

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (gener 2025-octubre 2025). Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/792/2025, de 24 de gener, JUS/3636/2025, de 4 de febrer, JUS/3811/2025, de 10 de febrer, JUS/3813/2025, de 14 de febrer, JUS/4367/2025, de 16 d'abril, JUS/4366/2025, de 17 de setembre, JUS/4368/2025, de 19 de setembre, JUS/4370/2025, d'11 de novembre, JUS/4369/2025, d'1 d'agost, JUS/4371/2025, de 17 de setembre i JUS/3997/2025, de 16 d'octubre

Sumari

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/792/2025 (dret de vol); JUS/3636/2025 (desheretament i pagament de llegítima); JUS/3811/2025 (dret d'opció en funció de garantia); JUS/3813/2025 (drets de llotja al Liceu); JUS/4367/2025 (lliurament de llegats per un sol dels cohereus); JUS/4366/2025, JUS/4368/2025 i JUS/4370/2025 (número únic d'arrendaments de curta durada), JUS/4369/2025 (lliurament de llegats per un sol dels cohereus i substitució preventiva de residu), JUS/4371/2025 (cancel·lació de substitució fideïcomissària), i JUS/3997/2025 (drets d'adquisició preferent de l'administració)

Abstract

Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation JUS/792/2025 (air right, i.e. the right to build upward and acquire ownership of the new construction); JUS/3636/2025 (disinheritance of a forced heir and voluntary payment of the forced share by the heir); JUS/3811/2025 (option right granted as security); JUS/3813/2025 (rights over opera house boxes); JUS/4367/2025 (payment of devises by a single co-heir); JUS/4366/2025, JUS/4368/2025 and JUS/4370/2025 (short-term lease identification number), JUS/4369/2025 (payment of devises by a single co-heir and testamentary designation of substitutes in case the heir dies intestate), JUS/4371/2025 (cancellation of a fideicommissary substitution), and JUS/3997/2025 (housing authority's rights of first refusal)

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

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, dret de vol, desheretament, opció en garantia, drets de llotja, pagament de llegats, substitució preventiva de residu, número únic d'arrendaments de curta durada, substitució fideïcomissària, drets d'adquisició preferent.

Keywords: *Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, air rights, disinheritance, option as security, rights over opera boxes, payment of devises, testamentary substitution for heir's intestacy, fideicommissary substitution, rights of first refusal.*

Índex

- 1. Sobre l'ordre d'aquests comentaris**
- 2. Resolució JUS/792/2025, de 24 de gener de 2025 (DOGC núm. 9371, de 14.3.2025). Denegació d'inscripció d'una sentència que declara prescrit un dret de vol i la nul·litat de l'escriptura de declaració d'obra nova i modificació de propietat horitzontal que en deriven**
 - 2.1. Introducció
 - 2.2. La qüestió competencial
 - 2.3. La «incongruència» d'una sentència judicial a efectes registrals i els obstacles que deriven del Registre
- 3. Resolució JUS/3636/2025, de 4 de febrer de 2025 (DOGC núm. 9519, de 14.10.2025). Desheretament dels descendents per manca de relació familiar i pagament de la llegítima per part de l'Ajuntament instituït hereu universal**
 - 3.1. Introducció
 - 3.2. La qüestió competencial i aspectes procedimentals
 - 3.3. La motivació insuficient
 - 3.4. L'acord de pagament de llegítima malgrat la clàusula testamentària de desheretament
 - 3.5. Consideracions finals
- 4. Resolució JUS/3811/2025, de 10 de febrer de 2025 (DOGC núm. 9257, de 24.10.2025). Dret d'opció (amb tota probabilitat) en funció de garantia**
 - 4.1. Introducció
 - 4.2. La qüestió competencial
 - 4.3. Sobre la possibilitat que l'escriptura d'opció de compra encobreixi una operació de crèdit immobiliari
 - 4.4. Els restants defectes: les clàusules financeres, el càlcul aproximat del valor del bé per a l'exercici de l'opció i la notificació notarial infructuosa
- 5. Resolució JUS/3813/2025, de 14 de febrer de 2025 (DOGC núm. 9257, de 24.10.2025). Compravenda de drets de llotja al Gran Teatre del Liceu**
 - 5.1. Introducció
 - 5.2. La qüestió competencial
 - 5.3. La naturalesa dels drets dels socis sobre les llotges i butaques del Liceu
 - 5.4. L'extinció per consolidació dels drets de llotja
- 6. Resolució JUS/4367/2025, de 16 d'abril de 2025 (DOGC núm. 9556, de 3.12.2025). Escripura d'acceptació d'herència i lliurament de llegats per un sol cohereu**
 - 6.1. Introducció
 - 6.2. La interpretació del testament en el seu conjunt
- 7. Resolucions JUS/4366/2025, de 17 de setembre, JUS/4368/2025, de 19 de setembre i JUS/4370/2025, d'11 de novembre de 2025 ((DOGC núm. 9556, de 3.12.2025). Prohibició de certes destinacions dels elements privatis en propietat horitzontal i número únic d'arrendaments de curta durada (turístics i no turístics)**
 - 7.1. Introducció
 - 7.2. La qüestió competencial
 - 7.3. Arrendament temporal i arrendament d'ús turístic
 - 7.4. Wherever I lay my hat (that's my home): no és llar la temporal?
- 8. Resolució JUS/4369/2025, d'1 d'agost de 2025 (DOGC núm. 9556, de 3.12.2025). Escripura d'acceptació d'herència i lliurament de llegats atorgada per un sol dels cohereus, incloent una finca subjecta a substitució preventiva de residu**
 - 8.1. Introducció
 - 8.2. El dret aplicable per raó del temps
 - 8.3. Entre el fideïcomís de residu i la substitució preventiva de residu
- 9. Resolució JUS/4371/2025, de 17 de setembre de 2025 (DOGC núm. 9556, de 3.12.2025). Cancel·lació de substitució fideïcomissària**
 - 9.1. Introducció

