procedir a interpretar-lo.

⁵ ECLI:ES:TSJCAT:2004:14714.

2.3. La interpretació de la clàusula testamentària

En aquest punt, la DGDEJ parteix d'una interpretació literal del testament, per contrastar-la amb la interpretació literal dels art. 222-43.2 i 236-27.2 CCC. Remarca que tot i que la testadora va atorgar “les més àmplies facultats” als administradors, la referència a les “facultats dispositives” apareix de manera separada, en la proposició gramatical següent, sense que es faci cap al·lusió a l'autorització judicial, ni per requerir-la ni per excloure-la (FD 2.1). Per tal de considerar que s'ha produït l'exclusió, el criteri de la DGDEJ és el següent:

“L'exclusió expressa no només és aquella que fa servir les mateixes paraules que la llei, sinó que és aquella dicció en paraules a través de la qual la causant exterioritza, mitjançant expressions semàntiques idònies, una voluntat inequívoca en aquest sentit, ja sigui utilitzant els mateixos termes que fa servir la llei ('excloc la necessitat d'autorització judicial'), o fins i tot, fent-ne servir d'altres que permetin arribar a la mateixa conclusió, que la causant ha exclòs l'autorització judicial expressament i de forma clara. Ens remeten a una exclusió deliberada i conscient feta per la causant en el seu testament i manifestada de forma inequívoca en la redacció del testament.” (FD 2.2)

La DGDDEJ (FD 2.2) es planteja la possibilitat d'interpretar que el mer fet d'atribuir facultats dispositives ja comportaria l'exclusió de la necessitat d'autorització judicial, però ho descarta. D'una banda, perquè les facultats dispositives es poden exercir respecte a béns mobles o a diners. De l'altra, perquè la disposició no és només la venda o la permuta, sinó també el gravamen en garantia d'un deute aliè o fins i tot la donació, de manera que, sense la fiscalització que comporta la validació judicial de l'acte, pot conduir a la despatrimonialització del menor d'edat. Sense una manifestació inequívoca de la causant excloent la necessitat d'autorització judicial no es pot presumir que la confiança de la testadora en els administradors arribés tan lluny.

Potser hauria constituït un argument més a favor d'aquesta interpretació el “prec” de la testadora en el sentit que es procurés mantenir l'immoble que es venia dins del cercle familiar, però la DGDEJ no en fa ús, possiblement perquè també podria conduir al resultat contrari: és a dir, d'aquest prec se'n podria deduir que la testadora dipositava en els administradors la confiança que actuarien sempre en interès dels menors i que només quan aquest ho requerís permetrien que la casa familiar fos transmesa a tercers.

La resolució també descarta l'al·legació de la notària en el sentit que la necessitat d'autorització judicial és una càrrega que cal interpretar de manera restrictiva, d'acord amb l'art. 421-6.3 CCC, atès que no es tracta d'una càrrega (imposada a l'hereu), sinó d'una garantia de l'interès dels menors (hereus) (FD 2.4).

En definitiva, conclou que tot i que des del Codi de Successions de 1991 s'han anat incorporant mecanismes alternatius a l'autorització judicial i que no seria anòmal ni trairia l'interès superior del menor prescindir de la necessitat d'autorització judicial, això ha d'haver quedat palès de manera clara al testament (FD 2.3), cosa que s'interpreta que no va succeir, motiu pel qual es desestima el recurs.

3. Resolució de 4 de febrer de 2021 (JUS/293/2021; DOGC núm. 8341, de 15.2.2021). Els drets d'adquisició preferent de l'Administració en primeres i ulteriors transmissions d'habitatges provinents d'execucions hipotecàries

3.1. Introducció

L'any 2011 l'habitatge objecte del recurs va ser adquirit en un procediment d'execució hipotecària. El 2012 es va vendre a una parella casada que, l'any 2020, el torna a transmetre per mitjà d'un nou contracte de compravenda. En l'escriptura es va fer constar que l'habitatge no estava subjecte a drets de tanteig i retracte de l'Ajuntament de Barcelona ni de la Generalitat de Catalunya.

