

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (juliol-desembre 2023)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/2767/2023, de 17 de juliol, JUS/3515/2023, de 10 d'octubre, JUS/3699/2023, de 27 d'octubre, JUS/3991/2023, de 10 de novembre, JUS/4209/2023, de 27 de novembre, i JUS/4208/2023, de 12 de desembre.

Sumari

-

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/2767/2023 (prioritat registral d'usdefruit vitalici posterior en el temps, però inscrit amb anterioritat), JUS/3515/2023 (acceptació d'herència per part de la tutora d'una persona incapacitada l'any 2018), JUS/3699/2023 (interpretació del testament: entre el prellegat i les operacions particionals JUS/3991/2023 (compravenda subjecta a condició resolutòria: impagament de quanties ajornades), JUS/4209/2023 (substitució vulgar: interpretació extensiva) i JUS/4208/2023 (recurs a efectes doctrinals; assentiment del cònjuge no titular a la constitució d'hipoteca per finançar l'adquisició d'un habitatge).

Abstract

-

Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation JUS/2767/2023 (land registration determines preference of usufruct created later than another right but registered first), JUS/3515/2023 (acceptance of an inheritance by the legal guardian appointed for a disabled person in 2018), JUS/3699/2023 (construction of wills: devises in favour of the heirs or rules on the distribution of the estate), JUS/3991/2023 (instalment purchase contract with a condition subsequent to non-payment of the deferred price), JUS/4209/2023 (anti-lapse provisions in a will: expansive scope) and JUS/4208/2023 (academic decision; the spouse's consent is required to mortgage the home bought by the other spouse and financed with the mortgage loan).

Title: *Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation (July-December 2023)*

-

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, prioritat registral, usdefruit, acceptació d'herència, tutor, interpretació del testament, prellegat, operacions particionals, condició resolutòria, impagament de quotes ajornades, substitució vulgar, efectes doctrinals, assentiment del cònjuge, hipoteca, negoci complex, habitatge, separació de fet.

Keywords: *Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, land registration priority, usufruct, acceptance of inheritance, legal guardian, construction of wills, devises to the heirs, rules on distribution of the estate, condition subsequent, non-payment of deferred price, anti-lapse provisions in a will, spouse's consent, mortgage, residence, matrimonial de facto separation.*

-

1. Resolució JUS/2767/2023, de 17 de juliol de 2023 (DOGC núm. 8969, de 31.7.2023). Usdefruits vitalicis incompatibles: el principi de prioritat registral

- 1.1. Introducció
- 1.2. El principi de prioritat registral

2. Resolució JUS/3515/2023, de 10 d'octubre de 2023 (DOGC núm. 9026, de 24.10.2023). Escripura d'acceptació d'herència atorgada per la tutora d'un dels hereus, incapacitat per sentència del mes de febrer de 2018

- 2.1. Introducció
- 2.2. Les errades materials i la «perfecció gramatical i ortotipogràfica» com a desideràtum poc possible a la pràctica
- 2.3. Tutela constituïda amb anterioritat a l'adaptació del Codi Civil de Catalunya a la reforma del procediment de modificació judicial de la capacitat

3. Resolució JUS/3699/2023, de 27 d'octubre de 2023 (DOGC núm. 9036, de 8.11.2023). Interpretació del testament: entre el prellegat i les previsions parcials

- 3.1. Introducció
- 3.2. La qüestió competencial
- 3.3. Tres qüestions procedimentals
- 3.4. Abast del dret transitori quant a les normes interpretatives del testament
- 3.5. La claredat del testament: l'establiment de prellegats

4. Resolució JUS/3991/2023, de 10 de novembre de 2023 (DOGC núm. 9053, d'1.12.2023). Escripura de resolució de compravenda amb condició resolutòria: impagament de quotes ajornades

- 4.1. Introducció
- 4.2. La perspectiva del registrador: la «part impagada del preu ajornat» a l'art. 621-54.2 CCC es refereix únicament a les quotes ajornades vençudes en el moment de la resolució
- 4.3. La perspectiva de la venedora que recorre: la «part impagada del preu ajornat» a l'art. 621-54.2 CCC es refereix al total de les quantitats ajornades
- 4.4. La resolució de la DGDEJM: una interpretació restrictiva de l'art. 621-54.2 CCC
- 4.5. Algunes consideracions

5. Resolució JUS/4209/2023, de 27 de novembre de 2023 (DOGC núm. 9064, de 20.12.2023). Interpretació (extensiva) d'una substitució vulgar


- 5.1. Introducció
- 5.2. La interpretació de la DGDEJM

6. Resolució JUS/4208/2023, de 12 de desembre de 2023 (DOGC núm. 9064, de 20.12.2023). Recurs a efectes doctrinals. La necessitat d'assentiment del cònjuge a la hipoteca constituïda per a finançar l'adquisició d'un habitatge per part de l'altre cònjuge

- 6.1. Introducció
- 6.2. El recurs a efectes doctrinals
- 6.3. L'assentiment del cònjuge en cas de separació de fet
- 6.4. La convivència familiar projectada determina la necessitat d'assentiment del cònjuge i no s'aplica la teoria del negoci jurídic complex

7. Bibliografía citada

-

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

1. Resolució JUS/2767/2023, de 17 de juliol de 2023 (DOGC núm. 8969, de 31.7.2023). Usdefruits vitalicis incompatibles: el principi de prioritat registral*

1.1.Introducció

Amb sis dies de diferència, s'atorguen i es presenten per a la seva inscripció dues escriptures de les quals se'n desprèn la constitució de l'usdefruit vitalici sobre determinada finca a favor de persones diferents. Es dona la circumstància que la primera escriptura presentada, que va donar lloc a la inscripció corresponent, recull un usdefruit vitalici constituït amb posterioritat al que es va recollir en l'escriptura presentada en segon lloc.

L'escriptura presentada en segon lloc eleva a públic un contracte privat de 1986 pel qual el fill i hereu de la titular registral adjudicava a la seva germana i al seu cunyat l'usdefruit universal d'un habitatge que formava part d'una finca més gran, d'acord amb el testament de la seva mare (tot i que en aquest no es mencionava el cunyat). L'escriptura la van atorgar l'any 2023 els hereus de l'hereu (incloent els fills de l'actual titular registral de la nua propietat) i la legatària de l'usdefruit.

L'escriptura presentada en primer lloc correspon al llegat d'usdefruit vitalici sobre l'habitatge, ara finca registral separada, establert en el testament d'un dels fills de l'hereu, a favor de qui manifestava que era la seva parella estable. Pel que s'afirma al recurs, sembla ser que l'hereu va vendre la finca a dos dels seus fills, que van procedir a fer-hi obres, a concretar-ne la superfície, a dividir-la en propietat horitzontal i a adjudicar els diferents elements resultants. Un d'aquests fills era el titular registral de la finca (abans descrita com a part d'una de més gran) l'usdefruit de la qual l'àvia havia llegat a la seva filla en testament.

Havent-se inscrit aquest usdefruit vitalici que havia accedit en primer lloc al Registre, la qualificació de l'escriptura que recull l'altre usdefruit, que té origen anterior, és qualificada de manera negativa, en virtut dels art. 1, 3, 17, 20 i 38 de la Llei hipotecària (LH).

1.2.El principi de prioritat registral

El recurs es fonamenta en l'anterioritat en el temps de l'usdefruit elevat a públic en la segona escriptura, en el caràcter declaratiu i no obligatori de la inscripció i en la possessió ininterrompuda per part de la filla de la causant des de 1986. S'al·lega que, en tot cas, l'usdefruit constituït a favor de la parella estable d'un dels fills de l'hereu s'hauria de considerar successiu (art. 561-16.a del Codi Civil de Catalunya, CCC), de manera que s'hauria d'inscriure amb posterioritat i «quedar suspesa la inscripció» fins a l'extinció del primer usdefruit per defunció de la seva titular. La representació de la usufructuària inscrita, per la seva banda, explica les vicissituds per les quals ha passat la finca, remarca que la pretesa usufructuària anterior en el temps ha deixat passar uns 37 anys abans de procurar la inscripció i imputa a les filles de qui va ser de la seva parella (el titular registral constituent de l'usdefruit) i a la mare d'aquelles la voluntat de perjudicar la usufructuària.

Sigui com sigui, i malgrat que la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (DGDEJM) dedica el fonament de dret primer a descartar que siguin rellevants les qüestions mencionades en el recurs, el que determina la resolució no és altra cosa que el principi de

* Email: miriam.anderson@ub.edu Aquests comentaris formen part de les activitats del «Grup de Dret civil català UB», 2021 SGR 00347.

prioritat registral i el tancament a títols incompatibles amb allò que consta inscrit, d'acord amb els art. 17 i 20 LH. Només el consentiment de la titular registral de l'usdefruit o una sentència judicial podrien alterar aquesta conclusió (FD 2.2). El potencial caràcter successiu de l'usdefruit s'hauria de fer valer, doncs, davant dels tribunals. La decisió es basa exclusivament en normes de dret registral, per bé que el recurs al·legui una norma substantiva catalana.

