

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (octubre 2024-gener 2025). *Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/3548/2024, de 2 d'octubre de 2024, JUS/790/2024, de 5 de desembre de 2024, i JUS/791/2025, de 20 de gener de 2025*

Sumari

-

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/3548/2024 (atribució de l'ús de l'habitatge familiar en sentència de divorci per raó de la guarda de fills menors: fermesa de la sentència, inscripció del divorci al Registre Civil i constància de la durada), JUS/790/2024 (revocació unilateral de pacte successori d'atribució particular, oposició i defunció del causant sense haver iniciat l'acció judicial de revocació) i JUS/791/2025 (durada d'un dret de vol o sobreedificació constituït amb anterioritat a l'entrada en vigor del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya).

Abstract

-

Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation JUS/3548/2024 (divorce decree granting the use of the family home to the parent in whose care minor issue remain: final judgement, record at the Civil Registry and duration of the right to use the family home), JUS/790/2024 (unilateral revocation of an agreement as to a succession and decedent's demise prior to initiating court proceedings) and JUS/791/2025 (duration of air rights created prior to the entry into force of Book V of the Catalan Civil Code).

Title: *Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation (October 2024-January 2025)*

-

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, divorci, atribució de l'ús de l'habitatge familiar, durada, pacte successori, revocació unilateral, drets de vol.

Keywords: *Catalan private law, Land Registry, Registry complaints, divorce, use of the family home, duration, agreement as to a succession, unilateral revocation, air rights.*

1. Resolució JUS/3548/2024, de 2 d'octubre de 2024 (DOGC núm. 9266, d'11.10.2024). Atribució de l'ús de l'habitatge familiar en sentència de divorci per raó de la guarda de fills menors: fermesa de la sentència, inscripció del divorci al Registre Civil i constància de la durada

1.1. Introducció

1.2. El procediment registral s'ha de basar en la documentació aportada

1.3. Sobre la necessitat d'inscriure prèviament el divorci al Registre Civil

1.4. Sobre la necessitat de fer constar la temporalitat de l'atribució del dret d'ús de l'habitatge familiar al cònjuge que té la guarda dels fills menors

2. Resolució JUS/790/2024, de 5 de desembre de 2024 (DOGC núm. 9371, de 14.3.2025). Revocació unilateral de pacte successori d'atribució particular, oposició i defunció del causant sense haver iniciat l'acció judicial de revocació

2.1. Introducció

2.2. La ineficàcia de la revocació unilateral del pacte fins que hagi transcorregut un mes des de la notificació al beneficiari de l'atribució

3. Resolució JUS/791/2025, de 20 de gener de 2025 (DOGC núm. 9371, de 14.3.2025). La durada d'un dret de vol o sobreedificació constituït amb anterioritat a l'entrada en vigor del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya

3.1. Introducció

3.2. La modificació d'un dret de sobreelevació inscrit per a atribuir-li una durada indefinida

4. Bibliografia citada

1. RESOLUCIÓ JUS/3548/2024, de 2 d'octubre de 2024 (DOGC núm. 9266, d'11.10.2024). Atribució de l'ús de l'habitatge familiar en sentència de divorci per raó de la guarda de fills menors: fermesa de la sentència, inscripció del divorci al Registre Civil i constància de la durada*

1.1. Introducció

En un plet de divorci, la sentència va declarar que s'atribuïa l'ús de l'habitatge familiar a la mare i als tres fills menors del matrimoni, en «quedar en companyia de la mare, i el seu interès és el més necessitat de protecció». La sentència es va apel·lar, però per qüestions que no afectaven ni la guarda dels fills menors ni l'atribució de l'habitatge. Pendent el recurs davant l'Audiència, es va presentar al Registre de la Propietat manament dictat al marc del procediment d'execució de títols judicials perquè s'inscrivís el dret d'ús de l'habitatge familiar a favor dels fills menors i de la mare.

