

## Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (juliol-setembre de 2022). Nota sobre conflictes de demarcació registral

*Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació de 18 i 27 de juliol de 2022, de 27 de setembre de 2022 i nota sobre conflictes de demarcació registral*

### Sumari

-

*Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació de 18 de juliol de 2022 (licència de segregació concedida per silenci administratiu) i de 27 de juliol i 27 de setembre de 2022 (disposició d'habitatge per part de persona soltera: manifestacions requerides). Nota sobre conflictes de demarcació registral.*

### Abstract

-

*Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation dated 18 July 2022 (segregation of parcels of land: administrative silence) and 27 July and 27 September 2022 (transfer of a home: declarations required when the vendor is unmarried). Note on land-registry demarcation conflicts*

**Title:** *Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation (September-July 2022). Note on land-registry demarcation conflicts*

-

**Paraules clau:** Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, llicència de segregació silenci administratiu, disposició d'habitatge, persona soltera, demarcació registral.

**Keywords:** *Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, license to segregate parcels of land, administrative silence, unmarried vendor, land-registry demarcation.*

-

-

**1. Resolució de 18 de juliol de 2022 (JUS/2322/2022; DOGC núm. 8718, de 27.7.2022). Llicència de segregació concedida per silenci administratiu**

1.1. Introducció

1.2. La qüestió lingüística

1.3. Inscripció de la segregació davant del silenci de l'Administració

**2. Resolucions de 27 de juliol de 2022 (JUS/2450/2022 i JUS/2451/2022; DOGC núm. 8725, de 5.8.2022) i de 27 de setembre de 2022 (JUS/2890/2022; DOGC núm. 8766, de 5.10.2022). Disposició d'habitatge per part de persona soltera: manifestacions requerides**

2.1. Introducció

2.2. La manifestació davant del notari de l'estat civil de persona soltera de la venedora i la disposició de l'habitatge

2.3. La situació de l'adquirent si la persona que manifesta únicament que és soltera hagués conviscut en parella estable en l'habitatge familiar transmès

**3. Nota sobre conflictes de demarcació registral**

**4. Bibliografia citada**

-

Este trabajo se publica con una licencia Creative Commons Reconocimiento-No Comercial 4.0 Internacional 

## 1. Resolució de 18 de juliol de 2022 (JUS/2322/2022; DOGC núm. 8718, de 27.7.2022). Llicència de segregació concedida per silenci administratiu\*

### 1.1. Introducció

La societat limitada propietària d'uns terrenys va procedir a segregar dotze parcel·les de les respectives finques d'origen, que constaven al Registre de la Propietat –i, segons la registradora, també al Cadastre– com a rústiques.

En l'escriptura s'hi va fer manifestar que el 6 de juny de 2021 s'havia sol·licitat llicència de parcel·lació a l'Ajuntament, que no es va rebre resposta en el termini de dos mesos que estableix l'art. 81 del Decret 197/1995, de 13 de juny<sup>1</sup>, i que, passats els referits dos mesos, es va sol·licitar certificació de silenci administratiu, però tampoc no es va obtenir resposta en el termini d'un mes. Essent el silenci positiu (art. 188.2 del Decret Legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme<sup>2</sup>, en la redacció anterior a la reforma duta a terme per la Llei 2/2021, de 29 de desembre), s'atorga l'escriptura de segregació el mes de novembre de 2021, amb testimoni de la sol·licitud de llicència, incloent la documentació adjunta, i de la sol·licitud de certificació d'acte presumpte.

Per motius que es desconeixen, l'assentament de presentació inicial va caducar i, en tornar-se a presentar l'escriptura el mes de març de 2022, la registradora va qualificar negativament per considerar que no s'acreditava l'obtenció de la llicència per silenci administratiu positiu. Basava la nota en l'art. 13.3 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana<sup>3</sup>, i considerava que, arran de la Sentència del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de desembre<sup>4</sup>, en els actes de parcel·lació regeix el silenci negatiu. A la nota de qualificació s'hi adjuntava una certificació d'aprofitament urbanístic emesa el mes d'agost per Resolució de l'alcaldia «en resposta l'escrit presentat» per la societat limitada, que no se sap per quina via havia estat rebuda per la registradora (i que no l'esmentava a la nota). En tot cas, d'aquesta certificació se'n desprenien dues coses: a) el sòl de què es tracta era urbà no consolidat; i b) el 12 de juny de 2021 el Ple de l'Ajuntament havia aprovat la suspensió de llicències en la zona de sòl urbà en què es trobaven les finques objecte de segregació durant un any (relació de fets II).

La societat limitada va recórrer, sobre la base de la definició de silenci administratiu i partint de què la Sentència del Tribunal Constitucional citada en la nota va establir que el silenci administratiu és competència de les Comunitats Autònomes i no de l'Estat, i que la legislació catalana citada preveu el silenci positiu.