9.2. Els límits del procediment registral i la cancel·lació de substitucions que romanen (incorrectament) inscrites

10. Resolució JUS/3997/2025, de 16 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9536, de 6.11.2025). Drets d'adquisició de l'administració i concepte de gran tenidor

11. Bibliografia citada

1. Sobre l'ordre d'aquests comentaris

Després de dos números d'aquesta revista sense comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (DGDEJM), es reprenen ara per donar notícia d'onze resolucions publicades al DOGC en els darrers tres mesos de 2025, així com una resolució publicada el mes de març de l'any passat que no va ser inclosa als anteriors comentaris degut a què la seva descripció no en facilita la cerca. La publicació de diverses resolucions, de diferents dates que s'estenen des d'abril de 2025 fins a octubre de 2025, obliga a explicar l'ordre amb què es comenten. Es podria haver triat el de la data de publicació al DOGC o el número de resolució, que sembla venir determinat per la primera, o bé per la data de la resolució. Aquest darrer ha estat el criteri emprat, per la qual cosa, en ocasions, es comenta primer una resolució publicada més tard o bé amb un número posterior a una altra que es comenta a continuació. D'altra banda, es recullen en un sol epígraf tres resolucions relatives a l'assignació de número únic de registre d'arrendaments de curta durada.

2.Resolució JUS/792/2025, de 24 de gener de 2025 (DOGC núm. 9371, de 14.3.2025). Denegació d'inscripció d'una sentència que declara prescrit un dret de vol i la nul·litat de l'escriptura de declaració d'obra nova i modificació de propietat horitzontal que en deriven

2.1.Introducció

Els fets que donen lloc a aquesta resolució demostren la conveniència de mantenir actualitzada la situació registral dels immobles, així com de resoldre per vies extrajudicials els problemes que sorgeixen en edificis integrats per diferents habitatges.

L'any 1984 uns cònjuges van adquirir un dret de vol que facultava per a construir dues plantes més sobre el primer pis de l'edifici i per modificar la quota dels elements que integraven la propietat horitzontal un cop feta la construcció. L'escriptura es va inscriure l'any següent, quan també es van dur a terme les obres. Tot i això, no es va atorgar escriptura d'obra nova i de modificació del títol de constitució fins l'any 2020, moment en el qual es van practicar les corresponents inscripcions a la finca matriu i als elements privatis en què es dividia.