Aquesta manifestació no va ser compartida per la registradora, que va qualificar negativament per considerar que mancava la preceptiva notificació a les referides administracions, de conformitat amb l'art. 2 del Decret Llei 1/2015, de 24 de març, de mesures extraordinàries i urgents per a la mobilització dels habitatges provinents de processos d'execució hipotecària i la disposició addicional 7a de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió social.

La qualificació va ser recorreguda pel notari autoritzant, al·legant la necessitat d'interpretar restrictivament les limitacions al poder de disposició dels propietaris. En aquesta línia, entenia que les persones físiques haurien de quedar excloses d'aquestes càrregues i, a més, qüestionava la legitimitat de la normativa establerta al Decret Llei 1/2015, en la mesura en què la seva aplicació retroactiva infringeix els principis rectoris de l'ordenament jurídic (art. 9.3 de la Constitució).

La lectura de la resolució deixa entreveure la incomoditat de tots els operadors implicats amb la normativa de referència, a la descripció de la qual es dedica el següent apartat.

3.2. Els drets d'adquisició preferent del Decret Llei 1/2015

El Decret Llei 1/2015 recull diverses mesures que tenen com a objectiu mobilitzar el parc d'habitatges, especialment els que estiguin buits, i promoure'n l'adequació a les condicions d'habitabilitat. Així es desprèn del seu preàmbul. En aquest, són reiteradíssims els incisos en què es fa referència a l'acumulació d'immobles en mans de les entitats financeres, de les seves filials i de la Sareb, així com a les transmissions en bloc d'habitatges a fons d'inversió que pretenen obtenir-ne beneficis importants a curt termini. Així, per exemple, es pot llegir que:

“La constància i regularitat del nombre d'execucions hipotecàries des del 2008 ha comportat de manera progressiva que les entitats financeres hagin anat adquirint milers de productes immobiliaris, en bona part habitatges de persones jurídiques i físiques, per la via de l'adjudicació judicial, però també a través de mecanismes convencionals com la dació en pagament del deute. [...]

Igualment, a diferència dels habitatges de nova construcció, aquests habitatges, propietat de les entitats financeres i també de la Sareb, es troben en una multiplicitat de situacions que fan més difícil abordar la problemàtica que generen. [...]

Aquests habitatges, els derivats dels processos d'execució hipotecària i en la multiplicitat de situacions en què es troben, segons s'ha explicat, són, principalment, els habitatges que constitueixen l'objecte del present Decret llei, que pretén coadjuvar en la mobilització del parc desocupat d'habitatges per causa de la manca de condicions d'habitabilitat i afavorir-ne l'ocupació.

Hi ha, però, dues circumstàncies que fan imprescindible adoptar mesures extraordinàries i urgents respecte d'aquests habitatges per tal de poder fer front als objectius de governabilitat en matèria d'habitatge. D'una banda, el fet que algunes entitats financeres i societats vinculades han començat a vendre part de la seva cartera hipotecària, o fins i tot aquests habitatges, a fons d'inversió internacionals, que en la seva majoria persegueixen la materialització de beneficis a curt termini mitjançant diferents mecanismes que inclouen la possible nova venda dels habitatges a altres inversors. Cal dir que molts d'aquests habitatges o carteres hipotecàries venudes en paquets s'estan transmetent amb uns descomptes sobre els preus molt importants. Es tracta d'operacions que poden acabar suposant milers d'habitatges en mans d'aquests fons d'inversió, que poden suposar una greu afectació del mercat si no es prenen mesures que afavoreixin la mobilització d'aquests habitatges prioritàriament en lloguer i impedeixin també una nova dinàmica especulativa al seu voltant.”

A més, un altre fragment del mateix preàmbul sembla donar a entendre que els drets de tanteig i retracte de l'administració regeixen per al cas de transmissions d'habitatges en bloc:

“Així, davant l'eventualitat que es puguin produir vendes massives d'aquests habitatges per les entitats financeres, s'estableix un dret de tanteig i retracte a favor de l'Administració, del qual també podran ser-ne beneficiaris els municipis i altres entitats, i que garanteix que l'Administració pública pugui beneficiar-se dels baixos preus d'aquestes transaccions per incrementar el seu parc d'habitatge social.”