La registradora de la propietat va confirmar la qualificació, però amb una motivació consistent llavors en què segons l'art. 188 del Decret legislatiu 1/2010 (que la registradora anomenava erròniament «Llei del sòl») el silenci no és positiu per a actes que requereixen un projecte

---

\* Email: [miriam.anderson@ub.edu](mailto:miriam.anderson@ub.edu) Aquests comentaris s'inscriuen en el marc del Projecte PID2021-127197NB-I00, finançat pel Ministeri de Ciència i Innovació, i en els treballs del Grup d'estudi del Dret Català 2017SGR51.

<sup>1</sup> DOGC núm. 2066, de 23.6.1995.

<sup>2</sup> DOGC núm. 5686, de 5.8.2010.

<sup>3</sup> BOE núm. 261, de 31.10.2015.

<sup>4</sup> BOE núm. 15, de 17.1.2018.

tècnic –com és el cas– o són contraris a la legalitat urbanística –com també podria ser el cas ja que el Ple de l’Ajuntament, sis dies després que la societat limitada sol·licités la llicència de parcel·lació, va acordar suspendre l’atorgament de llicències de parcel·lació (i altres actuacions urbanístiques). L’informe de la registradora feia esment de l’Edicte de l’alcalde donant a conèixer aquesta decisió.

Tot i que ho fa constar, la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (DGDEJM) no retreu a la registradora el fet de no haver notificat l’Ajuntament ni el notari autoritzant (art. 3.5 de la Llei 5/2009, de 28 d’abril) ni tampoc la diferent motivació de l’informe en comparació amb la qualificació, cosa vetada per doctrina registral consolidada i també per la legislació: l’art. 3.6 de la citada Llei 5/2009 permet la introducció d’explicacions en l’informe, però no que es generi indefensió, com succeeix si es canvia la raó per la qual es denega la inscripció<sup>5</sup>. El que sí que se li retreu, *obiter dictum* i amb clara finalitat pedagògica, és la inaplicació de la normativa lingüística.

## 1.2. La qüestió lingüística

Tal i com ho ha fet altres vegades, sobretot recentment<sup>6</sup>, la DGDEJM es lamenta, en el fonament de dret tercer, del fet que «massa sovint la normativa lingüística no és aplicada en els registres de la propietat amb la cura que cal esperar dels funcionaris que en són titulars, que tenen l’obligació d’aplicar les lleis i garantir els drets de les persones», la qual cosa s’estén també a la previsió de l’art. 17 de la Llei 1/1998, de 7 de gener, de política lingüística. En aquest sentit, es reitera la doctrina segons la qual, malgrat no referir-se expressament el precepte esmentat a la qualificació (sí que ho fa als assentaments i a les certificacions), si l’escriptura es presenta en català, també s’ha d’emetre la qualificació en aquest idioma.

## 1.3. Inscripció de la segregació davant del silenci de l’Administració

El problema es centra en determinar si, davant del silenci de l’Administració, es pot inscriure una escriptura de segregació que inclou les sol·licituds de llicència i d’acte presumpte, fins i tot si amb posterioritat a la primera sol·licitud esmentada i a una petició de certificació d’aprofitament urbanístic, s’ha produït un acord del ple de l’ajuntament corresponent en què se suspèn la concessió de llicències. La registradora s’empara en l’edicte que pública l’acord en el seu informe i, en la nota, aportava la certificació d’aprofitament urbanístic que hi feia referència, sense que constés com n’havia tingut coneixement.

Comença la DGDEJM, al fonament de dret primer, apartat segon, per assenyalar que la legislació aplicable al cas és la catalana (en concret, el Decret legislatiu 1/2010 i el Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s’aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística<sup>7</sup>). La interpretació que fa la registradora de la Sentència del Tribunal Constitucional 143/2017, ja citada, parteix d’una comprensió errònia del fonament de dret 23 de la referida

<sup>5</sup> Així, Resolucions de 17.12.2015, FD 1.2 (JUS/3150/2015; DOGC núm. 7078, de 14.3.2016) i 21.7.2021, FD 3 (JUS/2413/2021; DOGC núm. 8471, de 3.8.2021). Comentades, respectivament, a *InDret*, 3.2016 i *InDret*, 4.2021.

<sup>6</sup> La Direcció General s’havia pronunciat sobre qüestions lingüístiques a les Resolucions de 25.7.2019 (JUS/2185/2019, DOGC núm. 7934, de 7.8.2019; comentada a *InDret*, 4.2019), de 5.9.2019 (JUS/2357/2019; DOGC núm. 7964, de 20.9.2019; comentada a *InDret*, 1.2020) i de 29.3.2022 (JUS/906/2022; DOGC núm. 8642, de 6.4.2022); comentada a *InDret*, 3.2022).

<sup>7</sup> DOGC núm. 6623, de 15.5.2014.

decisió, que reconeixia la competència autonòmica per a determinar l'abast del silenci, i no que aquest hagi de ser negatiu<sup>8</sup>.

Atesa la legislació aplicable, la DGDEJM considera que, donades les circumstàncies en què es va atorgar l'escriptura, el registrador «no ha d'entrar en altres consideracions i ha d'entendre concedida la llicència» (FD 1.3). Tot i això, per tal de rebatre una afirmació de la registradora segons la qual el canvi de qualificació de sòl rústic a urbà requereix un acte exprés, la DGDEJM addueix que l'acord municipal publicat el 21 de juliol comporta que les parcel·les segregades són en sòl urbà (FD 1.5).