Es dona la circumstància, però, que l'any 2002 el recurrent havia adquirit un pis a la finca i, l'any 2022, va interposar demanda contra els titulars del dret de vol, sol·licitant que es declarés la nul·litat de l'escriptura de 2020, la prescripció del dret de vol, la cancel·lació de les inscripcions realitzades i la declaració com a elements comuns de la terrassa, terrat i espais tècnics, així com la demolició de les obres realitzades pels titulars del dret de vol. La sentència va declarar prescrit el dret de vol i nul·la l'escriptura de 2020, ordenant la cancel·lació de totes les inscripcions que se'n van derivar. Igualment, va declarar que el terrat o coberta té la condició d'element comú.

La registradora va qualificar negativament, per incongruència de la sentència i per obstacles derivats del propi Registre, prenent com a fonaments els articles 18, 19 i 19 *bis* de la Llei hipotecària (LH) i l'article 567-2 del Codi civil de Catalunya (CCC). El recurs, que es va dirigir a la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (DGSJFP), es va basar únicament en l'article

522.1 de la Llei d'enjudiciament civil (LEC), tot fent referència a una escriptura particional que no tenia res a veure amb la qüestió plantejada.

2.2. La qüestió competencial

El recurrent va considerar, sense argumentar-ho, que la DGDEJM no era competent per a resoldre. La registradora, en canvi, sí que li va elevar l'expedient, tot i que sense fer l'advertiment exprés que requereix l'article 3.3 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril. En el fonament de dret primer, la DGDEJM confirma la competència d'acord amb l'article 1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, en entendre que és suficient la menció expressa d'una norma catalana —l'article 567-2 del Codi civil de Catalunya (CCC)— per a determinar-la. Aquesta és la tesi que manté la DGDEJM des que es va qüestionar la constitucionalitat de la Llei 5/2009, cosa que sovint no comparteix la DGSJFP. En aquest cas, val a dir que la referència a l'article 567-2 CCC no mereix cap més consideració al llarg de la resolució. Segurament la registradora tenia present l'oposabilitat a tercers del dret de vol des de la seva inscripció l'any 1985, d'acord amb l'apartat tercer de l'esmentat article. No es valora, en canvi, la possible aplicació de la disposició transitòria dissetena de la Llei 5/2006, de 20 de maig, atès que això significaria entrar a qualificar el fons de la resolució judicial. De fet, tant la qualificació com la resolució es basen en preceptes registrals.

2.3. La «incongruència» d'una sentència judicial a efectes registrals i els obstacles que deriven del Registre

La registradora havia assenyalat com a defecte la incongruència de la sentència que, per una banda, ordena la cancel·lació de la declaració d'obra nova i, per l'altra, declara que no es discuteix la propietat de les plantes segona i tercera i que la coberta s'ha de considerar element comú. Tal i com assenyala la DGDEJM, aquesta incongruència no és la que contempla l'article 100 del Reglament hipotecari (RH), perquè això comportaria entrar en el fons de la qüestió discutida. La qualificació s'estén únicament, en aquest sentit, a la correspondència entre el procediment emprat i la decisió que se'n deriva; en haver-se interposat un judici ordinari contra els titulars registrals en el supòsit de la resolució, aquest requisit s'ha d'entendre complert. Això no obstant, la DGDEJM confirma la qualificació negativa de la sentència degut a què, registrament, és impossible mantenir la inscripció de la coberta (terrassa i espai tècnic, pel que sembla), com a element comú i, alhora, cancel·lar la inscripció de l'obra nova sobre la qual es troben (FD 2.3). Val a dir que la impossibilitat no és només registral, sinó física, però explicitar l'evidència significaria admetre que no s'inscriu perquè la sentència és incongruent en el sentit no jurídic (ni processal ni registral) del terme.

3. Resolució JUS/3636/2025, de 4 de febrer de 2025 (DOGC núm. 9519, de 14.10.2025). Desheretament dels descendents per manca de relació familiar i pagament de la llegítima per part de l'Ajuntament instituït hereu universal

3.1. Introducció

El causant va morir l'any 2022, vidu, i deixant testament atorgat uns mesos abans en què desheretava els seus cinc fills, que designava nominativament, i els seus nets, a l'empara de l'article 451-17.e) CCC, afirmant que havien abandonat la llar familiar i deixat sol al testador des

de dates posteriors a la defunció de l'esposa del causant i mare dels legitimaris l'any 1990. En el mateix testament, instituïa hereu universal l'Ajuntament, que hauria de destinar el cabdal relicte a obres socials.