La registradora va qualificar negativament, en considerar que era necessària l'aportació de la sentència de divorci i que calia acreditar-ne la fermesa; que per a la inscripció al Registre de la Propietat del dret d'ús és preceptiu que prèviament s'hagi inscrit el divorci al Registre Civil i, perquè, en virtut del principi d'especialitat i d'acord amb el que estableixen els articles 96 del Codi civil espanyol i 233-20.5 del Codi civil de Catalunya (CCC), calia expressar la durada del dret d'ús de l'habitatge familiar.

En recórrer, la interessada va aportar la sentència de divorci, el recurs d'apel·lació i la sentència de l'Audiència, en què es constata que no hi havia hagut discussió en aquella alçada sobre l'atribució de l'ús de l'habitatge. Es considerava que no calia la prèvia inscripció del divorci al Registre Civil i que la limitació temporal de l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar només és exigible quan s'atorga a l'excònjuge, però no quan es concedeix al progenitor a qui correspon la guarda dels fills comuns, perquè en aquest supòsit s'entén que es manté mentre dura la guarda i custòdia, d'acord amb l'article 233-20.2 CCC. En sentit semblant es va pronunciar la jutgessa de primera instància en les seves al·legacions.

La registradora va mantenir, en el seu informe, la nota de qualificació. Una de les qüestions que explicitava allà, i que és la primera que analitza la resolució, és que no discutia la fermesa del pronunciament sobre l'atribució de l'ús de l'habitatge, sinó que no se li havia aportat cap evidència en aquest sentit.

1.2. El procediment registral s'ha de basar en la documentació aportada

En el fonament de dret primer, la DGDEJM recorda que tant la qualificació com el posterior recurs estan determinats per l'abast de la qualificació i que aquesta només pot recaure sobre la documentació presentada (a més de tenir en compte els obstacles que puguin sorgir del propi registre). En aquest sentit, doncs, el fet que no s'esmenés el defecte (no explicitat com a tal, però sí mencionat a la nota) consistent en la manca d'aportació de la sentència de divorci en el seu moment i que el recurs d'apel·lació i la sentència de segona instància s'aportessin únicament en

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

recórrer, impedeix que es tinguin en compte de cara a determinar si el manament efectivament presentat era o no inscriptible.

El mateix succeeix pel que fa a l'acreditació de la fermesa del pronunciament sobre l'atribució de l'ús de l'habitatge, que no es despenia del manament presentat (FD 2).

1.3. Sobre la necessitat d'inscriure prèviament el divorci al Registre Civil

La registradora havia assenyalat com a defecte la manca d'inscripció o anotació de la sentència ferma de divorci al Registre Civil com a passa prèvia per a la inscripció al Registre de la Propietat, citant normes diferents a la nota i a l'informe, però sense que això darrer generi indefensió, atès que no es van introduir nous arguments després de la presentació del recurs (FD 3.4). Sembla deduir-se que el precepte que considera vulnerat és l'article 266, paràgraf sisè, del Reglament del Registre Civil, segons el qual:

«En las inscripciones que, en cualquier otro Registro, produzcan las capitulaciones y demás hechos que afecten al régimen económico se expresará el Registro Civil, tomo y folio en que consta inscrito o indicado el hecho. Se acreditarán los datos exigidos por certificación, por el Libro de Familia o por la nota a que se refiere el párrafo anterior, y de no acreditarse se suspenderá la inscripción por defecto subsanable.»

La jutgessa, per la seva banda, va al·legar que el precepte fa referència a sentències que afecten el règim econòmic matrimonial i l'estat civil de les persones, i entén que l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar no afecta ni l'un ni l'altre.