Però l'objectiu expressat posteriorment es perd en l'articulat, que no fa distincions quant als subjectes transmissors ni quant al número d'habitatges que canvien de mans i, a més, s'ha estès a partir de la reforma duta a terme pel Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, que és la que genera problemes en el cas tractat per la resolució.

En la seva redacció original, l'art. 2.1 del Decret llei 1/2015 establí que:

“La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que estiguin situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada i hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat.”

També en la seva redacció original, la disposició final primera preveia que:

“Les mesures d'intervenció previstes en els articles 2 i 4 s'estableixen amb caràcter temporal i es limita el seu exercici als 6 anys següents a l'entrada en vigor d'aquest Decret llei.”

En aquells moments, per tant, tota transmissió d'habitatge adquirit en procediment d'execució hipotecària o per a compensació o pagament d'un deute amb garantia hipotecària es trobava subjecta a tanteig i retracte per part de l'administració, sempre que aquella adquisició hagués tingut lloc a partir del 9 d'abril de 2008, data d'entrada en vigor de la Llei 18/2007. Això ja significava l'aplicació de la càrrega a subjectes que haguessin adquirit amb anterioritat a

l'entrada en vigor de la norma que l'establia. Tot i que no es distingia segons si l'adquirent havia estat persona jurídica o persona física, durant el període contemplat segurament no és massa agosarat aventurar que la majoria d'adquirents en processos d'execució hipotecària haurien estat entitats financeres o tercers que actuaven pel seu compte i més encara si l'adquisició s'havia produït arran d'una dació en pagament. La mesura s'havia d'allargar durant sis anys i, per tant, s'entén que s'hauria d'haver aplicat quan els referits adquirents pretenguessin transmetre els habitatges dins d'aquest període (entre el 27.3.2015 i el 27.3.2021).

El Decret llei 17/2019, de 23 de desembre, de mesures urgents per millorar l'accés a l'habitatge, va modificar l'art. 2.1 del Decret llei 1/2015, per incloure tots els municipis (és a dir, no només els situats en àrees de demanda residencial forta i acreditada) i per estendre els drets de tanteig i retracte que estableix tant a les primeres transmissions com a les posteriors que tinguin lloc durant la vigència del Decret llei 1/2015, que s'allarga fins als 12 anys (això és, fins a març de 2027). L'art. 3 del Decret llei 17/2019 no va ser recorregut d'inconstitucionalitat i, per tant, a diferència d'una part molt important de les modificacions que incorpora, no va resultar afectat per la STC 16/2021, de 28 de gener. El text actualment vigent de l'art. 2.1 del Decret llei 1/2015 és el següent:

“La transmissió dels habitatges adquirits en un procés d'execució hipotecària o mitjançant compensació o pagament de deute amb garantia hipotecària que hagin estat adquirits després de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, està subjecta al dret de tanteig i retracte de la Administració de la Generalitat. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera i posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei.”

D'altra banda, la disposició addicional setena de la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, recull l'obligació de notificar la transmissió projectada tant a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya com a l'Ajuntament, en el municipi de Barcelona, com és el cas de l'habitatge objecte d'aquest recurs.

3.3. La subjecció de tota transmissió als drets d'adquisició preferent de l'Administració, amb independència dels subjectes implicats

En el seu recurs, el notari apel·lava a l'art. 3.1 del Codi civil espanyol per defensar que, malgrat no distingir l'art. 2 del Decret llei 1/2015 entre els possibles subjectes afectats pels drets d'adquisició preferent, del preàmbul se'n deduiria que l'objectiu de la norma era garantir la possibilitat d'intervenir en les transmissions dutes a terme per entitats financeres, les seves filials o fons d'inversió. Es tractaria d'interpretar la disposició segons el seu esperit i finalitat. Convé recordar que la compravenda objecte de qualificació negativa es va dur a terme entre persones físiques particulars.