La resolució insisteix sobre el fet que la qualificació s'ha de basar en el que resulti de l'escriptura i dels assentaments registrals, d'acord amb l'art. 18 de la Llei hipotecària, i recorda la doctrina al respecte de la llavors Direcció General dels Registres i del Notariat (DGRN)<sup>9</sup>, que la Direcció General catalana va adoptar en Resolucions de 24 i 25 de febrer de 2009<sup>10</sup>, en què ja s'havia advertit que sovint mancaran, en seu registral, elements de judici suficients per tal d'escatir si el dret presumptament adquirit per silenci és o no contrari al planejament. Però això no impedeix la inscripció ni permet exigir que s'acrediti un fet negatiu, impossible de demostrar (FD 4).

En el cas que motiva la resolució, això darrer hauria bastat per a estimar el recurs i revocar la nota, que únicament es fonamentava en la manca d'acreditació de l'obtenció del dret per silenci. Segurament el fet que la nota anés acompanyada de la certificació d'aprofitament en què hi constava una observació relativa a l'acord de suspensió de llicències és el que explica que la DGDEJM s'aturi també en les restants qüestions que sorgeixen de l'informe i de l'acord municipal en si mateix. De l'argumentació emprada per la resolució se'n desprèn la idea que «el registre ajuda a qui s'ajuda», i que això afecta també a l'Administració: si l'Ajuntament hagués fet constar registralment l'acord del ple, la inscripció no hauria estat possible (al FD 2.1 es constata el temps que ha transcorregut entre l'adopció de l'acord i la presentació de l'escriptura que finalment és objecte de qualificació). Que la segregació sigui o no un acte nul o anul·lable no es prejutja, però la manca de constància registral dels obstacles urbanístics obre la porta a la inscripció d'actes potencialment contraris a la legalitat.

D'altra banda, la resolució empra la redacció actual de l'art. 188 del Decret legislatiu 1/2010, obra de la Llei 2/2021, de 29 de desembre, que certament és més clara que la vigent en el moment d'atorgar l'escriptura, per reforçar la idea que, en aquests casos, el silenci és positiu

---

<sup>8</sup> STC 143/2017, FD 23: «La regulación del silencio negativo no será inconstitucional en el caso de los movimientos de tierra y explanaciones al amparo de la competencia básica del Estado en materia de medio ambiente, dada la necesidad de preservar los valores propios del medio rural. Por el contrario, la exigencia de silencio negativo en lo relativo a la división de fincas, cuya finalidad no es otra que comprobar el cumplimiento de las condiciones establecidas para su división, ya sea en suelo rural o urbanizado cuando no hay necesidad de equidistribución, vulnera las competencias autonómicas. Al carecer el Estado de título competencial, este inciso del apartado a) es inconstitucional. Lo propio sucede con el artículo 11.4 a) del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana, que lo reproduce.»

<sup>9</sup> Vegeu, amb cita a doctrina anterior, la Resolució de 23.2.2006 (BOE núm. 82, de 6.4.2006, FD 2).

<sup>10</sup> JUS/769/2009, de 19.3.2009 (DOGC núm. 5348, de 27.3.2009, FD 1.5, 1.6 i 2) i JUS/1013/2009, de 19.3.2009 (DOGC núm. 5362, de 20.4.2009, FD 1.5, 1.6 i 2). Comentades per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 3.2009. Cfr. Resolució 13.4.2012 (JUS/901/2012, DOGC núm. 6130, de 17.5.2012). Comentada a *InDret*, 1.2013.

(FD 1.3). Entén que si hi ha raons per tal de no permetre les segregacions<sup>11</sup>, amb més motiu l'Administració hauria d'haver respost a la sol·licitud de llicència. Això ho il·lustra de la següent manera:

«1.4 Cal recordar que l'Administració té obligació de resoldre i notificar la resolució a la persona interessada dins de termini no només per donar compliment al principi d'eficàcia administrativa i al dret de la ciutadania a comptar amb una Administració eficient, sinó també com una manifestació del principi d'interdicció de la discrecionalitat que, en cas que l'Administració no resolgui en termini, permet resoldre un expedient i no uns altres sense cap motivació. Precisament per garantir a la ciutadania aquests drets i evitar possibles ineficàcies o abusos s'estableix la figura del silenci administratiu, que legitima les persones interessades a presumir que l'acte s'ha resolt, en sentit favorable o desfavorable segons els casos. No podem entrar en aquest supòsit específic, ni aquesta direcció general ni la registradora de la propietat, en els motius d'oportunitat que han dut l'ajuntament a no dictar la resolució expressa i a suspendre l'atorgament de llicències just uns dies més tard de la petició de la llicència. Però sí que podem afirmar que, precisament en aquest cas, és quan més necessària seria la resolució expressa per a protegir els interessos públics que potser l'ajuntament vol protegir. En conseqüència, entenem que les segregacions atorgades en l'escriptura que origina aquest recurs són inscriptibles, naturalment sense perjudici de la facultat de l'ajuntament a incoar un expedient de disciplina urbanística i a ordenar-ne la constància en el Registre de la Propietat d'acord amb l'article 204 de la Llei d'urbanisme i el 113 del Reglament de protecció de la legalitat urbanística aprovat pel Decret 64/2014, de 13 de maig, o la d'iniciar un expedient de revisió d'actes administratius, que també podrà fer constar en el Registre.»