2. Resolució JUS/3515/2023, de 10 d'octubre de 2023 (DOGC núm. 9026, de 24.10.2023). Escriptura d'acceptació d'herència atorgada per la tutora d'un dels hereus, incapacitat per sentència del mes de febrer de 2018

2.1. Introducció

En sentència de 8 de febrer de 2018, un dels hereus en una successió havia estat incapacitat, per considerar l'autoritat judicial que s'havia acreditat que patia deficiències persistents de caràcter físic i psíquic que li impedièren governar-se per ell mateix i tenir cura de la seva pròpia persona i de la direcció de la pròpia vida o la gestió dels seus béns i interessos, de manera que necessitava ajut per a totes les activitats de la vida diària. Per això es procedia a la declaració d'incapacitat absoluta per al govern de la seva persona i per a l'administració i disposició dels seus béns, i es nomenava tutora una seva germana. Aquesta va acceptar el càrrec.

Aquesta escriptura es va presentar al Registre de la Propietat de Casp, pel que feia a una de les finques heretades, i es va inscriure. En canvi, quan es va presentar al Registre de la Propietat número 1 de Badalona, la registradora va qualificar negativament per dos motius. En primer lloc, perquè a la sentència es nomenava tutora una persona, mentre que a la interlocutòria d'acceptació n'hi apareixia una altra. Caldria aclarir aquesta qüestió, per a la qual cosa seria suficient, a parer de la registradora, certificació del Registre Civil. En segon lloc, la registradora va considerar que, en aplicació del criteri que es desprèn de l'art. 1 del Decret Llei 19/2021, de 31 d'agost, en connexió amb la disposició final tercera del mateix text legal, calia el consentiment del representat, atès que la seva tutora s'havia de considerar assistent, sense que això substituís el consentiment. La germana no el podria representar tret que l'autoritat judicial, en revisió de la tutela, confirmés la representació.

El notari va recórrer, al·legant, d'una banda, que l'errada en el nom de la tutora va ser merament material i fàcilment visible i que el principi de privacitat de les persones subjectes a assistència, des de la reforma de la Llei del Registre Civil i en matèria de discapacitat per a l'exercici de la capacitat jurídica, ha debilitat el paper de la certificació del Registre Civil com a requisit d'oposabilitat a terceres persones, atès, a més, que la registradora només la demana per aclarir una errada. D'altra banda, pel que fa a la necessitat de compareixença o consentiment de la persona subjecta a tutela, considera que l'art. 1 del Decret Llei 19/2021 i la disposició final tercera fan referència a qüestions diferents a les que interpreta la registradora. Entén que no s'han de revisar les tuteles i curateles ja constituïdes pel fet que hagi canviat la legislació i que, atès el text de la sentència, sembla clar que on hi diu *tutela* s'ha de llegir *assistència representativa*. A més, el negoci jurídic d'acceptació d'herència no pot causar cap perjudici al representat, sobretot atès que té el benefici d'inventari com a benefici legal (art. 461-16 CCC).

En el seu informe, la registradora ratifica la nota de qualificació i, pel que fa a la qüestió del consentiment, considera que «no és impossible, perquè la malaltia que esmenta la sentència d'incapacitació no implica necessàriament la manca absoluta de discerniment; al contrari, mèdicament comporta que alternin períodes en els quals no hi ha crisis psicòtiques i possiblement es pot afirmar el seu discerniment per dur a terme un acte tan senzill com l'acceptació d'herència a benefici d'inventari. Obviar-ne el consentiment és una mesura que el

discrimina, a banda que no tenim cap constància que tingui coneixement del seu dret de successor en l'herència de la seva mare» (relació de fets V).

2.2. Les errades materials i la «perfecció gramatical i ortotipogràfica» com a desideratum poc possible a la pràctica

La DGDEJM analitza en primer lloc el defecte constatat a la nota quant a la identitat de la tutora-assistent i comença per recordar que, d'acord amb l'art. 18 LH, la qualificació no s'estén a «l'elegància estilística, la justesa sintàctica i ortogràfica o la pulcritud tipogràfica» (FD 1.2).

En el cas, considera que l'existència d'un error material en la sentència sembla del tot clara, de manera que no es tracta d'una mera sospita, sinó d'una evidència, com ho demostra que només en un lloc apareix el nom d'una persona diferent i que tant la persona que presta el suport, com la Lletrada de l'Administració de Justícia en la interlocutòria d'acceptació, com el registrador de Casp, així ho van entendre. L'errada segurament és deguda a la pràctica freqüent de retallar i enganxar textos i de construir nous documents sobre d'altres. «La perfecció gramatical i ortotipogràfica dels documents és un *desideratum* plausible, però a la pràctica poc possible, i exigir-la del funcionariat no pot representar una càrrega per a la ciutadania, si és possible interpretar el sentit dels documents sense cap dubte» (FD 1.3). No cal, per tant, que s'aporti cap document per esvair l'errada (FD 1.4). La DGDEJM remarca que no entra a valorar si cal o no aportar justificació de la inscripció del càrrec ni si s'ha d'inscriure o no al Registre Civil per tal d'autoritzar l'escriptura, així com tampoc la qüestió de si poden haver-hi tercers perjudicats per la manca d'inscripció, atès que la manca d'acreditació de la inscripció no consta a la nota com a defecte, sinó com a solució alternativa per a l'esmena de l'error material a la sentència. La resolució seria incongruent si entrés a analitzar aquestes qüestions i podria conduir a una *reformatio in peius* (FD 1.5).

2.3. Tutela constituïda amb anterioritat a l'adaptació del Codi Civil de Catalunya a la reforma del procediment de modificació judicial de la capacitat

En segon lloc, la resolució analitza si la tutela constituïda per sentència de 8 de febrer de 2018 s'ha d'entendre subsistent com a assistència representativa o bé si cal revisar la sentència amb caràcter previ.

La DGDEJM considera pertinent el primer, d'acord amb les disposicions transitòries del Decret llei 19/2021, de 31 d'agost. Segons aquestes, les institucions de protecció establertes amb anterioritat a l'entrada en vigor del Decret llei es mantenen fins a la seva revisió, que pot ser sol·licitada per part interessada en qualsevol moment i que, si manca aquesta sol·licitud, l'autoritat judicial ha de revisar d'ofici o a instància del ministeri fiscal en un termini màxim de tres anys des de l'entrada en vigor del Decret llei, és a dir, fins el 3 de setembre de 2024. D'això en dedueix la DGDEJM que «mentre no hagin passat tres anys, l'autoritat judicial només pot revisar les tuteles anteriors a petició de part o del ministeri fiscal» (FD 2.2), la qual cosa no és estrictament coincident amb el que estableix, de manera poc clara, la norma: si l'autoritat judicial no revisa d'ofici fins que hagin passat els tres anys, haurà incomplert el mandat de fer-ho en un termini màxim de tres anys.

En tot cas, la referència a la tutela s'ha d'entendre feta ara a l'assistència (disposició final 3 del Decret llei 19/2021) (FD 2.3) i la DGDEJM considera que no pertoca entrar a analitzar altres qüestions plantejades a la nota, al recurs i a l'informe, com ara les relatives a la capacitat de la persona en qüestió, atès que només li correspon decidir si la persona designada com a tutora podia atorgar l'escriptura d'acceptació d'herència en representació de l'hereu i si, per tant, aquesta és inscripció (FD 2.4). Val a dir que aquestes qüestions, que es poden deixar obertes en

tractar-se d'una qüestió ben delimitada de transitorietat, segurament seran freqüents a la pràctica diària un cop s'aprovi la reforma del llibre segon del CCC, atesa la indeterminació que representa el canvi de paradigma en matèria de capacitat. En supòsits com el que es tractava en aquesta resolució, ultra el respecte potser nominal a l'autonomia de la persona, es fa difícil copsar quin perjudici pot representar l'acceptació de l'herència a benefici d'inventari, sempre que aquest es mantingui com a benefici legal en la regulació projectada.

3. Resolució JUS/3699/2023, de 27 d'octubre de 2023 (DOGC núm. 9036, de 8.11.2023). Interpretació del testament: entre el prellegat i les previsions particionals

3.1. Introducció

La causant, que va morir l'any 2009, havia atorgat testament l'any 1983. En ell instituïa hereu el seu marit i, per al cas de premoriència o incapacitat, el substituïa per un seu fill i per cinc fills del seu marit, amb la voluntat que es distribuïssin l'herència d'una determinada manera quant a diverses finques registrals i, en la resta dels seus béns, per parts iguals. El marit de la causant va premorir. El mes de novembre de 2022 un dels fills del marit premort va atorgar escriptura en què acceptava tots els drets que con a hereu i prelegatari li corresponien a l'herència de l'esposa del seu pare i, en representació d'ella, exercitava el pacte de supervivència amb què foren adquirides les finques. Afegia que, dels béns que integraven l'herència, només eren objecte d'acceptació en aquell acte els que integraven una finca que li van ser prellegada i dues més, que li van ser prellegades conjuntament amb un seu germà, que l'havia premort (tot i que no s'acredita que ho hagués fet sense descendents, de manera que no operés la substitució vulgar prevista al testament) i que s'adjudicava íntegrament en virtut de l'acreixement.