Tal i com s'ha vist a l'apartat anterior a aquest, l'argumentació que proporciona el referit preàmbul certament dona la impressió que operacions com aquesta darrera resten fora de l'objectiu de la norma. Deixant de banda l'àmbit de la protecció oficial, difícilment es pot veure com una disposició de protecció del dret a l'habitatge la que impedeix a qui hi resideix transmetre'l lliurement i, a més, sense la demora que comporta el termini que té l'Administració per decidir si exercita o no els seus drets. La principal preocupació sembla ser, d'acord amb el preàmbul, la d'impedir operacions orientades a obtenir beneficis importants en poc temps, i

ahora aprofitar els preus baixos en què se solen produir les transmissions en bloc per tal d'incrementar el parc públic d'habitatge.

Això no obstant, tal i com recorda la DGDEJ, els preàmbuls no tenen valor normatiu i serveixen únicament per interpretar el sentit propi de les paraules emprades pel legislador, de les quals no se'n pot prescindir (FD 1.2). Per tant, considera que tota transmissió de béns que procedissin de procediments d'execució hipotecària o de compensació o pagament de deutes amb garantia hipotecària posteriors a l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 queden subjectes als drets d'adquisició, amb independència de qui en sigui el transmissor (FD 1.3).

Per tal d'intentar donar algun sentit a aquest resultat, la DGDEJ considera que “d'aquesta manera es garanteix al màxim la finalitat protectora de la norma, ja que, en qualsevol transmissió d'habitatges en què concorrin les circumstàncies legalment previstes, és la mateixa Administració qui, en valorar en cada cas la transmissió de què es tracti, decideix si exercita o no els drets d'adquisició que té legalment atribuïts” (FD 1.3). Aquesta consideració és molt benèvola amb la norma. Tot i no negar la rellevància de la funció social de la propietat, resulta arriscat deixar en mans de l'Administració valorar si interfereix o no en una compravenda entre persones privades. Amb quins criteris ho farà? Com decidirà que és més idoni que adquireixi ella mateixa que un altre adquirent d'habitatge (potser habitual)? Com es fiscalitza la seva decisió i quant de temps s'inverteix en fer-ho? Tot això, sense tenir en compte que el mer fet d'haver de notificar i esperar la resolució de l'Administració al respecte genera uns costos, tant valorables econòmicament com no, de magnitud important. Un cop més, és el poc encert de la normativa d'habitatge el que genera dubtes i incerteses que, al seu torn, també tenen efectes col·laterals de magnitud. Errades i imprecisions que igualment s'estenen a les transmissions afectades, com es veurà a continuació, i que entorpeixen el legítim objectiu de procurar millorar el mercat de l'habitatge per tal de facilitar-hi l'accés i l'estabilitat.

3.4. Les transmissions afectades i la retroactivitat de les restriccions al poder de disposició

Mostra d'aquestes imprecisions ho era ja la redacció original de l'art. 2.1 del Decret llei 1/2015, de manera que calia dur a terme una tasca interpretativa per tal de determinar si afectava només la primera o també ulteriors transmissions. Es va decantar per aquella solució la RDGDEJ de 21 de novembre de 2017⁶, al fonament de dret 3.2. El mateix legislador sembla haver-ho interpretat en el mateix sentit i per això, per mitjà del Decret llei 17/2019, amplia l'àmbit d'aplicació dels drets d'adquisició a les transmissions ulteriors.

El problema, però, rau en determinar si, per tal que una segona o ulterior transmissió estigui subjecta al tanteig i retracte de l'Administració, cal que també ho hagués estat la primera. La tesi del notari és aquesta. Segons es desprèn de la resolució, el notari entén que, per bé que l'habitatge havia estat adquirit en un procés d'execució hipotecària l'any 2011 (és a dir, amb posterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 18/2007), la transmissió de l'any següent als actuals venedors no estava subjecta als referits drets d'adquisició, perquè el Decret llei 1/2015 no havia entrat encara en vigor. En conseqüència, entén que tampoc la segona transmissió, l'any 2020, hi estava subjecta. Reforça la conclusió remarcant que la finca havia sortit del mercat hipotecari l'any 2019, de manera que no havia estat mai subjecte a aquestes limitacions (FD 2.1). La registradora, per la seva banda, sosté la conclusió contrària, per entendre que el que manté el

⁶ JUS/2800/2017 (DOGC núm. 7512, de 7.12.2017). Comentada a 2 *InDret* (2018).

notari faria inútil l'aplicació del Decret llei 1/2015 a les ulteriors transmissions d'habitatges durant la seva vigència, si la primera va tenir lloc abans de la seva entrada en vigor però amb posterioritat al 9 d'abril de l'any 2008, la qual cosa no semblar adir-se amb la voluntat de mobilitzar el parc públic d'habitatges adquirits per les entitats financeres en el marc dels processos descrits a l'art. 2.1 (FD 2.2).