En conseqüència, s'estima el recurs i es permet la inscripció de la segregació autoritzada per silenci positiu.

## **2. Resolucions de 27 de juliol de 2022 (JUS/2450/2022 i JUS/2451/2022; DOGC núm. 8725, de 5.8.2022) i de 27 de setembre de 2022 (JUS/2890/2022; DOGC núm. 8766, de 5.10.2022). Disposició d'habitatge per part de persona soltera: manifestacions requerides**

### **2.1. Introducció**

Aquestes tres resolucions resolen sengles recursos presentats pel notari que havia autoritzat escriptures de compravenda en què la persona venedora manifestava que el seu estat civil era el de soltera. En tots tres casos, la registradora de la propietat va qualificar negativament en considerar que mancava la manifestació sobre si l'immoble constituïa l'habitatge habitual de qui en disposava, als efectes de l'art. 231-9 CCC, al qual remet l'art. 234-3.2 CCC, en seu de parelles estables.

Els motius dels recursos es van basar en l'argumentació realitzada per la llavors DGDEJ en la Resolució d'11 d'octubre de 2017<sup>12</sup>, que era ja conforme amb la continguda en la Resolució de

---

<sup>11</sup> Consultat el lloc web de l'ajuntament corresponent, es comprova que l'acord del Ple es va basar en què els terrenys de què es tracta no semblen tenir gran viabilitat econòmica, com ho demostra que fa tres dècades que no s'han desenvolupat actuacions en ells, i en què l'Ajuntament «preveu estudiar la possibilitat de dotar-se en aquest àmbit d'un equipament dotacional que permeti donar resposta a la necessitat de disposar de terreny per a determinades tipologies residencials que responguin a la necessitat dels col·lectius als que es fa difícil l'accés a un habitatge de la tipologia que es troba al municipi» (disponible a: <https://www.elbrull.cat/ajuntament-seu-electronica/informacio-oficial/actes-dels-plens.html>).

22 de maig de 2006<sup>13</sup> –tot i que en la Resolució de 19 de febrer de 2007 hi va haver una considerable desviació<sup>14</sup>.

Les resolucions ara comentades consoliden la doctrina segons la qual no són necessàries de cara a la inscripció, per a donar compliment als preceptes citats, manifestacions ulteriors quan qui aliena el bé immoble expressa que el seu estat civil és de solteria. Anant més enllà del que requeria l'estricta resolució del recurs, la DGDEJM es pronuncia també sobre les conseqüències per a l'adquirent en cas que l'immoble fos efectivament habitatge habitual d'una parella estable, sense que això s'hagués manifestat a l'escriptura ni hi hagués assentit l'altre integrant de la parella.

## **2.2. La manifestació davant del notari de l'estat civil de persona soltera de la venedora i la disposició de l'habitatge**

En el fonament de dret primer la DGDEJM recorda quin és el règim jurídic dels negocis de disposició de l'habitatge habitual d'una parella, casada o no. Entén que l'art. 231-9 CCC –que, segons expressa, hauria de referir-se a l'assentiment del cònjuge o convivent i hauria de preveure la ineficàcia i no l'anul·labilitat de l'acte (FD 3.3)– afegeix un requisit suplementari per a la inatacabilitat de l'adquisició del tercer a títol oneros i de bona fe: la manifestació que l'immoble no té la condició d'habitatge familiar. Com es veurà, però, en el fonament de dret tercer es conclou que la manca de manifestació al respecte per part d'una persona soltera no tindrà conseqüències sobre el dret de l'adquirent, que no podrà ser atacat per la persona que efectivament convivia amb el transmetent en l'habitatge en qüestió. D'altra banda, encara en el fonament de dret primer, es remarca que l'art. 231-9 CCC vincula l'exigència de manifestació a la condició de cònjuge o de persona casada, mentre que l'art. 234-3 CCC no es refereix a l'estat civil, atès que la convivència en parella estable és una situació de fet i perquè també les persones casades i separades de fet en poden ser integrants (art. 234-2 CCC).

Dit això, del que es tracta és de determinar si cal o no que una persona soltera que transmet una finca manifesti que no conviu en parella o que, convivint-hi, l'immoble no constitueix l'habitatge habitual, o bé si ni el notari ni el registrador han de dur a terme indagacions ulteriors en cas que la persona no faci cap manifestació al respecte. La registradora havia considerat, en el seu informe, que el que es persegueix no és esbrinar si qui disposa conviu en parella o no, sinó si té suficient poder de disposició sobre l'habitatge, perquè el principi de legalitat impedeix que accedeixin al Registre titularitats dubtoses<sup>15</sup>. La DGDEJM parteix, com ja ho havia fet a la citada Resolució d'11 d'octubre de 2017, de què ni els preceptes del CCC ni l'art. 159 del Reglament notarial imposen sobre els atorgants l'obligació de realitzar cap manifestació respecte a aquestes qüestions i tampoc no obliguen el notari a fer constar en l'escriptura més del que els compareixents optin per expressar; de la manifestació d'una persona en el sentit de ser soltera no se'n dedueix ni que conviu en parella ni tampoc que no hi

---

<sup>12</sup> JUS/2443/2017 (DOGC núm. 7482, de 26.10.2017). Comentada a *InDret*, 1.2018.