Presentada l'escriptura per a la seva qualificació, el resultat va ser negatiu. En una nota que la DGDEJM qualifica com a «inusualment llarga i fonamentada», la registradora justifica la decisió en el fet que no consta la conformitat de tots els hereus instituïts a les operacions d'adjudicació la inscripció de les quals es sol·licitava. Considera que en l'escriptura s'interpreta que hi va haver institució d'hereu en cosa certa, mentre que, a parer de la registradora, no hi ni institució en cosa certa ni partició, sinó simplement previsions particionals que s'han de respectar, però que no exclouen la necessitat de practicar la partició per part de tots els hereus de comú acord. Assenyala que els dubtes poden sorgir del fet que el testament es referia a la institució per parts iguals en la resta de béns. Això només sembla confirmar que cal la concurrència de tots els hereus (o del marmessor o, en darrer terme, de l'autoritat judicial) per tal d'aclarir quina era la voluntat del testador.

El notari va recórrer, per entendre que «essent clara la voluntat de la testadora d'atribuir els béns, les seves disposicions, siguin considerades institucions *ex re certa*, prellegats o disposicions particionals de la causant són obligatòries i suposen una atribució directa del domini sobre els béns adjudicats i constitueixen un títol inscriptible juntament amb el testament» (relació de fets IV).

La registradora va notificar la interposició del recurs a possibles interessats (sembla que no se sap ben bé quins) i un d'ells va formular al·legacions en el sentit d'explicar que s'havia interposat demanda de nul·litat de l'escriptura presentada i anunciava la petició de d'anotació preventiva de demanda. Sol·licitava la suspensió de l'expedient i, subsidiàriament, que es mantingués la nota de qualificació.

Tal i com es va conduir l'expedient per part de la registradora, va tenir accés a la DGDEJM quan havien transcorregut ja dos dels tres mesos per a resoldre. En tot cas, en l'informe, la registradora considerava que era competent per a resoldre el Ministeri de Justícia i no la DGDEJM, atès que, a parer seu, no es tractava d'una qüestió de dret civil català, ja que la qüestió discutida girava al voltant de la regla de l'art. 675 CCE (sembla ser que la registradora s'equivocava reiteradament de número d'article), que regiria, a parer seu, com a dret supletori, o bé es tractava d'un recurs mixt. A aquest problema es dedica en primer lloc la resolució.

3.2. La qüestió competencial

La DGDEJM es considera competent per a resoldre. Així, afirma que: «el fons de la qüestió debatuda és únicament i exclusivament de dret català i la mateixa nota, que cita 13 articles de la CDCC de 1960, dues normes transitòries del llibre quart del CCC (Llei 10/2008, de 10 de juliol) i l'article 421-6 del mateix CCC, fonamenta aquella suposada aplicació del CCE en la disposició transitòria segona de la Llei 10/2008, del 10 de juliol, del llibre quart del CCC. Així doncs, la primera norma a analitzar serà una llei catalana, de la interpretació correcta de la qual dependrà que sigui o no aplicable, com a supletori, el CCE. Dit això, afirmem, d'entrada, que la interpretació d'un testament atorgat a Catalunya per una persona subjecta a dret català que regula una successió regida per dret català oberta el 2009, no té cap punt de connexió amb cap altre dret civil que el català. Afirmem també que la sola citació de l'article 657 [rectius, 675] del CCE com a supletori no converteix el recurs en mixt com més endavant tindrem ocasió de tractar però que encara que s'arribés a considerar com a mixt la competència per a resoldre és claríssimament d'aquesta DGDEJM» (FD 1.1).

A continuació reproduïm els arguments que ha emprat la Direcció General catalana tant abans com després de la STC 4/2014, de 16 de gener,¹ per a defensar la pròpia competència en el cas dels anomenats recursos «mixtos»; és a dir, els supòsits en què, juntament amb normes de dret català, se n'al·leguin d'altres. Així, per exemple, en la Resolució JUS/1299/2021, de 30 d'abril.² Assevera també la DGDEJM que resolucions com aquestes no han estat contradites pels tribunals, fins el punt que sembla sobrer la justificació de la competència. Cal tenir en compte, però, que la Resolució JUS/2185/2019, de 25 de juliol,³ sí que va ser impugnada judicialment i la Secció 11a de l'Audiència Provincial de Barcelona, en sentència 201/2022, de 30 de març,⁴ va contradir tots els arguments emprats per la DGDEJM i va defensar aferrissadament la competència del Ministeri de Justícia.

Al FD 4, final, de l'esmentada sentència, es pot llegir que: «Està clar, per tant, que, a diferència del que succeeix amb el recurs de cassació, el TC entén que no hi ha cap marge per a una atribució competencial a Catalunya quant a la revisió de la qualificació dels registradors en matèries que no siguin estricta aplicació del Dret civil català. Per tant, sempre que una qüestió objecte de qualificació sobre la qual existeixi controvèrsia, sigui per aplicació de normes de Dret civil Comú, o de Dret registral (LH, RH), estarem davant del que la DGRN anomena recursos mixtes i la vis atractiva opera cap a la DGRN i no pas cap a la DGEJD de la Generalitat.

Per tant, al cas que ens ocupa és meridianament clar que, ultra altres consideracions, fins i tot en cas de resultar aplicable al cas concret, en part, el CCC Llibre sisè, sempre hauria de ser resolt per la DGRN. El que aboca a haver de declarar la incompetència de la DGEJD per conèixer i resoldre aquest recurs governatiu i la seva nul·litat plena per infracció de Dret imperatiu.

¹ BOE núm. 35, de 10.2.2014.

² DOGC núm. 8406, de 10.5.2021; comentada a *InDret*, 3, 2021.

³ DOGC núm. 7934, de 7.8.2019; comentada a *InDret*, 4, 2019.

⁴ ECLI:ES:APB:2022:3409.

El que, per sí sol, hauria d'impedir entrar, fins i tot, a resoldre les demés qüestions que, en cap manera, poden decantar el títol competencial a favor de les tesis de la DGEJD. »

La qüestió competencial es reitera en el FD 6, on s'acaba conclouent que, malgrat seguir-se en aquest punt un criteri diferent al que presideix quant al recurs de cassació (art. 478.1 i DF 16a LEC i art. 2 i 3 Llei 4/2012, de 5 de març), es tracta de supòsits distints, atès que tant el TSJC com el TS són òrgans estatals i tant la LOPJ com la LEC són normes estatals, que poden distribuir la competència en funció de criteris de política legislativa i d'eficàcia. La lògica o les consideracions sobre l'eficàcia de les normes no permeten subvertir el marc constitucional. A parer de l'Audiència, «que seria tal vegada més eficaç i més tuitiu del Dret civil propi un altre sistema, com l'intentat en el seu moment per l'art. 3.4 de la Llei 5/2009, no ho posem en dubte. Però caldrà modificar la Constitució i l'Estatut d'Autonomia de Catalunya per assolir aquesta fita». Són, realment, «paraules majors», que parteixen d'una interpretació tan tancada del bloc de la constitucionalitat que sembla que ni tan sols una norma de determinació de la «jurisdicció» d'origen estatal podria atribuir una competència més àmplia a l'òrgan resolutori català.⁵

En la Resolució ara comentada, la DGDEJM dona encara sis raons més per considerar-se competent. Així (FD 1.8):

«En efecte, emparar-se en la citació literal de l'article 675 del CCE al·legant que, com a supletori que era el 1983, això fa decaure la nostra competència no té cap sentit. En primer lloc, perquè l'al·legació pren per base una interpretació de la disposició transitòria segona de la Llei 10/2008, de 10 de juliol, que no compartim: cal analitzar aquesta norma per saber si s'ha d'aplicar el 675 CCE. En segon lloc, perquè de la mateixa manera que se cita un article del CCE s'hauria pogut citar una norma de *Digest*, supletori abans que ho fos el CCE, i això no faria decaure la nostra competència. En tercer lloc, perquè el control de la correcta aplicació de les normes transitòries, tant del llibre quart del CCC com del Codi de successions per causa de mort (CS), com de la CDCC de 1960, i de l'article 1 de la CDCC entra de manera clara en el nucli de les nostres competències. Precisament en el seu nucli més dur: el de determinar quan s'aplica o quan no s'aplica el nostre dret. En quart lloc, perquè una matèria tan genèrica com la interpretació dels testaments que regulen successions regides pel dret de Catalunya no es pot circumscriure a una citació concreta, menys encara quan la norma supletòria al·legada ve a dir el mateix que la norma vigent en el moment d'obrir-se la successió, inspirades les dues en el *Digest*, 50.17.12. En cinquè lloc, perquè, com direm més endavant, l'article 675 CCE, si fos d'aplicació al cas, hauria de ser interpretat de conformitat amb la tradició jurídica catalana, encarnada en les antigues lleis i doctrina i de conformitat amb els principis que informen el dret català, i la determinació d'aquests és de la nostra competència. En sisè lloc, perquè acceptant com a hipòtesi el joc de les citacions legals en llur literalitat, davant de 16 normes civils catalanes citades a la nota de qualificació no pot prevaler la citació d'una del CCE com a supletori.»