En aquesta mateixa línia, la DGDEJM conclou que «la inscripció prèvia de la sentència de divorci al registre civil no és necessària per inscriure al registre de la propietat l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar establert per aquesta sentència de divorci. D'una banda, perquè un cop dissolt el matrimoni ja no hi ha règim matrimonial, sense oblidar que la regulació de l'habitatge familiar opera amb caràcter general, “amb independència del règim econòmic matrimonial aplicable” [article 231-9.1 del CCC]. D'altra banda, tampoc no afecta l'estat civil dels cònjuges o excònjuges, ja que no suposa una modificació o restricció de la seva aptitud per exercitar la capacitat jurídica i ni tan sols limita el poder de disposició del cònjuge o excònjuge titular al qual s'hagi privat de l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar [article 233-25 del CCC]» (FD 3.4). En sentit contrari, entenent que el divorci afecta el règim econòmic del matrimoni i que és indispensable la seva inscripció al Registre Civil per tal de practicar la inscripció de les adjudicacions de titularitat que en resulten al Registre de la Propietat, es poden veure les Resolucions DGSJFP de 3 de desembre de 2020, en què s'aplicava aquesta doctrina a un conveni regulador de ruptura matrimonial subjecta al Codi civil de Catalunya (amb cita de reiterada doctrina registral anterior) i en què havia regit la separació de béns,¹ i de 30 de juny de 2022, pel que fa a l'aplicació del mateix criteri àdhuc a cònjuges casats a l'estranger.² La finalitat d'aquesta doctrina és evitar les contradiccions entre tots dos registres, atesos els efectes que tenen davant de tercers. El criteri de la DGDEJM s'oposa, doncs, al de la Direcció General del Ministeri de Justícia, sense que els arguments de dret civil català que s'aporten semblin suficients per a justificar aquesta disparitat. Novament, es tracta d'una qüestió que, depenent de quin sigui l'òrgan resolutori, rebrà una solució diferent.

¹ BOE núm. 329, de 18.12.2020.

² BOE núm. 178, de 26.7.2022.

1.4. Sobre la necessitat de fer constar la temporalitat de l'atribució del dret d'ús de l'habitatge familiar al cònjuge que té la guarda dels fills menors

La registradora, erròniament, havia adduït que calia la fixació del límit temporal del dret d'ús citant l'article 96.3 del Codi civil espanyol i l'apartat 5 de l'article 233-20 CCC. La recurrent fa palesa aquesta equivocació i, com també la jutgessa en les seves al·legacions, considera que quan l'atribució del dret d'ús es fa per raó de la guarda dels fills menors, finalitza quan aquesta acaba, de conformitat amb l'apartat 2 de l'article 233-20 CCC.

Tot i reconèixer l'errada, la DGDEJM confirma també en aquest punt la nota de qualificació, atès que «si s'atén el document objecte de qualificació i el que vam dir a la nostra resolució del 21 de juny de 2016, aquesta direcció general entén que no és procedent estimar les al·legacions de la recurrent i de la magistrada, perquè, efectivament, tal com argumenta la registradora de la propietat, el manament –únic document objecte de presentació i qualificació– només estableix que l'ús de l'habitatge familiar s'atorgui a V. L. L. H. i als seus tres fills menors comuns del matrimoni dissolt, sense fer referència ni tan sols a l'atribució de la guarda dels fills a la mare.» (FD 4.5).

A parer de qui subscriu, la manca de referència a què la mare tenia atribuïda la guarda dels fills menors en el manament que es va presentar per a la inscripció (sense ni tan sols acompanyar-lo de la sentència de divorci), és el veritable argument a favor de mantenir el defecte, atès que no és funció del registrador presumir que, havent-hi fills menors, l'ús de l'habitatge s'atribueix a qui en té la guarda.

La resolució, però, es refereix al criteri, molt restrictiu, que va mantenir a la Resolució JUS/1856/2016, de 21 de juny,³ que posteriorment va ser revocada per la SAP de Barcelona (secció 18a) 105/2019, de 4 de febrer,⁴ per incórrer en un formulisme excessiu. Al respecte, amb anterioritat s'ha pogut comentar el que a continuació es resumeix:

Per a la DGDEJM, tot i preveure l'article 233-20.2 CCC, per al supòsit en què l'atribució de l'ús de l'habitatge es fonamenta en la guarda dels menors, un termini legal a manca de pacte o de determinació judicial (la durada de la guarda), això no resulta suficient per a considerar adequadament determinat el dret, ni a efectes substantius, ni a efectes registrals. Quant al primer, convé recordar que la sentència no deia literalment que s'atribuïa la guarda «mentre durés la custòdia» (expressió emprada en l'article 233-20.2 CCC), sinó que incloïa a continuació del nom de la mare com a beneficiària, la proposició explicativa «bajo cuya custodia quedan» (expressió que calca la continguda a l'article 96 del Codi civil espanyol). La DGDEJM va considerar que no resultava prou clara la fixació de la durada del dret d'ús, «ni que sigui a través de la utilització de termes que permetin l'aplicació mecànica del termini legal [...] no pot ésser objecte d'una interpretació d'un redactat poc clar» (FD 1.5). Quant al segon, després de recordar la funció del principi d'especialitat, el fet que no se n'escapa el dret d'ús d'habitatge atribuït per sentència per motiu de la guarda dels fills i la impossibilitat de comparar-lo amb el dret real d'habitatge, que es presumeix vitalici, afirmava que: «en qualsevol cas, la durada dels drets inscripcionals al registre de la propietat ha de constar de forma clara, i el principi d'especialitat imposa que no puguin accedir-hi situacions jurídiques que no tinguin ben definit l'abast temporal, a fi que el tràfic jurídic dels immobles sigui segur, no hi hagi càrregues ocultes i els tercers adquirents coneguin perfectament

³ DOGC núm. 7175, de 1.8.2016. Comentada a *Indret*, 4, 2016.

⁴ ECLI:ES:APB:2019:794.

els drets existents sobre les finques. En el cas que ara ens ocupa, compliria amb les exigències del principi d'especialitat o determinació no només la fixació d'un termini de duració, encara que fos incert en el quando, sinó també la utilització d'un redactat en la sentència que permetés l'aplicació mecànica del termini imposat per l'article 233-20.2 CCCat» (FD 2.4). Per tant, sembla que el problema rau en la redacció i més en concret, tot i que no es diu, en el fet que la sentència emprés la fórmula del Codi civil espanyol i no la del CCC.

La SJPI núm. 45 de Barcelona, 165/2018, de 5 d'abril, va estimar íntegrament la demanda presentada per la interessada. La DGDEJM va recórrer. La SAP de Barcelona (secció 18a) 105/2019, de 4 de febrer, va confirmar íntegrament la sentència de primera instància. Ho va fer apel·lant al criteri del TSJC, per exemple, en STSJ 29/2018, de 19 de març,⁵ en el sentit que quan l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar, que es qualifica de dret real d'origen familiar, ve determinat per la guarda dels fills menors atorgada a un dels progenitors, «no pot ser limitat en el temps, puix que la seva durada coincideix amb la de la guarda dels menors»; també s'afirmava que la protecció del dret d'ús de l'habitatge front de tercers només s'aconsegueix amb la inscripció (FD 2). En definitiva, l'Audiència considera que la durada de l'ús la determina la pròpia llei i que «la possibilitat de modificar la mesura que comporti un canvi de termini de duració [a la baixa] o una extinció del dret no es pot erigir en obstacle a la inscripció doncs també es pot produir en els casos en què es posa un termini concret i es produeix abans l'extinció o es prorroga el termini». I a continuació observa, amb encert, que el problema de fons és «la deficient redacció de la part dispositiva de la sentència», que es feia ressò de la terminologia del Codi civil espanyol. Es conclou, però, que «s'ha d'entendre, i no pot ser d'altra manera, que l'atribució s'ha fet a favor de la progenitora que té atorgada la guarda dels fills menors. En el CCC no hi ha cap atribució de l'ús de l'habitatge als fills, sinó als cònjuges. L'atribució a la progenitora que té la guarda es fa per raó precisament d'aquesta guarda amb la finalitat de garantir la necessitat de l'habitatge dels fills menors (article 233-20.1 CC) *ús que queda garantit precisament per la inscripció en el Registre de la Propietat (article 233.22 CCC), davant dels actes dispositius que pugui realitzar el titular de drets reals dels que pot disposar (article 233-22 CCC) però amb indemnitat del dret d'ús*».