<sup>13</sup> JUS/2479/2006, de 10.7.2006 (DOGC núm. 4684, de 26.7.2006. Comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 3.2007.

<sup>14</sup> JUS/918/2007, de 22.3.2007 (DOGC núm. 4854, de 2.4.2007). Comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 3.2008. Vegeu també el comentari, ja citat, a la Resolució d'11.10.2017.

<sup>15</sup> La registradora s'emparava en aquest punt en la tesi recollida a la Resolució DGRN de 21.5.2013 (BOE núm. 153, de 27.6.2013).

conviu. I el principi de bona fe (art. 111-7 CCC) condueix a què no s'hagi de sospitar cap actuació contrària a ell. Això no obstant, al fonament de dret segon, apartat quart, la DGDEJM fa constar que, de la mateixa manera que el notari ha de fer les preguntes que calgui per a determinar si la persona té suficient capacitat natural<sup>16</sup>, també s'ha de pressuposar que el notari informa a la persona que ven de l'abast de la seva manifestació (art. 17 bis de la Llei del notariat i 147 del Reglament notaria) i que l'ha assessorada quant a la transcendència que té respecte a l'acte que s'atorga. I afegeix que «si l'atorgant manifestés l'estat civil de soltera en unió estable, hauríem de pressuposar que el notari ha fet les indagacions necessàries sobre si la finca constitueix un habitatge familiar, atès que, si bé la interessada por no conèixer l'abast de la declaració de ser soltera en unió estable, el notari sap bé l'abast d'aquesta declaració». D'això se'n podria deduir que, si la persona es limita a manifestar que és soltera, no cal cap assessorament ni informació per part del notari, la qual cosa resultaria sorprenent, justament pel que explica la pròpia resolució: la persona pot desconèixer que, malgrat ser soltera, si conviu en parella té restringida la facultat de disposar de l'habitatge familiar. Per aquest motiu la DGDEJM pressuposa també «l'assessorament sobre el valor i l'abast de la manifestació» en aquest cas. Realitzat aquest assessorament, no ha de fer més indagacions i l'escriptura ha de tenir accés al Registre. En aquesta línia (FD 2.5):

«És cert que el principi de legalitat al qual al·ludeix la registradora de la propietat en el seu informe exigeix que els títols reuneixin els requisits establerts per les lleis; però, pel que fa a la parella estable, la manifestació sobre la condició familiar de l'habitatge que és objecte d'un negoci dispositiu l'exigeix la llei per a l'escriptura en què el convivent en parella (solter o casat) disposi d'un habitatge de la seva propietat, no per al supòsit en què una persona soltera disposa d'un habitatge del qual és propietària. D'aquest supòsit res no diu la llei: la manifestació sobre la condició de l'habitatge es requereix del solter que també manifesta que conviu en règim de parella estable, no del solter que manifesta ser-ho sense més ni més. De fet, la registradora entén que, si a l'escriptura el venedor afirma que és solter, pel sol fet d'afirmar-ho hi ha de constar a més la manifestació que l'habitatge de què disposa no constitueix «habitatge habitual estable», amb la qual cosa omet o prescindeix del fet que, perquè aquesta manifestació sigui exigible, cal que prèviament el venedor manifesti –sense estar-hi obligat– si conviu o no en parella estable amb una altra persona. Això és el que determina el règim jurídic de l'habitatge familiar i la necessitat de la manifestació sobre aquesta condició: no que el titular sigui solter, sinó que sigui solter convivent.»

Tal i com ja s'havia fet en la Resolució d'11 d'octubre de 2017 (FD 2.5 i 2.6), s'acaba conclouent que «s'ha d'interpretar la manifestació d'estar soltera com la significació inequívoca d'un estat civil, incompatible amb altres afirmacions de les quals se'n deriven conseqüències jurídiques diferents, com ara l'afirmació d'estar en situació de parella de fet». Per tant, de la manifestació d'estar solter, el que se'n dedueix en realitat és que no s'és part d'una parella estable (i no, com s'havia estat afirmant, que es tracti d'una manifesta «neutra» en aquest context). S'apel·la en aquest sentit a l'art. 111-8 CCC, en tant que es considera que les conseqüències jurídiques es deriven de la significació inequívoca, i no d'interpretacions o conjectures (FD 2.6).

En conseqüència, es revoca la nota i es permet la inscripció de l'escriptura amb la mera manifestació d'estat civil de soltera de la venedora. El mateix art. 231-9.2 CCC, en establir el termini per a la impugnació de l'acte de disposició, contempla que el còmput comenci des de la inscripció registral, la qual cosa confirma la interpretació que es manté; és a dir, que l'escriptura es pot inscriure sense manifestacions addicionals (FD 3.3).