Del fragment transcrit se'n desprèn una noció que segurament no havia aparegut amb claredat abans d'aquesta resolució: la DGDEJM considera que el «nucli més dur» de la pròpia competència consisteix en escatir quan resulta aplicable i quan no el dret català. Tenint present la ressonància conflictual d'aquest tipus d'afirmacions, són de preveure posicionaments en sentit contrari.

Sigui com sigui, la DGDEJM entén que no es tracta d'un recurs mixt i que, encara que ho fos, qüestionar la seva competència «no té cap fonament racional» (FD 1.9).

3.3. Tres qüestions procedimentals

El darrer fonament de dret de la Resolució es dedica a tres qüestions que qualifica d'incidentals i que tenen a veure amb el desenvolupament del procediment registral. Dues d'elles, que són

⁵ ANDERSON, «La revisió judicial de les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», a INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT, UNIVERSITAT DE GIRONA (Coord.), *L'aplicació judicial del Codi civil de Catalunya. Materials de les vint-i-dosenes Jornades de Dret català a Tossa de Mar, 2023*, p. 777-839 p. 804-814.

objecte de forta reprovació per part de la DGDEJM, fan referència a la manca de respecte per la normativa de política lingüística i al fet que en la nota de qualificació es va proporcionar informació errònia, a parer de l'òrgan resolutori, sobre les vies de recurs. Pel que fa a la primera, tal i com ha succeït en altres ocasions,⁶ es considera infringit l'art. 17 de la Llei 1/1998, de 7 de gener, atès que l'escriptura presentada estava redactada en català i, en canvi, la nota de qualificació es va emetre en castellà, la qual cosa es titlla d'inacceptable (FD 6.5). Pel que fa a la segona, la DGDEJM qualifica de defecte formal greu el fet que en la notificació de la nota de qualificació s'ometés qualsevol referència a la possibilitat de recórrer-la davant de l'òrgan resolutori català si el motiu de la impugnació es fonamenta en dret català (art. 40.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre). Aquest omissió comporta que, per a l'atorgant del títol, el termini per recórrer continuï obert (FD 6.2) –de manera que no s'acaba d'entendre per què li generaria indefensió, segons diu la pròpia DGDEJM. En tot cas, si aquest comportament de la registradora fos sistemàtic, representaria un menyspreu injustificat de les competències de la Generalitat.

Més problemàtica és la tercera qüestió, relativa al dia en què comença el termini per a resoldre. L'art. 3.2 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, paral·lelament a l'art. 327 LH, estableix que el recurs s'ha de presentar al registre competent per a practicar la inscripció (a la LH es refereix al registre que va qualificar). El seu encarregat haurà de notificar els interessats per tal que puguin formular al·legacions i elaborarà un informe que, si es ratifica en la qualificació, haurà d'elevat a la DGDEJM per tal que aquesta resolgui. D'acord amb l'art. 3.7 de la Llei 5/2009: «La Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques ha de resoldre, en primer lloc i en el termini d'un mes, sobre la seva pròpia competència. Si es considera competent, ha de resoldre el recurs en el termini de tres mesos a comptar del dia en què va entrar en el registre.»

Succeeix amb certa freqüència que l'expedient té entrada a la DGDEJM quan ja ha transcorregut el primer mes del termini per a resoldre (si aquest es compta, com sembla ser el que clarament indica la llei, des que es va presentar al registre competent per a practicar la inscripció) o fins i tot quan ha transcorregut més temps i queden pocs dies abans no s'escoli el termini de tres mesos per a resoldre el fons del recurs. De vegades això és degut a què els registradors esperen a què s'escoli el termini per a rebre al·legacions i només llavors elaboren l'informe i eleven l'expedient a la DGDEJM.⁷ I és que, tenint en compte que els terminis per a demanar i rebre al·legacions i formular l'informe i elevar-lo són dies hàbils, que sumen un total de 20, resulta que el recurs, amb l'informe, difícilment pot entrar a la DGDEJM en el termini d'un mes per a resoldre sobre la pròpia competència. Per això la DGDEJM cerca alternatives, com ara entendre que els terminis compten des de les entrades als respectius registres; és a dir, des de l'entrada al registre de la propietat per a la notificació i elevació de l'expedient, i des de l'entrada al registre de la DGDEJM per a la resolució sobre la pròpia competència i sobre el fons, de manera que no sigui l'òrgan recorregut (el registre de la propietat) qui determini quant de temps té la DGDEJM per a resoldre (FD 6.3). Tot i això, es resol dins dels tres mesos a comptar des de l'aportació del títol que s'ha d'acompanyar al recurs, i la DGDEJM es limita a exhortar els registradors a seguir una pràctica

⁶ Resolucions de la DGDEJM JUS/2185/2019, de 25 de juliol (DOGC. núm. 7934, de 7.8.2019; comentada a *InDret*, 4, 2019), JUS/2357/2019, de 5 de setembre (DOGC núm. 7964, de 20.9.2019; comentada a *InDret*, 1, 2020), JUS/906/2022, de 20 de març (DOGC núm. 8642, de 6.4.2022; comentada a *InDret*, 3, 2022) i JUS/2322/2022, de 18 de juliol (DOGC núm. 8718, de 27.7.2022; comentada a *InDret* 4, 2022).

⁷ Per a supòsits en què el Ministeri de Justícia s'inhibeix molt tard i el recurs arriba a la DGDEJM amb molt poc temps per a resoldre, vegeu les Resolucions JUS/1366/2020, de 5 de juny (DOGC núm. 8158, de 19.6.2020; comentada a *InDret*, 3, 2020) i JUS/2618/2020, de 22 d'octubre (DOGC núm. 8259, de 30.10.2020); comentada a *InDret*, 1, 2021). Per a un altre cas amb polèmica quant a la competència, que va donar lloc a resolucions contradictòries, vegeu la Resolució JUS/2185/2019, de 25 de juliol (DOGC núm. 7934, de 7.8.2019; comentada a *InDret*, 4, 2019). Per a supòsits en què és la pròpia tramitació del recurs el que genera el retard: JUS/3919/2010, de 18 de juny (DOGC núm. 5772, de 10.12.2020; comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 1, 2011) i JUS/1857/2018, de 30 de juliol (DOGC núm. 7680, de 7.8.2018; comentada a *InDret*, 1, 2019).

habitual consistent en no esperar a què s'hagi escolat el termini per a formular al·legacions per a elevar la resta de documentació a l'òrgan resolutori (FD 6.4).

A parer de qui subscriu, els terminis per a resoldre sobre la competència i sobre el fons són clars a la Llei 5/2009, tant pel que estableixen els apartats 2 i 7 de l'article 3, com per la remissió que fa l'apartat 1 a la LH. L'art. 327 LH no deixa cap mena de dubte sobre el dia d'inici de còmput del termini per a resoldre, tot i que també en la legislació estatal cal donar trasllat al notari o funcionari que hagi autoritzat el document, si no és qui ha presentat el recurs, i cal que el registrador elabori l'informe pertinent. És cert que no es preveu que s'hagi de notificar i que puguin formular al·legacions altres interessats, però la mecànica de cara a l'administrat és la mateixa: cal que es resolgui en un termini que compta des de la presentació al registre competent per a la inscripció, amb independència dels tràmits que s'hagin de dur a terme abans. I no sembla que el fet que la Direcció General catalana hagi de resoldre també sobre la pròpia competència en un termini determinat hagi d'afectar la resolució ràpida de la qüestió plantejada, que és un dels atractius de la via administrativa i que, a més, per a qüestions de dret català, cal haver seguit abans d'acudir, si escau, a la via judicial. Segurament convé reformar la Llei 5/2009 per tal que els terminis siguin assumibles per part de la DGDEJM, però, en fer-ho, caldria procurar que qui recorre no es trobi en pitjor situació que si la qualificació o el recurs no es basessin en el dret català. Altrament, es generarien diferències de tracte poc compatibles amb la normalització i volguda assimilació del dret propi.

3.4. Abast del dret transitori quant a les normes interpretatives del testament

Tal i com s'ha anat comentant, la registradora fonamentava la nota en l'art. 657 del Codi civil espanyol (CCE), tot i que volia referir-se a l'art. 675, en els art. 18 i 20 LH i en abundant doctrina jurisprudencial i registral, tant estatal com catalana. Considerava la registradora que la successió es regeix pel llibre quart del CCC, però que, d'acord amb el dret transitori, les normes interpretatives del testament eren les de la Compilació de 1960, que no en contenia cap de general equiparable a l'actual art. 421-6.1 CCC, per la qual cosa entenia que calia acudir a l'art. 675 CCE com a dret supletori.