La mateixa sentència reitera al final les dues importants errades que van conduir a aquest innecessari periple: la utilització errònia de la terminologia del Codi civil espanyol per part de la sentència que atribuïa l'ús de l'habitatge i el fet que d'això se'n va deduir la impossibilitat d'inscriure. El primer, segurament es deu a una manca d'interiorització del dret aplicable amb preferència a Catalunya; el segon, a una voluntat gairebé pedagògica de defensar-lo. A parer de qui subscriu, cap de les dues coses hauria de repercutir negativament en els administrats, com ho va fer en aquest cas.⁶

La DGDEJM també va tractar la qüestió de la temporalitat de l'atribució del dret d'ús a la Resolució JUS/1165/2018, de 6 de juny,⁷ relativa a una atribució de la guarda que es va presentar per a la seva inscripció quan havien passat dècades des de la sentència i, per tant, els fills ja haurien assolit la majoria d'edat, però que també es va decidir sobre la base del dret transitori i de l'obligada expressió de la temporalitat del dret. Tant en aquesta resolució com en la que ara es comenta la denegació de la inscripció es podia haver basat en altres motius (l'extinció de l'atribució o la manca d'acreditació que l'atribució es feia per raó de la guarda), però la DGDEJM insisteix en mantenir un criteri altament formalista a l'hora d'escatir si està prou clara la constància de la durada del dret d'ús, malgrat la determinació per defecte que estableix l'article 233-20.2 CCC.

⁵ ECLI:ES:TSJCAT:2018:2709.

⁶ 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*, Documenta Universitaria, Girona, 2023, p. 788-792.

⁷, DOGC núm. 7642, de 14.6.2018. Comentada a *InDret* 4, 2018.

2. Resolució JUS/790/2024, de 5 de desembre de 2024 (DOGC núm. 9371, de 14.3.2025). Revocació unilateral de pacte successori d'atribució particular, oposició i defunció del causant sense haver iniciat l'acció judicial de revocació

2.1. Introducció

L'any 2016, un pare i el seu fill van atorgar pacte successori d'atribució particular d'una finca del primer al segon. El gener de 2024, es va aportar al Registre, on es va practicar nota marginal. Aquell mateix any, el 2 de maig, el pare va atorgar escriptura notarial de revocació unilateral del pacte successori. La revocació es va notificar de manera fefaent al beneficiari de l'atribució el 21 de maig de 2024. El pare va morir el 4 de juny. El 14 de juny, es va presentar al Registre còpia de l'escriptura de revocació, que va donar lloc a un assentament de presentació. El 20 de juny, el fill va atorgar escriptura d'oposició a la revocació, i va requerir a la notària que la va autoritzar que notifiqués el notari davant de qui s'havia formalitzat la revocació. El 28 de juny es va atorgar l'escriptura de consumació del pacte successori (la DGDEJM prefereix aquesta expressió a l'emprada per la notària, que es referia a la «implementació» del pacte; FD 2.5) i el fill va prendre possessió jurídica de la finca.

La registradora va suspendre la inscripció d'aquesta escriptura de consumació, per considerar que havent-se presentat amb anterioritat l'escriptura de revocació unilateral del pacte successori i constant l'oposició a la revocació, correspon als hereus del causant iniciar l'acció judicial que estableix l'article 431-15.3 CCC, per tal que la qüestió es decideixi als tribunals. La qualificació substitutòria va confirmar la nota.

El recurs presentat per compte del beneficiari de l'atribució va argumentar, resumidament, que, efectivament, correspon als hereus iniciar l'acció judicial que correspongui d'acord amb la norma citada, i que per això mateix la registradora no es pot erigir en garant dels potencials drets que poguessin correspondre als hereus del causant sobre la finca, ja que aquests es poden protegir perfectament mitjançant la corresponent anotació preventiva de demanda. «Negar la inscripció de la consumació del pacte successori suposa negar l'aparença de bon dret [del beneficiari], alterar les regles processals de la càrrega de la prova i causar-li un perjudici sense cap base legal, ja que no hi ha cap norma ni doctrina que avaluï la no inscripció davant la previsió d'una hipotètica acció que s'hauria d'exercitar en un futur» (relació de fets III).