<sup>16</sup> Resolució de 26.11.2015 (JUS/2904/2015; DOGC núm. 7022, de 21.12.2015). Comentada a *InDret*, 2.2016.



### 2.3. La situació de l'adquirent si la persona que manifesta únicament que és soltera hagués conviscut en parella estable en l'habitatge familiar transmès

Tot i que no és necessari per a resoldre els recursos, tal i com s'acaba de comentar, la DGDEJM dedica el tercer fonament de dret a escatir quines conseqüències té la manifestació de solteria, sense ulteriors precisions, sobre l'adquisició.

Es planteja primer els diferents possible escenaris. Així:

- a) Qui transmet és una persona soltera que no convivia amb ningú altre: l'adquisició es manté (no hi ha cap particularitat)
- b) Qui transmet és una persona soltera, però convivia amb una altra persona:
  - b.1. L'immoble no era habitatge habitual de la parella: l'adquisició es manté (no hi ha cap particularitat)
  - b.2. L'immoble era l'habitatge habitual de la parella: l'adquisició es manté

Per tal d'arribar a aquesta darrera conclusió, la DGDEJM equipara la situació a la de la persona casada que manifesta que l'habitatge no és familiar, malgrat ser-ho. Tot i que es planteja l'alternativa, que consistiria en considerar que hi ha manca de manifestació i, per tant, que la transmissió seria impugnada pel convivent, entén que cal donar el mateix tractament de «manifestació inexacta» al fet d'ocultar la situació de parella que al fet d'amagar que es tracta de l'habitatge familiar d'una persona casada, sempre que l'adquirent sigui de bona fe i a títol oneros.

Compartit o no, el pronunciament de la DGDEJM en aquest punt és d'agrair, atesa la funció unificadora de la doctrina que realitzen les seves resolucions, tot i que segurament tindria poc recorregut si l'autoritat judicial adoptés un criteri diferent i declarés la ineficàcia («l'anul·lació») de la transmissió. Difícilment podria la qualificació emparar-se en la doctrina aquí mantinguda per contradir el fons d'una eventual resolució judicial d'aquest estil.

### 3. Nota sobre conflictes de demarcació registral

La finalitat d'aquesta nota consisteix en precisar que no són objecte d'aquests comentaris les resolucions que, si bé són emeses per la DGDEJM, no donen resposta a recursos contra les qualificacions registrals en el sentit de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, atès que el que es sol·licita no és en cap cas la constància registral d'una operació ni la modificació de les titularitats registrals. No es recorre una qualificació. És a dir, no es tracta pròpiament de recursos governatius, segons l'òrgan resolutori català (i a diferència del que manté l'estatal).

En el darrer any, han estat múltiples les resolucions d'aquest tipus, derivades gairebé totes de la controvèrsia entre dos registres de la ciutat de Barcelona (els números 11 i 12) sobre la demarcació corresponent a les aproximadament quatre-centes finques registrals que componen diversos immobles i que estan inscrites a tots dos registres. El fet que motiva la majoria d'aquestes resolucions es produeix quan la registradora titular del Registre núm. 12 sol·licita al Registre núm. 11, per a finques concretes, certificació literal de l'històric per trasllat, en considerar que corresponen a la seva demarcació, ateses la Resolució de la DGRN de 7 de juliol

de 2017<sup>17</sup>, en resposta a una consulta sobre la interpretació del Reial decret 195/2017, de 3 de març<sup>18</sup>, i la Resolució de la DGSJFP d'1 de juny de 2020<sup>19</sup>. El titular del Registre núm. 11, en canvi, denega l'expedició de la certificació basant-se en què, en estar situada la major part de la superfície de l'immoble en la demarcació que li correspon, en tot cas hauria de ser la titular del Registre núm. 12 qui expedís la certificació de trasllat, i també es fonamenta en la interpretació de l'origen dels problemes, agreujat perquè el Reial decret 172/2007, de 9 de febrer<sup>20</sup>, va crear un nou Registre núm. 29, que no es va arribar a concursar mai.

La primera de les resolucions de la DGDEJM relativa a la controvèrsia entre els Registres núm. 11 i 12 sobre aquesta qüestió, d'11 d'octubre de 2021<sup>21</sup> ja revela que la disparitat de criteris amb la DGSJFP és notòria, fins al punt que aquesta darrera inclou resolucions d'aquest tipus dins de l'àmbit del recurs governatiu (cfr. el fonament de dret primer, apartats 1 i 2, de la resolució que s'acaba de citar, amb la Resolució DGRN de 15 de juny de 2012<sup>22</sup> o amb la més directament referida a aquesta particular irregularitat, d'1 de juny de 2020, ja citada). Mentre que la Direcció General del Ministeri de Justícia tramita aquestes sol·licituds com a recursos governatius, acaba decidint si confirma o no la «nota de qualificació» i remet a la jurisdicció civil per a recórrer, d'acord amb els art. 325 i 328 de la Llei hipotecària, per a la DGDEJM, segons va afirmar ja en la Resolució de 29 d'abril de 2021<sup>23</sup> (FD 1.1), relativa a una controvèrsia similar, però entre els Registres núm. 11 i el 13:

«La sol·licitud que formula la registradora, amb la finalitat que un altre registrador emeti una certificació literal, no es pot considerar inclosa entre els títols inscripcionals que poden accedir al Registre, segons l'article 2 de la Llei hipotecària. Tampoc no es tracta d'un document relatiu al domini o a altres drets sobre béns immobles, sinó sobre la procedència que consti dins d'una o altra circumscripció registral, segons la demarcació existent, establerta d'acord amb la normativa aplicable. Igualment, no hi ha, en rigor, una qualificació com la que preveu l'article 18 de la llei esmentada, orientada a confirmar o desmentir la legalitat de les formes extrínseques dels documents de tota mena, així com la capacitat dels atorgants i la validesa dels actes dispositius que contenen les escriptures públiques; sobretot, sense necessitat d'entrar en disquisicions dogmàtiques sobre la naturalesa jurídica de la qualificació registral, perquè no es tracta d'un document inscripcional o en virtut del qual se sol·licita una inscripció. El que es planteja, contràriament, és el trasllat d'una finca ja inscrita, d'un registre de la propietat a un altre. [...] Contràriament, es podria produir una doble afectació competencial: en primer lloc, pel fet d'adoptar una decisió no normativa, sinó d'aplicació, que consisteix en la resolució d'un dubte, pròpia de la competència executiva de l'Administració de la Generalitat relativa a l'establiment de la demarcació registral, inclosa la determinació dels districtes hipotecaris, i a la resolució dels dubtes que sorgeixen en aquest àmbit; en segon lloc, pel fet d'atribuir a la jurisdicció civil la revisió de l'exercici d'una potestat administrativa, com és l'establiment de la demarcació registral i la determinació de la competència territorial de cada registre de la propietat, tant per la via normativa com per la via d'aplicar els criteris normatius o de resoldre els dubtes que s'hi generin.»

D'altra banda, sorgeixen també qüestions competencials. La titular del Registre núm. 12 presenta els seus recursos reiteradament davant la DGSJFP i és el titular del Registre núm. 11 qui remet a la DGDEJM, de forma reiterada, l'informe que la DGSJFP li requereix, per considerar competent l'òrgan resolutori de la Generalitat. Aquest mateix registrador va plantejar una

---

<sup>17</sup> Disponible a: <http://regispro.es/wp-content/uploads/2017/07/RDGRN-7-7-2017-CONSULTA-CORPME-sobre-nuevo-art-2-RH.pdf>

<sup>18</sup> BOE núm. 54, de 4.3.2017.

<sup>19</sup> BOE núm. 201, de 24.7.2020.

<sup>20</sup> BOE núm. 66, de 17.3.2007.

<sup>21</sup> JUS/3094/2021 (DOGC núm. 8529, de .22.10.2021).

<sup>22</sup> BOE núm. 177, de 25.7.2012.

<sup>23</sup> JUS/1300/2021 (DOGC núm. 8406, de 10.5.2021).

primera consulta sobre la línia de demarcació a la DGDEJM, atès que la registradora del núm. 12 li havia denegat la certificació per al trasllat a ell<sup>24</sup>, tal i com havia fet respecte a la controvèrsia amb el Registre núm. 13 que va donar lloc a la ja citada Resolució de 19 d'abril de 2021. La DGDEJM es considera competent (per totes, vegeu els fonaments de dret 1.3 a 1.9 de la Resolució, d'11 d'octubre de 2021, JUS/3094/2021, o els fonaments de dret 2.4 a 2.9 de la Resolució de 18 de maig de 2022<sup>25</sup>), així com, encara amb anterioritat al seguit de resolucions que ara es tracten, fonaments de dret 1.2 a 1.7 de la repetida Resolució de 29 d'abril de 2021. La competència es basa en la disposició final segona del Decret 69/2015, de 5 de maig, pel qual es modifica la demarcació dels registres de la propietat, mercantils i de béns mobles de Catalunya (l'apartat primer de la qual no va resultar afectat per la STC 67/2017, de 25 de maig<sup>26</sup>), en l'art. 147.1.c de l'Estatut i en normes estatals que la reconeixen (així, el Reial decret 172/2007, de 9 de febrer, i amb posterioritat a la STC 31/2010, de 28 de juny<sup>27</sup>, i d'acord amb l'admissió de la constitucionalitat del referit article estatutari, el Reial decret 195/2017, de 3 de març). Vist que la DGSJFP s'ha pronunciat sobre algunes de les finques afectades, no es pot descartar que hi hagi resolucions contradictòries sobre els mateixos immobles.