És diferent el criteri de la DGDEJM. No hi ha dubte que la llei que regula la successió oberta l'any 2009 és el llibre quart del CCC. D'acord amb l'apartat 2 de la disposició transitòria segona de la Llei 10/2008, de 10 de juliol, però, les «regles merament interpretatives de la voluntat del causant» aplicables serien les establertes per la legislació derogada. La DGDEJM entén que aquest manteniment de la legislació derogada no regeix per a tota la matèria d'interpretació dels testaments, sinó únicament pel que fa a les regles d'interpretació concretes que donen solució directa a expressions habituals en els testaments que poden generar alguna mena de dubte.⁸ Així s'explicaria que el Codi de Successions les mantingués, tot i voler excloure l'aplicació supletòria del CCE en establir una normativa autònoma, completa i global del dret successori català. Per tant, l'actual article 421-6.1 CCC, que recull el principi general de la interpretació dels testaments, regeix les successions obertes amb posterioritat a la seva entrada en vigor, sense que correspongui, per tant, acudir al dret supletori (FD 2.2 a 2.4). En canvi, en successions obertes entre l'1 d'agost de 1960 i el 22 d'abril de 1992, en no haver passat al text de la Compilació l'article 241 del projecte, sí que hauria resultat aplicable l'art. 675 CCE (FD 2.5), per bé que no de manera mecànica, sinó de conformitat amb la tradició jurídica catalana (art. 1 de la Compilació), que després van recollir els art. 110 del Codi de Successions i 421-6.1 CCC, «en una clara línia de continuïtat arrelada en els principis de llibertat civil, bona fe, honradesa en els tractes, subjecció

⁸ BADOSA COLL, «Comentari a la disposició transitòria segona», a EGEA I FERNÁNDEZ / FERRER I RIBA (Dir.), *Comentaris al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 1700-1703, p. 1702.

als actes propis, continuïtat per l'hereu en la personalitat del causant i, en definitiva, en una tradició jurídica catalana que caldria prendre en consideració en aplicar el dret supletori» (FD 2.6).

3.5. La claredat del testament: l'establiment de prelegats

Havent justificat la pròpia competència i també que la norma general relativa a la interpretació del testament en una successió oberta el mes de setembre de 2009 és l'art. 421-6 CCC i no l'art. 675 CCE, la DGDEJM dedica el tercer fonament de dret a determinar si el testament és suficientment clar com per extreure'n la voluntat de la causant. I conclou en sentit afirmatiu.

No es va emprar cap qualificació jurídica a l'hora d'establir com els hereus s'havien de distribuir determinades finques entre ells, però per a la DGDEJM la traducció a termes jurídics és directa, en el sentit que es van voler ordenar uns prelegats i, en la resta de béns, es van instituir hereves les mateixes persones per parts iguals (FD 3.3). No concorre en aquest cas la institució d'hereu en cosa certa, que és una figura que el dret català regula per tal d'evitar la concurrència entre successió testada i intestada quan en un testament només es disposa de coses determinades, però no s'institueix hereu (art. 423-3 CCC). Explica la resolució que, si no s'hagués expressat que succeïrien com a hereus per parts iguals en la resta dels béns, llavors sí que hauria entrat en joc aquesta figura i se'ls hauria considerat prelegataris quant als béns atribuïts individualment (també d'acord amb l'art. 110 de la Compilació) (FD 3.5). En conseqüència, considera que el testament és suficientment clar. Tot i que l'expressió emprada («volent que es distribueixin l'herència») podria fer pensar en una operació particional, el fet que amb posterioritat al mateix testament es digui que «en els demás [sic] béns» hereten per parts iguals confirma que les finques assignades a cada hereu no es van voler integrar en lots iguals o desiguals, sinó que es van atribuir com a prelegats (FD 3.6). Amb una redacció que sembla expressar un cert enuig, acaba afirmant que «en definitiva, *in claris non fit interpretatio*. No calia, a parer nostre, haver de traçar un camí argumental tan llarg per arribar a una solució tan senzilla» (FD 3.7).

Es planteja finalment la DGDEJM si el prelegatari de cosa pròpia de la causant en pot prendre possessió per ell mateix, conclouent en sentit afirmatiu en virtut de l'art. 427-22 CCC (FD 4.2). Fins i tot si s'hagués tractat d'una voluntat particional, s'hauria arribat a la mateixa solució arran del que estableixen els art. 464-4.2 i 464-13.2 CCC, de manera que res no justifica requerir la unanimitat dels hereus (FD 4.3). També es considera procedent l'acreixement entre legataris (art. 462-3 CCC), per bé que no sembla acreditat que el col·legatari hagués mort sense descendència i podria haver operat la substitució vulgar establerta al testament cas que n'hagués tingut (FD 4.5). No s'entra, en canvi, en l'exercici del pacte de supervivència en representació de la causant, perquè únicament es va mencionar en les al·legacions, amb el consegüent risc que la decisió sobre aspectes no inclosos a la qualificació pogués generar una *reformatio in peius*. En un altre ordre de coses, a les al·legacions també s'havia anunciat una anotació preventiva de demanda de nul·litat de l'escriptura en qüestió. A parer de la DGDEJM, res no justifica suspendre'n la inscripció. En tot cas, l'anotació preventiva accedirà al registre amb posterioritat a la inscripció de l'escriptura d'acceptació dels prelegats (FD 5.2).

4. Resolució JUS/3991/2023, de 10 de novembre de 2023 (DOGC núm. 9053, d'1.12.2023). Escriptura de resolució de compravenda amb condició resolutòria: impagament de quotes ajornades

4.1. Introducció

La DGDEJM resumeix de manera molt acurada el contracte que es troba en l'origen d'aquesta resolució al fonament de dret 1.1:

«Els venedors, amb motiu de la venda i transmissió a la part compradora de la finca número 65912 de Tarragona, en data 16 d'abril de 2019, per l'import de 140.000,00 euros, van rebre la suma de 7.000,00 euros, i es va ajornar la quantitat de 133.000,00 euros, a pagar en 180 terminis mensuals a partir del mes d'abril de 2019. En cas d'impagament, es va estipular una condició resolutòria –amb el requeriment de pagament previ per part dels venedors, a través d'una acta notarial–, segons la qual, si el pagament no es feia efectiu en el termini de 20 dies hàbils, es donaria per resolta la compravenda. Es va pactar que la part no satisfeta del preu ajornat havia de ser superior al 15 per cent íntegre de la compravenda i que es podien retenir com a clàusula penal les quantitats lliurades pel comprador, fins a un màxim de la meitat de la quantia total que hagués hagut de percebre fins a la data de la resolució, d'acord amb l'article 621-54 del CCC; la readquisició de l'immoble per part dels venedors comportaria una afecció d'aquest immoble, amb caràcter real, en benefici de la part compradora i dels titulars d'assentaments posteriors.»

A banda dels 7.000 euros pagats en el moment de la conclusió del contracte, la compradora va abonar les quotes del preu ajornat regularment fins el dia 1 de març de 2022, havent satisfet una quantitat de 34.608 euros, dels quals 21.108 euros corresponien al pagament del principal i 13.497 euros corresponien a interessos. A partir de l'1 de març de 2022, la compradora va deixar de pagar les quotes i, quan en devia ja 15, la venedora va procedir a la resolució. Va intentar, sense èxit, la notificació notarial, va retenir la meitat del que havia percebut fins a la data i va transferir el sobrant a la compradora per acta notarial complementària de dipòsit.

4.2. La perspectiva del registrador: la «part impagada del preu ajornat» a l'art. 621-54.2 CCC es refereix únicament a les quotes ajornades vençudes en el moment de la resolució

El registrador de la propietat va qualificar negativament, per diversos motius, tot i que només un d'ells és objecte de recurs. D'una banda, mancava aportar l'acta notarial de requeriment de pagament previ i tampoc no resultava acreditada, segons el registrador, la consignació de les quantitats previstes a l'escriptura; a més, tenint en compte que hi havia creditors posteriors, la consignació s'havia de fer al seu favor, si es pretén la cancel·lació dels assentaments corresponents. Tampoc no es relacionaven els mitjans de pagament, segons requereixen els art. 21 i 254.3 LH en connexió amb l'art. 24 de la Llei del notariat. Finalment, el defecte que és objecte del recurs i al qual es dedica la resolució es basa en l'art. 621-54.2 CCC, en el sentit que el registrador entén que, per tal que es produeixi la resolució, cal que l'impagament del preu ajornat –sense comptar els interessos, que no estan garantits per la condició resolutòria– sigui d'una quantitat superior al 15 per cent del preu íntegre; és a dir, superior a 21.000 euros. No s'indicava la quantitat impagada en concepte de preu ajornat, però era inferior als referits 21.000 euros. Tot això, advertint que només es considera impagat allò que ja estava vençut i era exigible, sense computar la part del preu que ha de vèncer en el futur. El registrador fa constar que l'efecte de recuperació de la propietat per part de la venedora sense intervenció judicial explica que aquest mecanisme comissori sigui d'interpretació restrictiva.