La registradora va elevar el recurs a la DGDEJM quinze dies després de la seva presentació i no consta que notifiqués ni la notària autoritzant de l'escriptura de consumació ni la resta de possibles afectats per la resolució. Tot i que es fa constar expressament aquesta dada, difícilment podia haver-se notificat la interposició del recurs als eventuais hereus del titular de la finca, ja que aquesta informació excedeix de la que es va aportar per a la seva qualificació.

2.2. La ineficàcia de la revocació unilateral del pacte fins que hagi transcorregut un mes des de la notificació al beneficiari de l'atribució

El segon fonament de dret de la resolució està dedicat a recordar la irrevocabilitat dels pactes successoris, reforçada en el llibre quart del Codi fins i tot pel que fa als heretaments preventius, de manera que els supòsits de revocació s'han de considerar excepcionals i taxats. Es remarca,

en aquest sentit, que àdhuc el règim aplicable a la indignitat, com a manifestació del tipus de conductes socialment reprovables que poden donar lloc a la ineficàcia del pacte (en el supòsit, sembla que els arguments per a la revocació giraven al voltant de la manca de cura que el fill va tenir del pare en els darrers anys de la seva vida), estan subjectes a caducitat (article 431-13.2 i 412.4 del Codi). En resum, «la revocació per causes pactades de manera expressa que estableix l'article 431-14 del CCC –per incompliment de càrregues [sembla ser que era el cas que va donar lloc a la resolució], per impossibilitat de compliment o per canvi substancial, sobrevingut i imprevisible de les circumstàncies que en van constituir el fonament–, participa de la mateixa excepcionalitat. És unilateral, però per causes taxades, de manera formal i receptícia: això és, només és possible per causes legals concretes, s'ha d'atorgar en escriptura pública i dins dels terminis de caducitat respecte del moment en què es produeix la causa, i s'ha de notificar a la persona perjudicada. Així doncs, la revocació està permesa, però de manera restrictiva i amb cauteles» (FD 1.5).

En el fonament de dret segon, la resolució es centra en la interpretació de l'article 431-15, especialment els apartats 2 i 3, del CCC. D'acord amb aquest precepte, la revocació només és eficaç si no hi ha oposició dins del mes següent a la notificació al beneficiari. En canvi, si hi ha oposició, la revocació no té efectes i, per tant, el pacte successori continua desplegant la seva eficàcia normal. D'això se'n conclou que l'escriptura de consumació del pacte s'ha de poder inscriure al Registre de la Propietat, sens perjudici que els hereus del causant exercitin judicialment la revocació en el termini d'un any comptat des de l'oposició (o des del coneixement de l'oposició, segons la tesi que sembla més raonable).⁸ La protecció dels seus drets eventuais davant de possibles alienacions a tercers de bona fe i a títol oneros per part del beneficiari s'obtingria per mitjà de l'anotació preventiva de demanda, i quedarien sempre a l'abast les accions que enumera l'article 465-2 CCC. Considera la DGDEJM que «no hi ha motiu per donar per bona la revocació i prendre partit per la versió de l'atorgant, si la llei dona al beneficiari el dret d'oposició, perquè tan creïble és la versió de l'atorgant com la del beneficiari, i ha de prevaler el principi de conservació del negoci» (FD 2.4).

En el fons, segurament el problema és d'ordre procedimental, tal i com també s'assenyala (FD 2.2): «en aquest cas, el causant que va revocar no ha pogut tenir coneixement de l'oposició, però sí que l'oposició ha estat notificada al notari que va autoritzar la revocació, de manera que a les còpies que expedeix de l'escriptura hi ha de constar l'oposició. D'aquí que, precisament per evitar dubtes, sigui altament aconsellable que no s'expedeixi la còpia de la revocació fins que hagi transcorregut el termini per fer l'oposició». Segons aquest raonament, doncs, fins que hagi passat un mes des de la notificació de la revocació al beneficiari, el notari no hauria d'expedir còpies de l'escriptura de revocació que puguin donar lloc a assentaments de presentació, com va succeir en aquest cas, perquè si hi ha oposició, el registrador detecta obstacles al propi registre per a permetre la inscripció a favor del beneficiari. La revocació no té eficàcia, segons la DGDEJM, fins que hagi transcorregut un mes des de la notificació, però l'adquisició del beneficiari produïda per la mort del causant, que també és claudicant perquè pot ser qüestionada en seu judicial en exercitar-se la revocació, té més força que aquella expectativa d'eficàcia de la revocació.