Possiblement també hi hagi discrepàncies entre els dos òrgans resolutoris quant al fons de la qüestió; és a dir, quant a la fixació de les respectives demarcacions registrals. Segons la titular del Registre núm. 12, el criteri que havia adoptat la Resolució de la DGSJFP d'1 de juny de 2020 (FD 2) era el del carrer d'accés (interpretació aquesta de la resolució que tant el titular del Registre de la Propietat núm. 11 com la DGDEJM qüestionen), mentre que la DGDEJM considera que cal atènyer-se al criteri de la ubicació de la major part de la superfície de l'immoble i que, en tot cas, el trasllat s'hauria de dur a terme de tot l'edifici i no només d'elements privatis concrets integrats en un règim de propietat horitzontal, que no es pot disgregar registralment (vegeu també, per totes, les Resolucions de 18 de maig de 2022, FD 3, així com la ja citada Resolució de la DGRN de 7.7.2017, apartat 8, lletra a).

Al maig de 2022, la DGDEJM va aprofitar que la titular del Registre núm. 12 demanava una solució per a totes les finques afectades per tal de donar per resolt tant el recurs presentant com tots els posteriors que li arribessin relatius a les mateixes finques i als mateixos registres, de manera que els inadmetria en el futur. Així:

«Atenent, doncs, a l'expressa sol·licitud de la registradora, aquesta resolució s'orienta no sols a resoldre el recurs interposat contra la denegació de l'expedició de certificació per al trasllat de finques en relació amb la finca número 2/1782 del Registre número 12, corresponent al pis quart, porta tercera, de la casa situada a l'avinguda de la República Argentina número 238-240 de Barcelona, que és també la finca número 45902-N del Registre número 11, sinó que és d'aplicació també a totes les finques registrals situades entre l'avinguda de la República Argentina i el carrer de Gomis de Barcelona i que es troben en la mateixa situació, inscrites en tots dos registres. D'acord amb l'article 2 del RH, si alguna finca radica en territori pertanyent a dos o més registres, és íntegrament competent aquell en la circumscripció del qual s'ubiqui la major part de la finca matriu. Per tant, si la cabuda més gran està inscrita en el Registre de la Propietat número 12, la registradora titular d'aquest registre pot reclamar al titular del Registre de la Propietat número 11 el trasllat de les finques corresponents, mentre que si, al contrari, la major cabuda està inscrita al Registre de la Propietat número 11 és el registrador titular d'aquest registre qui pot reclamar de la titular del Registre de la Propietat número 12 el trasllat de finques. Conseqüentment, qualsevol recurs que s'interposi davant aquesta Direcció General i que no s'ajusti a aquest criteri no serà admès a tràmit.» (Resolució de 18 de maig de 2022, JUS/1531/2022, FD 4.2).

<sup>24</sup> JUS/3095/2021, d'11 d'octubre de 2021 (DOGC núm. 8529, de 22 d'octubre de 2021).

<sup>25</sup> JUS/1529/2022, JUS/1530/2022 i JUS/1531/2022 (DOGC núm. 8677, de 27.5.2022).

<sup>26</sup> BOE núm. 156, d'1.7.2017.

<sup>27</sup> BOE núm. 172, de 16.7.2010.

I això és el que ha succeït amb posterioritat; així, en les Resolucions de 23 de maig de 2022<sup>28</sup>, 22 de juliol de 2022<sup>29</sup> i de 2 d'agost de 2022<sup>30</sup>. Havent aclarit –reiteradament– quin és el criteri aplicable, la DGDEJ entén que correspon als titulars dels registres afectats resoldre la controvèrsia entre ells o amb la mediació que estimin oportuna. La identitat de la qüestió discutida, en tots els sentits, justifica àmpliament aquesta decisió.

#### 4. Bibliografia citada

ANDERSON, Miriam, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques (i Mediació)», *InDret*, 1. 2013, disponible a: <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/948.pdf>; *InDret*, 2.2016, disponible a: [https://indret.com/wp-content/uploads/2018/05/1226\\_ca.pdf](https://indret.com/wp-content/uploads/2018/05/1226_ca.pdf); *InDret*, 3.2016, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2018/05/1240.pdf>; *InDret*, 1.2018, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2018/03/1374-1.pdf>; *InDret*, 4.2019, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/12/1494.pdf>; *InDret*, 1.2020, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/01/1517-2.pdf>; *InDret*, 4.2021, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2021/10/1676.pdf>; *InDret*, 3.2022, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2022/07/1724-numerat.pdf>.

MARSAL GUILLAMET, Joan, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques», *InDret*, 3.2007, disponible a: [https://indret.com/wp-content/uploads/2007/07/456\\_cat.pdf](https://indret.com/wp-content/uploads/2007/07/456_cat.pdf); *InDret*, 1.2008, disponible a: [https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/511\\_cat.pdf](https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/511_cat.pdf); *InDret*, 3.2009, disponible a: [https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/661\\_cat.pdf](https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/661_cat.pdf).

---

<sup>28</sup> JUS/1610/2022 i JUS/1611/2022 (DOGC núm. 8681, de 2.6.2022).

<sup>29</sup> JUS/2509/2022 i JUS/2510/2022 (DOGC núm. 8727, de 9.8.2022).

<sup>30</sup> JUS/2512/2022 (DOGC núm. 8727, de 9.8.2022) i JUS/2522/2022 (DOGC núm. 8728, de 10.8.2022).