La DGDEJ es decanta per la posició mantinguda pel recurrent, sobre la base, d'una banda, de l'argument literal i, de l'altra, del principi d'irretroactivitat que presideix l'ordenament.

Quant al primer, entén que la redacció del precepte i l'ús de la conjunció copulativa, enlloc de la disjuntiva aclareix el sentit que cal donar a la norma:

“[L]a ‘primera transmissió’ és –continua sent– la que origina el naixement del dret d'adquisició preferent; i, en segon lloc, [...] aquest dret d'adquisició ‘afecta la primera i posteriors transmissions’ de forma unitària i conjunta, en el sentit que, si afecta la primera transmissió, afecta les que es fan amb posterioritat, de manera que aquestes transmissions posteriors determinen el naixement del dret d'adquisició preferent únicament si la primera transmissió havia donat lloc a aquest dret. Si no és així, és a dir, si operés aquest dret d'adquisició en una transmissió posterior encara que la primera transmissió no l'hagués originat, entenem que article 2.1 del Decret llei 1/2015, de 24 de març, en la seva nova redacció, hauria d'haver dit que ‘aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera o les posteriors transmissions dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei’.” (FD 2.3)

Ho confirma, a més, la concepció del dret d'adquisició com a càrrega que grava el dret de propietat i que es transmet amb ell:

“Aquesta idea és coherent amb la consideració del dret d'adquisició preferent com una càrrega que grava el dret de propietat sobre l'habitatge que s'adquireix en un procés d'execució hipotecària i que –com a càrrega o restricció real que és– es transmet amb el dret de propietat als seus ulteriors titulars, de manera que tota alienació onerosa que realitzin estarà subjecta al dret de tanteig i retracte de l'Administració. En canvi, si el dret de propietat adquirit en el procés d'execució hipotecària no està gravat amb aquest dret de tanteig i retracte –i no ho està en les adquisicions anteriors al Decret llei 1/2015, de 24 de març–, la seva transmissió posterior a un segon titular es produeix lliure d'aquests gravàmens, i el mateix succeeix amb les transmissions que es puguin atorgar després” (FD 2.3)

En segon lloc, considera que el principi d'irretroactivitat de les normes, especialment si comporten restriccions al dret de què es tracta, condueix a la mateixa conclusió. Per tant, només estarien subjectes als drets d'adquisició preferent les segones o ulteriors transmissions si la primera es va produir sota la vigència del Decret llei 1/2015 i la segona o ulterior és posterior a l'entrada en vigor del Decret llei 17/2019. En conseqüència, s'estima el recurs i es revoca la qualificació, permetent la inscripció.

3.5. Consideracions finals

Segurament la voluntat del legislador de 2019 era subjectar als drets d'adquisició preferent les transmissions ulteriors tant si gravaven la primera com si no. És a dir, que el cas objecte d'anàlisi en aquesta resolució, atès que la norma no distingeix segons quins siguin els subjectes implicats, hauria caigut dins de l'àmbit d'aplicació de l'art. 2.1 del Decret llei 1/2015. Sembla clar que es tenien presents operacions entre entitats financeres i fons d'inversió respecte a immobles

adquirits a partir de l'entrada en vigor de la Llei 18/2007 en processos d'execució hipotecària o operacions assimilades, perquè certament és ben probable que abans de 2015 ja s'hagués produït algun canvi de titularitat entre entitats d'aquesta naturalesa. Aquella transmissió anterior no hauria estat afectada pels drets d'adquisició, però es pot intuir de tot el preàmbul que la voluntat de la reforma de 2019 era estendre els drets de tanteig i retracte igualment a les transmissions posteriors. Novament, no sembla que es donés trasllat del recurs a l'Ajuntament ni a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya. Hauria estat interessant conèixer la seva posició al respecte.