⁸ EGEA FERNÁNDEZ, «Comentari a l'article 431-15 del Codi civil de Catalunya», a EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 1131.

3. Resolució JUS/791/2025, de 20 de gener de 2025 (DOGC núm. 9371, de 14.3.2025). La durada d'un dret de vol o sobreedificació constituït amb anterioritat a l'entrada en vigor del llibre cinquè del Codi Civil de Catalunya

3.1. Introducció

L'any 2003 s'havia atorgat escriptura d'extinció de condomini i divisió d'un edifici en propietat horitzontal. L'any 2023 es va atorgar escriptura d'emena per mitjà de la qual es modificava el termini del dret de vol, que passava de ser de trenta anys a ser indefinit. En una diligència aclaridora de 2024 s'indicava que el dret en qüestió s'havia de qualificar com a dret de sobreedificació d'acord amb l'article 16.2 del Reglament hipotecari (RH).

La registradora va qualificar negativament, sobre la base dels articles 16.2 RH i 567.2.1.c CCC. En tractar-se d'un immoble situat en aquesta comunitat autònoma, regeix el termini màxim de trenta anys per al dret de vol regulat al Codi.

L'interessat va recórrer, arguint que el dret de sobreelevació està admès a la resta d'Espanya, sense que estigui justificat el rebuig de la seva inscripció a Catalunya, i que la negativa a inscriure li generava perjudicis. Més extenses van ser, en canvi, les al·legacions presentades pel notari autoritzant, que es van basar, substancialment, en l'aplicabilitat de l'article 16.2 RH a Catalunya, com a dret supletori, per no ser contrari al dret català; en la llibertat de pacte (article 111-6 CCC i 7 LH); en la literalitat de l'article 553-10 CCC, que menciona els dret de sobreelevació i subedificació separatament al dret de vol, que a parer seu se'n distingirien, justament, per la temporalitat d'aquest darrer, i en la supressió del termini de deu anys que marcava l'article 16.2 RH en la seva redacció de 1998, per la STS (Sala 3a) de 24 febrer de 2000,⁹ que va anul·lar l'apartat en què s'establí el límit temporal per considerar que establir-lo corresponia a una norma amb rang de llei en alterar el contingut de l'article 1 de la Llei hipotecària. El notari fa una lectura diferent d'aquesta sentència, però no s'hi aprofundeix en aquest comentari, perquè la resolució de la DGDEJM no entra a valorar aquestes al·legacions.

La registradora va ratificar-se en la qualificació negativa i, havent donat trasllat a la resta d'interessats, que no van formular al·legacions, va elevar l'expedient a la Direcció General.

3.2. La modificació d'un dret de sobreelevació inscrit per a atribuir-li una durada indefinida

En primer lloc, cal aclarir que, encertadament, la DGDEJM considera que les expressions «dret de vol» i «dret de sobreedificació» o «de sobreelevació» són equivalents, en referir-se en tots els casos al dret real limitat regulat als articles 567-1 i següents CCC. Sembla que el que va pretendre's amb la diligència aclaridora que acompanya l'escriptura va ser dissimular el dret de vol sota una denominació diferent, per tal d'evitar l'aplicació de les normes corresponents, incloent la que en fixa el termini màxim, l'article 567-2.1.c CCC (FD 1.2).

⁹ ECLI:ES:TS:2000:1407.