En el seu informe, tenint present el recurs, el registrador aprofundeix i aporta més arguments per a defensar la que considera la tesi adequada. Per algun motiu, el registrador fa referència a

l'art. 1500 CCE quant al moment del pagament del preu i a l'art. 1504 CCE, quan segurament hauria d'haver acudit al llibre sisè del CCC, cosa en què la DGDEJM no s'atura. Després fonamenta la seva tesi segons la qual el terme «impagat» de l'art. 621-54.2 CCC es refereix únicament a les quantitats vençudes i no satisfetes en les previsions dels art. 1125, 1129 i 1110 CCE. D'altra banda, considera que la interpretació lògica del precepte és que al legislador català li ha semblat, amb la intenció de protegir la seguretat jurídica del deutor, que l'incompliment essencial es produeix un cop s'ha impagat almenys un 15 per cent del preu íntegre de la compravenda al venciment de les quotes respectives. Finalment, fa un paral·lelisme entre el que estableix la legislació catalana en aquest punt i les previsions dels art. 693 de la Llei d'Enjudiciament Civil i 24 de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

4.3. La perspectiva de la venedora que recorre: la «part impagada del preu ajornat» a l'art. 621-54.2 CCC es refereix al total de les quantitats ajornades

La part venedora recorre, en considerar que la resolució s'ha formalitzat degudament, tenint en compte que el que queda per pagar és el preu íntegre de l'immoble, menys la quantitat pagada fins a aquell moment. És a dir, la perspectiva de la recurrent és que queden pendents de pagament 111.891 euros, import que supera amb escreix el 15 per cent del preu íntegre, que eren 140.000 euros. Considera que si el legislador hagués volgut referir el percentatge indicat només a les quotes que s'han deixat de pagar, ho hauria dit expressament o hauria fet servir expressions semblants a les emprades per l'art. 24 de la Llei 5/2019, de 15 de març, o per l'art. 129.bis.a LH i hauria previst percentatges més reduïts, perquè el 15 per cent seria exagerat si s'adopta la perspectiva del registrador: significaria que el comprador podria deure el 15 per cent del preu íntegre fins a la finalització del termini contractual sense que es pogués aplicar la condició resolutòria. També entén que la finalitat de la norma és «protegir el comprador perquè, quan hagi pagat més del 85 per cent del valor de l'immoble, no se li pugui aplicar una resolució que comporti la pèrdua de la totalitat del bé, amb l'única recuperació del 50 per cent del que ha lliurat; però no li pot permetre deixar de pagar el 15 per cent del total fins a la finalització del termini». Finalment, considera que en la interpretació de la llei s'ha de tenir en compte que no pretén afavorir qui incompleix allò que s'ha pactat.

4.4. La resolució de la DGDEJM: una interpretació restrictiva de l'art. 621-54.2 CCC

LA DGDEJM adopta una interpretació restrictiva de l'art. 621-54.2 CCC (FD 1.3 i 2.3). En primer lloc, se centra en la qüestió dels interessos. Recorda que, segons el precepte, «el pacte ha de preveure que, perquè es produeixi la resolució, la part impagada del preu íntegre ajornat, inclosos, si escau, els interessos pactats, ha de superar el 15 per cent del preu íntegre més els interessos». I considera que, en el cas analitzat, no es dona aquesta circumstància, perquè en establir-se la condició resolutòria no s'esmenten els interessos. Entén que «l'article 621-54 del CCC sí que té en compte els interessos perquè es produeixi la resolució, però sempre que s'hagin pactat i s'hagin inclòs en el pacte de condició resolutòria» (FD 2.3). La norma transcrita això darrer no ho exigeix; el que demana és que s'hagi deixat de pagar un 15 per cent del preu íntegre més els interessos, «si escau», és a dir, «si se n'han pactat». De tota manera, en aquest punt la discussió no sembla rellevant, perquè en l'escriptura es diu que «a efectes hipotecaris» el preu ajornat és el preu de venda sense interessos i, havent-hi tercers hipotecaris, no es podrà fer valer la resolució més enllà d'aquest valor i, sobretot, perquè les 15 quotes impagades, fins i tot si s'hi inclouen els interessos, no representen un 15 per cent del preu (més interessos). Aquest darrer aspecte és el determinant.

Pel que fa aquesta qüestió, subscriuint la tesi del registrador, la DGDEJM considera que «per calcular el 15 per cent no podem tenir en compte les quotes futures i no vençudes, atès que no són exigibles en el moment de formalitzar l'escriptura de resolució de la compravenda», i afegeix

tot seguit «perquè els pactes de l'escriptura no ho estableixen», cosa que fa pensar que una clàusula de venciment anticipat seria acceptable. Però acaba la resolució amb una frase fins a cert punt críptica, que sembla contradir l'admissibilitat d'aquest tipus de pacte: «L'ordenament jurídic català tampoc no preveu, entre els requisits que imposa per exercir el pacte comissori, el venciment de les quotes ajornades del preu per l'impagament d'alguna d'elles» (FD 2.4). I cal recordar que la DGDEJM va considerar, en el seu moment, que l'art. 621-54 CCC té naturalesa imperativa.⁹

4.5. Algunes consideracions

Aquest supòsit posa a prova el funcionament de la regulació de la condició resolutòria al CCC. Es tracta d'un mecanisme de finançament de l'adquisició alternatiu a la hipotecària, que pot operar entre particulars sense la intervenció d'un tercer prestador, i que per això mateix requereix una previsió normativa equilibrada, que garanteixi suficientment la posició del venedor, però tenint en compte també l'interès del comprador, que s'exposa, en cas d'incompliment del pla de pagament ajornat, a perdre la titularitat del bé i, a més, quantitats de diners que poden ser importants, sense intervenció judicial.

L'apartat segon de l'art. 621-54 CCC, en el qual se centra la resolució, deixa aspectes sense resoldre o, si es consideren resolts, ho estan de manera poc òptima. Sembla que quan menciona «la part impagada» tant es pot referir a les potencials quotes ja vençudes com a la quantitat total que resti per satisfer, encara que no hagi arribat el moment de pagar-ne una part. Si es referís a això darrer, podria donar-se el cas que la manca de pagament d'un sol dels pagaments ajornats fos suficient per a resoldre, encara que fos 1 entre 300. Això clarament perjudicaria el comprador, especialment si ja havia satisfet una part important del preu. I resultaria desequilibrat, perquè l'incompliment potser no hauria estat essencial i el venedor rebria una compensació desproporcionada. Però tampoc no satisfà que, en el supòsit concret analitzat, haver deixat de satisfer un 7,8 per cent del preu íntegre (o 15 de 180 quotes, sense comptar els interessos), no sigui suficient per a poder fer ús de la resolució. Si la voluntat del legislador va ser que s'hagi d'esperar fins que hagin vençut i s'hagin deixat de pagar quanties que representin el 15 per cent del preu íntegre, cal valorar si potser aquesta precaució és exagerada i pot significar un fre a l'ús de la condició resolutòria, especialment si, com semblen entendre tant el registrador com la DGDEJM, no s'admet el pacte de venciment anticipat, atès el caràcter imperatiu de l'art. 621-54 CCC. Tant el registrador com el recurrent fan esment al paral·lelisme amb l'art. 24 de la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, que no només admet, sinó que sembla imposar, el venciment anticipat si es donen certs incompliments.¹⁰ El més exigent, el que succeeix en la segona meitat de la relació de préstec, s'hauria complert amb escriure en el cas analitzat. A més, cal tenir en compte que en aquest supòsit, a diferència dels que cauen dins de l'àmbit d'aplicació de la Llei 5/2019, és la venedora que pretén fer ús de la resolució qui és persona física i no la compradora, que és una mercantil, i l'immoble no és d'ús residencial, sinó que es tracta d'un local de negoci. La regulació tuitiva de la legislació sobre crèdits immobiliaris no abraça aquest supòsit. D'altra banda, el fet que l'exercici sigui extrajudicial no hauria de ser problemàtic, ni hauria de justificar necessàriament una interpretació restrictiva (que ha estat, val a dir, la pauta en seu registral des de fa dècades), donat el sistema de justícia preventiva que duen a terme notaris i registradors, i especialment atesa la progressiva desjudicialització dels

⁹ Resolució JUS/2185/2019, de 25 de juliol (DOGC núm. 7934, de 7.8.2019; comentada a *InDret*, 4, 2019).

¹⁰ Vegeu la sentència del Tribunal Suprem (Sala Civil) 463/2019, d'11 de setembre de 2019, FD 8.11.e (ECLI:ES:TS:2019:2761).

conflictes que pretén la normativa a tots els nivells.¹¹ Els mecanismes d'autotutela haurien de ser benvinguts, especialment quan es pot comprovar de manera objectiva el compliment dels requisits per al seu exercici ponderat. Caldria, per tant, repensar la norma, de manera que, d'una banda, es permeti sense dubte el pacte de venciment anticipat i, de l'altra, es rebaixin els requisits per tal de considerar que l'incompliment és essencial, de manera que no resulti inútil la condició resolutòria, en ser més exigents els requisits per a què operi que els propis de préstecs de consum i a favor de persones físiques garantits amb immobles d'ús residencial.