L'any 2024, l'alcalde i els cinc fills atorguen escriptura d'herència en què manifesten que, havent expressat els fills la seva disconformitat amb el desheretament, s'havia acordat amb l'Ajuntament que aquest els pagaria la llegítima per mitjà de l'entrega de la meitat indivisa de dues finques rústiques que pertanyien al causant, amb la finalitat d'evitar plets, demandes i reclamacions judicials innecessàries. S'incorpora a l'escriptura notificació de l'Ajuntament de l'acord d'acceptació d'herència i reconeixement de llegítima.

Les meitats indivises de les finques s'acaben adjudicant a un sol dels fills, amb compensacions als altres, però aquesta qüestió no és objecte del recurs.

Una primera qualificació negativa del registrador va ser reiterada quan es va tornar a presentar l'escriptura d'acceptació i pagament de llegítimes juntament amb una nova escriptura de manifestacions. El registrador, en essència, considera que, havent acceptat l'Ajuntament l'herència, el pagament de la llegítima sense que s'hagi declarat judicialment ineficax el desheretament constitueix una donació, que s'havia de subjectar als requisits que estableix l'ordenament per a la transmissió de béns a títol gratuït. La ineficàcia d'una disposició testamentària requereix sempre, a parer del registrador, una resolució judicial.

El recurrent (l'adjudicatari final de les meitats indivises) va al·legar bàsicament que si l'hereu nega la causa del desheretament, com és el cas, només una resolució judicial el podria reconèixer, i que, havent reconegut l'Ajuntament la inexistència de la causa de desheretament, seria ocios i dilatori obligar a acudir a un procediment judicial en què seria precisament l'hereu qui hauria de defensar l'eficàcia de la clàusula, cosa que ja ha manifestat que no faria i que representaria, en definitiva, anar contra els propis actes (article 111-8 CCC i articles 20 i 22 LEC). En conseqüència, el pagament de la llegítima no és una donació, sinó un acte degut, i tampoc no és possible qüestionar en seu registral la validesa d'un acord administratiu ferm com el que va adoptar l'Ajuntament i que s'incorpora a l'escriptura.

3.2. La qüestió competencial i aspectes procedimentals

En la tramitació de l'expedient es detecten irregularitats. Així, no es notifica la interposició del recurs ni al notari ni a l'Ajuntament, s'aporta una nota de defensa de la qualificació que no està signada i que conté errades (per la qual cosa la DGDEJM considera que no s'ha emès l'informe preceptiu) i, en notificar la qualificació, no es va fer constar la possibilitat de recórrer davant la DGDEJM. Potser això explica que el recurs es presentés davant la DGSJFP. La DGDEJM qualifica l'omissió com a greu, perquè pot generar importants perjudicis (FD 1.3). Tot i això, el recurs s'eleva a l'òrgan resolutori de la Generalitat de Catalunya, però sense l'advertiment exprés que demanda l'article 3.3 de la Llei 5/2009.

La DGDEJM es pronuncia, per tant, sobre la pròpia competència. En haver invocat el recurs alguns preceptes del CCC, es compleix el requisit previst a l'article 1 de la Llei 5/2009, i en tractar-se d'una qüestió de dret de successions, matèria aquesta de regulació catalana exhaustiva que exclou l'aplicació, fins i tot supletòria, del Codi civil espanyol (CCE), s'afirma la competència de la Generalitat (FD 1.1 i 1.2). Cal considerar, doncs, que la successió discutida es regia pel dret

català. És una qüestió que no es tracta en la resolució, però que és lògic donar per sobreentesa donada la ubicació de les finques i la institució d'hereu a favor de l'ajuntament d'un municipi situat a Catalunya.

3.3. La motivació insuficient

En el fonament de dret segon, la DGDEJM resol que la motivació de la qualificació pel que fa al defecte relatiu a la necessitat de complir els requisits per a les disposicions gratuïtes realitzades per l'Ajuntament és insuficient, perquè ni tan sols assenyala quines normes considera infringides i el recurrent les ha d'endevinar, la qual cosa li genera indefensió (de fet, el recurrent va entendre que calia acudir al Reial decret 1373/2009, de 28 d'agost, mentre que la DGDEJM considera aplicable el Decret 336/1998, de 17 d'octubre). És per això que la DGDEJM no entra a dilucidar si l'adjudicació de béns en pagament de la llegítima és una donació ni tampoc si l'objectiu de l'Ajuntament d'evitar litigis equivaldria a un aplanament en la via registral.