L'aplicabilitat d'aquest topall es desprèn, a parer tant de la registradora com de la DGDEJM, de la disposició transitòria dissetena de la Llei 5/20016, de 20 de maig, segons la qual els drets de vol sobre immobles situats a Catalunya constituïts abans de la seva entrada en vigor es regeixen per la legislació anterior que els era aplicable, però amb subjecció a les causes d'extinció que estableix l'article 567.6 CCC (FD 1.2).

L'article 567-6 CCC, entre altres previsions, remet a les causes d'extinció generals dels drets reals. Entre aquestes, no s'hi inclou expressament el termini, però sí una referència a la determinació legal del moment en què s'extingeix cada dret (article 532-1), i l'article 567-2-1-c CCC estableix que el dret de vol no pot durar més de trenta anys. Els dubtes que poguessin sorgir al respecte els esvaeix l'apartat segon de l'esmentada disposició transitòria, que «regula de forma expressa que els drets de vol constituïts per un termini indefinit o superior a trenta anys s'extingeixen una vegada transcorreguts trenta anys comptats des de l'entrada en vigor d'aquest llibre, és a dir, l'1 de juliol de 2036, tota vegada que no hi ha un gravamen perpetu sobre la propietat, i no es pot fixar un termini per a l'exercici del dret de vol a Catalunya superior als trenta anys, i menys, com el present supòsit, fixar-lo de forma indefinida, dret de vol que es va constituir i inscriure com a tal davant del Registre de la Propietat i se'n va determinar l'abast en tots els seus aspectes», incloent el termini ajustat al que després va establir el Codi (FD 2.1). Així s'havia entès també amb anterioritat a la Resolució JUS/2634/2009, de 27 de juliol.¹⁰

4. Bibliografia citada

ANDERSON, Miriam, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», *InDret* 4, 2015, disponible a: http://www.indret.com/pdf/1185_cat.pdf; *InDret*, 4, 2016, disponible a: http://www.indret.com/pdf/1256_cat.pdf.

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*, Documenta Universitaria, Girona, 2023, p. 777-839.

EGEA FERNÁNDEZ, Joan, «Comentari a l'article 431-15 del Codi civil de Catalunya», a EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 1129-1131.

¹⁰ DOGC núm. 5475, d'1.10.2009. Comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret* 1, 2010. D'entre les diverses resolucions que cita la que ara es comenta, aquesta és l'única de la qual es dedueix que la disposició transitòria dissetena, segon paràgraf, de la Llei 5/2006, de 10 de maig, estableix una nova causa d'extinció per als drets de vol constituïts amb anterioritat amb una durada indefinida o superior a trenta anys. En canvi, en la Resolució JUS/1667/2010, de 22 d'abril (DOGC núm. 5639, de 31.5.2010; comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret* 3, 2010), es tractava de determinar si la fixació del termini es podia considerar prou clara i específica, cosa que es va admetre en el cas, però que el comentarista critica. 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), el problema no era el termini, sinó el canvi d'objecte del dret de vol. Tampoc la Resolució JUS/1604/2011, de 26 de maig (DOGC núm. 5911, d'1.7.2011; comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret* 4, 2011) no girava al voltant del problema del termini, i el mateix es pot dir de la Resolució JUS/1315/2015, de 14 de maig (DOGC núm. 6897, de 22.6.2015; comentada a *InDret* 4, 2015), en què, constituït un dret de vol amb caràcter indefinit, es va considerar que continuava vigent fins el 30 de juny de 2036, però el problema central de la resolució era la combinació de la disposició transitòria dissetena amb la sisena, totes dues de la Llei 5/2006, de 10 de maig, atès que el dret de vol constava només en el foli corresponent a un dels elements privatis i la declaració d'obra nova es va fer sense redistribució de quotes, que només podia realitzar la junta.

MARSAL GUILLAMET, Joan, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques», *InDret*, 1, 2010, disponible a: http://www.indret.com/pdf/714_cat.pdf; *InDret*, 3, 2010, disponible a: http://www.indret.com/pdf/755_cat.pdf; *InDret*, 2, 2011, disponible a: http://www.indret.com/pdf/810_cat.pdf; *InDret*, 4, 2011, disponible a: http://www.indret.com/pdf/856_cat.pdf.