5. Resolució JUS/4209/2023, de 27 de novembre de 2023 (DOGC núm. 9064, de 20.12.2023). Interpretació (extensiva) d'una substitució vulgar

5.1. Introducció

La causant va morir l'any 2021, havent atorgat testament l'any 1998. En aquest va instituir hereu el seu marit i va preveure el següent: «Substitueix vulgarment, per al cas de premoriència: a l'hereu, pels fills de la testadora, abans esmentats; i a aquests, tant en el llegat de legítima, com en la substitució en la institució d'hereus, pels seus descendents». La substitució vulgar a favor dels tres fills que tenia va desplegar els seus efectes en haver premort l'hereu a la testadora. Un dels tres fills no va acceptar ni repudiar l'herència en ser interpel·lat notarialment a fer-ho, de manera que els dos altres fills es van adjudicar els béns per meitats indivises en considerar que el fill interpel·lat havia repudiat (art. 461-12.2 CCC).

Presentada l'escriptura d'acceptació i partició atorgada pels dos fills, el registrador va emetre qualificació negativa perquè va estimar que, en aplicació de l'art. 425-2 CCC, la substitució s'estén també per força de la llei als casos en què el cridat no vulgui acceptar, encara que la clàusula testamentària només fes esment a la premoriència. Faltaria acreditar, doncs, que el fill repudiant no tenia descendents o que, si en tenia, havien repudiat. En l'informe el registrador s'excusa perquè el precepte aplicable era l'art. 167 del Codi de Successions, en tractar-se d'una norma interpretativa de la voluntat del causant (disposició transitòria 2.2 de la Llei 10/2008, de 10 de juliol), tot i que en ser substancialment iguals, el raonament és el mateix. També la DGDEJM considera que els preceptes són equiparables, però recorda que l'errada en la norma en què es basa la qualificació podria generar indefensió en altre cas, si comportés una alteració del fonament jurídic en el moment d'emetre l'informe (FD 1).

En el recurs es defensa que la voluntat de la testadora era que la substitució operés només en cas de premoriència, tal i com s'indica al testament. També el notari, en formular al·legacions, comparteix aquesta perspectiva i considera que la norma interpretativa de referència no té massa sentit en tractar-se d'un testament notarial obert i que potser més aviat està pensada per a operar en altres tipus de testament, com ara l'hològraf o el tancat, en què el notari no intervé. Si intervé, com és el cas, sembla lògic entendre que, si s'hagués volgut estendre la substitució a supòsits diferents de l'expressament establert (la premoriència), el notari hauria aconsellat emprar la fórmula habitual de redacció de la clàusula de substitució que els abasta tots.

¹¹ Per a una perspectiva diferent, que considera que els requisits establerts pels apartats de l'art. 621-54 CCC que no van resultar declarats inconstitucionals per la Sentència del Tribunal Constitucional 132/2019, de 13 de novembre (BOE núm. 304, de 19.12.2019), estableixen requisits especialment severos justament per tal que pogués operar el procediment notarial que preveien els apartats afectats per la referida sentència, ARNAIZ RAMOS, «Comentari a l'article 621-54», a EGEA I FERNÁNDEZ / FERRER I RIBA (Dir.), *Comentari al llibre sisè del Codi civil de Catalunya. Contractes amb finalitat transmissora i sobre activitat aliena*, Atelier, Barcelona, 2021, p. 514-523. Per a aquest autor, l'article va quedar desmantellat i continuen regint a Catalunya els requisits establerts per la DGSJFP per a l'exercici de la condició resolutòria.

5.2. La interpretació de la DGDEJM

La DGDEJM assenyala, en primer lloc, que tot i al·legar el recurs que la voluntat de la causant era la d'establir la substitució vulgar només per al cas de premoriència, no s'aporta cap indici o prova sobre quina era la veritable voluntat de la testadora, potser perquè es parteix de què, si hagués volgut incloure tots els casos, ho hauria dit expressament. El mateix succeeix amb les al·legacions del notari. Però la DGDEJM considera que l'art. 167 del Codi de Successions adopta la premissa contrària: si la testadora només ha citat un cas (que l'hereu no pugui), valdrà per a l'altre (que no vulgui) (FD 2.2).

D'altra banda, la DGDEJM tampoc no troba cap precepte que limiti l'aplicació de la norma interpretativa als testaments tancats i hològrafs, com adduïa el notari. Conclou que s'aplica a tots. I si es volia limitar l'abast de la substitució vulgar, es podia fer senzillament expressant que regiria «només» per al supòsit que es volia preveure. Fonamenta aquesta tesi en la sentència del Tribunal Superior de Justícia de Catalunya (Sala Civil i Penal) 3/1996, de 29 de gener,¹² que resolvia un cas molt similar a aquest a l'empara de l'article 155 de la Compilació (FD 2.3), i també en les seves pròpies resolucions JUS/309/2006, d'1 de febrer,¹³ JUS/3188/2010, de 17 de setembre,¹⁴ i JUS/735/2013, de 8 de març,¹⁵ on es recollia la «força expansiva» de la substitució vulgar, com a exponent del principi general de conservació del testament (FD 2.4). Aquesta força expansiva resultaria també de l'acceptació de substitucions vulgars tàcites (art. 425-3 CCC) i del contrast amb l'art. 774 CCE i la interpretació que n'han fet els tribunals.

6. Resolució JUS/4208/2023, de 12 de desembre de 2023 (DOGC núm. 9064, de 20.12.2023). Recurs a efectes doctrinals. La necessitat d'assentiment del cònjuge a la hipoteca constituïda per a finançar l'adquisició d'un habitatge per part de l'altre cònjuge

6.1. Introducció

Es va presentar per a la seva inscripció escriptura de préstec hipotecari atorgada per la persona que, immediatament abans i a la mateixa notaria, havia adquirit un immoble. En el préstec s'hi feia constar que la hipotecant estava casada en règim de separació de béns i que l'immoble tenia atribuït el caràcter d'habitatge habitual. El registrador de la propietat va suspendre la inscripció pel defecte esmenable de manca de consentiment del cònjuge de la hipotecant, d'acord amb els art. 569-31 CCC, 18 LH i 91.1 i 98 RH, així com amb la Resolució de la DGDEJM JUS/2443/2017, d'11 d'octubre de 2017.¹⁶

Els defectes es van esmenar, en el sentit que la hipotecant va manifestar que estava separada de fet i en tràmit de formalitzar la ruptura matrimonial i es va modificar l'escriptura per tal de matisar que l'habitatge habitual no tenia la consideració d'habitatge familiar a l'efecte de la necessitat d'assentiment que preveuen els art. 569-31 CCC i 1320 CCE. La inscripció es va practicar.

¹² RJ 1996\6248.

¹³ Resolució de 28 de novembre de 2005 (DOGC núm. 4576, de 20.2.2006; comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 2, 2007).

¹⁴ DOGC núm. 5732, d'11.10.2010; comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 1, 2011.

¹⁵ DOGC núm. 6353, d'11.4.2013; comentada a *InDret*, 4/2013. Aquesta resolució admetia el dret de representació en la successió testada, com a fórmula per tal d'evitar els problemes d'interpretació i la força expansiva de la substitució vulgar a supòsits diferents als expressament previstos.

¹⁶ DOGC núm. 7482, de 26.10.2017; comentada a *InDret*, 1, 2018.

Dos dies més tard, el notari va recórrer davant la DGDEJM, tot i considerar que podien arribar a sorgir problemes competencials si es considerés el cònjuge com a hipotecant no deutor als efectes de l'acta prèvia a l'atorgament d'un préstec hipotecari que exigeix l'art. 15 de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. Aquesta qüestió en concret no és analitzada a la resolució, probablement perquè si l'adquirent és un sol dels cònjuges, difícilment pot ser considerat l'altre com a hipotecant. Això no obstant, la Instrucció de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 20 de desembre de 2019¹⁷ equiparava el cònjuge a l'hipotecant no deutor als efectes d'atorgar-li la protecció que dispensa la Llei 5/2019, cosa que explica el raonament del notari. En tot cas, el notari pretenia que la DGDEJM es pronunciés sobre «si s'aplica a Catalunya la teoria del negoci jurídic complex –fonamentada, entre d'altres, per la Resolució de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (DGSJFP) de 26 de setembre de 2022¹⁸– a la compra finançada amb préstec hipotecari de manera simultània per part d'una persona casada o que conviu en unió de parella estable; si es resolgués afirmativament, exclouria l'exigència de l'assentiment que estableix l'article 569-31 del CCC» (relació de fets V). Considera el notari recurrent que en aquests supòsits, en què la finca adquirida no és habitatge familiar encara, la compravenda absorbeix el préstec i, en no ser necessari l'assentiment del cònjuge per a aquella, tampoc ho és per a hipotecar. La citada resolució de la DGSJFP efectivament equipara aquests supòsits d'adquisició i immediata subjecció a hipoteca als casos en què l'habitatge entra en el patrimoni del cònjuge amb un gravamen, en què tampoc no seria necessari l'assentiment al qual es refereix l'art. 1320 CCE. La Instrucció de 2019, d'altra banda, només equipara el cònjuge a l'hipotecant no deutor en aquells casos en què sigui necessari el seu assentiment d'acord amb l'art. 1320 CCE, segons la pròpia DGSJFP. El notari fa valer també a favor d'aquesta tesi el que preveuen els art. 222-43 i 236-27 CCC.