En tot cas, els arguments que empra la DGDEJ, especialment quant a la retroactivitat de la norma i a la necessitat d'interpretar restrictivament les limitacions a les facultats dispositives del propietari són sòlids. El problema és que, tot i aquesta interpretació "correctora", no de la lletra del precepte, però potser sí de la voluntat del legislador, tampoc no clou el problema de la retroactivitat: l'art. 2.1 del Decret Llei 1/2015 ho és malgrat això, atès que altera les facultats dispositives de qui va adquirir (arran d'una execució hipotecària o supòsits assimilats) amb anterioritat a la seva entrada en vigor.

Nogensmenys, cal tenir en compte que també la legislació urbanística és en molts casos "retroactiva", en el sentit (impropi, si es vol) que altera, de vegades amb un impacte important, les facultats del titular que va adquirir en condicions diferents (és a dir, amb anterioritat a l'entrada en vigor de la norma de què es tracti). Ens hem avesat a aquesta circumstància. A partir de la crisi de 2008, el mateix succeeix amb múltiples normes en matèria d'habitatge, tant si es tracta de mesures de política de foment en aquest àmbit com si s'estableixen obligacions concretes als titulars d'immobles (sovint només si pertanyen a certes categories també de factura relativament nova, com és el cas del concepte de gran tenidor). Sense anar més lluny i potser com exemple proper a l'expropiació d'ús, la discutida obligació d'oferir un lloguer social que recullen la Llei 24/2015, de 29 de juliol, de mesures urgents per a afrontar l'emergència en l'àmbit de l'habitatge i la pobresa energètica, i la Llei 4/2016, de 23 de desembre, de mesures de protecció del dret a l'habitatge de les persones en risc d'exclusió residencial, s'aplica a grans tenidors i altres entitats generalment amb independència de la data en què haguessin adquirit, i en tot cas si es tracta d'una persona jurídica que hagués accedit al domini "després del 30 d'abril de 2008 habitatges que siguin, en primera o en ulteriors transmissions, provinents d'execucions hipotecàries, provinents d'acords de compensació de deutes o de dació en pagament o provinents de compravendes que tinguin com a causa la impossibilitat de retornar el préstec hipotecari". No és estrany, doncs, que canviïn les facultats integrants del dret de propietat (o d'altres drets reals, com ara la hipoteca) arran de normes posteriors al moment en què es va adquirir la titularitat. I també cal tenir en compte que els drets d'adquisició no han estat recorreguts d'inconstitucionalitat, a diferència de tanta altra normativa autonòmica d'habitatge.

Ara bé, el magma legislatiu en aquest context comença a aproximar-se a l'existent en matèria urbanística, de manera que la premissa segons la qual les limitacions legals afecten al tercer hipotecari es tensa, motius pel qual s'entén que la DGDEJ clogui la resolució que ara es comenta considerant "que quan la primera transmissió hagi estat posterior al Decret Llei 1/2015, de 24 de març, sembla convenient que la informació registral que s'expedeixi reflecteixi la circumstància de l'adjudicació hipotecària anterior de la finca, o la compensació o el pagament de deutes anteriors, tot i no ser ja vigent la titularitat registral del domini adquirit en virtut d'aquests títols" (FD 2.5). Certament, sense aquesta informació, que no s'aconseguiria tret que es sol·licités un històric de la finca, no es pot saber si regeixen o no els drets de tanteig i retracte de l'Administració. Però els entrebancs competencials dificulten que aquesta recomanació es pugui

materialitzar. De fet, comença a ser necessària una normativa paral·lela a la continguda al Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, però que no es límit a actes de naturalesa administrativa.

4. Bibliografia citada

Miriam ANDERSON (2014-2020), “Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i d’Entitats Jurídiques”, 3 *InDret* (2014), disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1066_cat.pdf; 2 *InDret* (2018), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2018/07/1383.pdf>; 2 *InDret* (2020), disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/04/1540.pdf>