El registrador es ratifica en el seu parer, tot entenent que la tesi del negoci complex de la DGSJFP no és aplicable a Catalunya atès l'art. 569-31 CCC, i fa notar també que la inscripció ja s'havia practicat i que es troba sota la salvaguarda dels tribunals, i que el recurs a efectes doctrinals es va suprimir amb la reforma de la LH de 2001.

6.2. El recurs a efectes doctrinals

El recurs a efectes doctrinals va ser suprimit per la Llei 24/2001, de 27 de desembre, però la DGSJFP l'admet, atenent al fet que el que es recorre és la qualificació, i no l'assentament registral, i per tant, d'acord amb la doctrina jurisprudencial al respecte, és procedent que es determini si la qualificació és ajustada a dret o no.¹⁹ I també la DGDEJM l'ha admès (FD 1.1).²⁰

¹⁷ BOE núm. 313, de 30.12.2019.

¹⁸ BOE núm. 258, de 27.10.2022.

¹⁹ Entre altres, Resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 22 de maig de 2006 (BOE núm. 151, de 26.6.2006), d'11 de gener de 2016 (BOE núm. 30, de 4.2.2016), de 17 de gener de 2017 (BOE núm. 32, de 7.2.2017) i de 10 d'agost de 2020 (BOE núm. 257, de 28.9.2020).

²⁰ A la resolució que ara es comenta es fa referència a la Resolució JUS/4284/2010, d'1 de desembre (DOGC núm. 5795, de 13.1.2011; comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 2, 2011), relativa a la naturalesa del dret de vol. La DGDEJM també ha decidit a efectes doctrinals en les Resolucions JUS/360/2015, de 3 de febrer (DOGC núm. 6826, de 9.3.2015; comentada a *InDret*, 3, 2015), sobre cancel·lació de drets d'adquisició, i JUS/1719/2017, de 12 de juliol (DOGC núm. 7418, de 24.7.2017; comentada a *InDret*, 1, 2018), sobre protecció de consumidors en l'àmbit hipotecari. En aquests casos, els recursos no expressaven que s'interposaven a efectes doctrinals, però la DG els resolvia tot i que la inscripció ja s'havia practicat, atès que no s'havia desistit del recurs, l'Administració té l'obligació de donar resposta a les reclamacions formulades i, a més, podria haver-hi un interès doctrinal en conèixer el criteri de l'òrgan resolutori. Vegeu igualment la Resolució DGDEJM JUS/906/2022, de 29 de març (DOGC núm. 8642, de 6.4.2022; comentada a *InDret*, 3, 2022).

Considera la DGDEJM que en aquest cas la qüestió discutida (si calia o no l'assentiment del cònjuge per a la constitució de la hipoteca) no era la que planteja el recurs (si regeix a Catalunya la teoria del negoci jurídic complex) (FD 1.2). Val a dir, però, que el resultat és el mateix. En qualsevol cas, la DGDEJM decideix entrar a resoldre per tal de valorar si manté el seu posicionament previ sobre la qüestió recollit a la Resolució d'11 d'octubre de 2017 (FD 1.3), cosa que, com de seguida es veurà, es decideix afirmativament.

Abans, però, la DGDEJM confirma, de manera molt sintètica, la seva competència per a resoldre, atès que la nota de qualificació es basava en l'art. 569-31 CCC (FD 2).

6.3.L'assentiment del cònjuge en cas de separació de fet

La rectificació de l'escriptura que en va permetre la inscripció es va fonamentar en els art. 1320 CCE i 569-31 CCC. La DGDEJM considera encertada la conclusió, però no el camí per arribar-hi. D'una banda, perquè l'art. 1320 CCE no és aplicable al cas i, de l'altra, perquè l'art. 569-31 CCC tampoc no resol la qüestió, en referir-se als «cònjuges» –que ho són mentre no es dissolgui el vincle matrimonial. La resposta la troba la DGDEJM en l'art. 231-9.2 CCC, que requereix l'assentiment del cònjuge «si viu al mateix habitatge», de manera que en els casos de separació, en què no hi ha convivència, no és necessari l'assentiment (FD 3.2). Parafrasejant la DGDEJM, qui subscriu considera que la conclusió és encertada, però el camí potser no és tan directe com podria semblar. Cal fer un esforç per entendre que l'art. 231-9.2 CCC comprèn els supòsits d'adquisició d'un immoble amb la finalitat de destinar-lo a habitatge familiar amb immediata subscripció d'un préstec hipotecari, perquè, per definició, en aquella finca serà excepcional que cap dels dos cònjuges hi visqui.

6.4.La convivència familiar projectada determina la necessitat d'assentiment del cònjuge i no s'aplica la teoria del negoci jurídic complex

Potser per aquest motiu la resolució puntualitza a continuació que allò que determina que un habitatge sigui familiar no és la convivència efectiva en un determinat immoble, sinó el comú acord dels cònjuges d'establir-hi el seu centre d'interessos (art. 231-3.1 CCC). És l'acte de destinació, i no la seva materialització, el que constitueix el pressupòsit de l'habitatge familiar. Per tant, «adquirir un habitatge, si la seva destinació o finalitat és establir-hi el domicili habitual, se li han d'aplicar les normes legals de protecció de l'habitatge familiar en els casos en què l'adquirent sigui una persona casada o en unió estable de parella i vulgui atribuir el caràcter familiar a l'habitatge que adquireix, d'acord amb el seu cònjuge o convivent. En aquest sentit, doncs, el règim de protecció de l'habitatge familiar s'aplica no només a l'habitatge on conviuen els cònjuges en el moment en què es constitueix una hipoteca que el grava (en garantia de deutes diferents dels ocasionats per a l'adquisició de l'habitatge familiar), sinó també a l'habitatge que s'adquireix per conviure-hi i que s'adquireix gràcies al préstec hipotecari atorgat immediatament a continuació de la compravenda. El fet que no es tracti d'un habitatge familiar present, sinó d'un habitatge familiar projectat no vol dir que aquest projecte de destinació a habitatge familiar no necessiti protecció» (FD 4.2), que es tradueix en la necessitat d'assentiment del cònjuge no titular.

D'això se'n desprèn que la DGDEJM considera, com ja ho havia fet en la Resolució d'11 d'octubre de 2017, que «la compravenda de l'habitatge familiar i la constitució d'una hipoteca sobre aquest habitatge immediatament a continuació per garantir el préstec que en possibilita l'adquisició [...] són dos negocis jurídics independents, que han de reunir els requisits legals respectius», incloent, per tant, la necessitat d'assentiment del cònjuge o de l'altre integrant d'una parella estable si adquireix un de sol (FD 5.1). La teoria del negoci jurídic complex, per tant, no s'acull.

Finalment, el paral·lelisme que el notari apuntava amb els art. 222-43 i 236-27.1.a CCC tampoc no es considera correcte, atès que en els casos previstos en aquests preceptes el negoci a què es refereixen té com a finalitat, entre altres, la destinació de l'immoble adquirit gràcies a un préstec hipotecari a habitatge de la persona subjecta a tutela o a potestat, sense que intervinguin interessos de tercers, a diferència del que succeeix quan una persona casada grava l'habitatge familiar (FD 5.2).

7. Bibliografia citada

ANDERSON, Miriam, «La revisió judicial de les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», a INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT, UNIVERSITAT DE GIRONA (Coord.), *L'aplicació judicial del Codi civil de Catalunya. Materials de les vint-i-dosenes Jornades de Dret català a Tossa de Mar*, Documenta Universitaria, Girona, 2023, p. 777-839.

ANDERSON, Miriam, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», *InDret*, 4, 2013, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1010_cat.pdf; *InDret*, 3, 2015, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1161_cat.pdf; *InDret* 1, 2018, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2018/03/1374-1.pdf>; *InDret* 1, 2019, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/04/1439.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* 3, 2020, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/07/1567.pdf>; *InDret* 1, 2021, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2021/01/1610.pdf>; *InDret* 3, 2021, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2021/07/1641.pdf>; *InDret* 3, 2022, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2022/07/1724-numerat.pdf>; *InDret*, 4, 2022 <https://indret.com/wp-content/uploads/2022/10/1742-1.pdf>.

ARNAIZ RAMOS, Rafael, «Comentari a l'article 621-54», a EGEA I FERNÁNDEZ, Joan / FERRER I RIBA, Josep (Dir.), *Comentari al llibre sisè del Codi civil de Catalunya. Contractes amb finalitat transmissora i sobre activitat aliena*, Atelier, Barcelona, 2021, p. 514-523.

BADOSA COLL, Ferran, «Comentari a la disposició transitòria segona», a EGEA I FERNÁNDEZ, Joan / FERRER I RIBA, Josep (Dir.), *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya, relatiu a les successions*, v. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 1700-1703.

MARSAL GUILLAMET, Joan, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques», *InDret*, 2, 2007, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2007/05/434_ca.pdf; *InDret*, 1, 2011, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/798_cat.pdf; *InDret*, 2, 2011, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/810_cat.pdf.