3.4. L'acord de pagament de llegítima malgrat la clàusula testamentària de desheretament

En el cas discutit, es tracta en realitat de valorar si l'acord extrajudicial entre l'hereu instituït i els legitimaris desheretats en testament pot privar d'eficàcia la disposició testamentària en què s'expressa el desheretament. Aquest acord es basa en el fet que els legitimaris neguen la certesa de la causa del desheretament i, per evitar plets, l'hereu instituït s'avé a pagar la llegítima.

Tant la nota de qualificació com el recurs fan referència a resolucions de la Direcció General dependent del Ministeri de Justícia.¹

La DGDEJM recorda que el CCE no s'aplica a la successió objecte de la resolució i que la llegítima catalana és un dret de crèdit, a diferència de la que regula el CCE, de manera que ni la jurisprudència ni la doctrina registral dictades a l'empara del CCE són rellevants (FD 3.1).

Això no obstant, la qüestió de fons no està vinculada tant a la naturalesa de la llegítima com a la possibilitat de privar d'eficàcia una disposició testamentària (la que conté el desheretament) per acord dels interessats. En aquest punt, essent així que tant el CCE com el CCC parteixen del fet que la voluntat del causant és la llei de la successió, la comparació amb la doctrina registral que es cita sembla tan legítima com ho seria recórrer a la interpretació que es realitzi d'aquests situacions en altres ordenaments jurídics més llunyans, però que parteixen dels mateixos fonaments.

En particular, és molt clara al respecte la Resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat (DGRN) de 3 d'octubre de 2019,² on, en un cas molt semblant al que és objecte d'aquest comentari, es va concloure que és possible l'acord de tots els interessats desconexant la clàusula de desheretament, sense necessitat, per tant, d'acudir a una resolució judicial per a fer-ho. És una conclusió idèntica a la

¹ A l'escriptura de manifestacions es va incorporar la resolució de la DGSJFP de 10 de febrer de 2021 (BOE núm. 48, de 25.2.2021) que, més aviat, semblaria donar la raó al registrador i reservar, en tot cas, la llegítima per als descendents del desheretat, d'acord amb jurisprudència del Tribunal Suprem. Més recentment, la resolució de la DGSJFP de 15 de gener de 2024 (BOE núm. 48, de 23.2.2024) considera que en seu registral es pot qüestionar l'eficàcia del desheretament respecte a persones menors quan, per la seva edat, no els pugui ser imputada la causa de desheretament, tret que una resolució judicial l'aprecii.

² BOE núm. 274, de 14.11.2019.

que acaba adoptant la DGDEJM en aquesta resolució. El registrador havia citat dues resolucions més per fonamentar la qualificació negativa, que no resolien supòsits semblants, així com la Resolució de 3 d'octubre de 2019, que dona la raó al recurrent, per la qual cosa, també en aquest punt, la DGDEJM considera que no hi ha fonamentació jurídica relativa a la necessitat de resolució judicial que deixi sense efecte la clàusula testamentària (FD 3.2).

En qualsevol cas, la DGDEJM considera, a la vista dels articles 451-20 i 451-21 CCC, que: «d'aquestes normes sembla desprendre's que el legitimari ha d'impugnar, ha de contradir i ha d'exigir; és a dir, ha de fer un acte jurídic exprés que el·liciti la necessitat que l'hereu en justifiqui la causa. Aquestes actes jurídics es poden desenvolupar a l'esfera judicial o extrajudicial» (FD 3.3). A continuació, fent un paral·lelisme amb la reconciliació o i el perdó que correspon al causant (article 451-19 CCC) i no a l'hereu, «res no pot impedir que l'hereu no vulgui o no pugui justificar la causa del desheretament i tingui per encertat atribuir la legítima al legitimari» quan aquest l'ha reclamat (FD 3.3). El principi de llibertat civil ho validaria (article 111-6 CCC) (FD 3.5). A això s'hi afegeix que provar que la manca de relació familiar sigui exclusivament imputable al legitimari, en general, pot resultar difícil per a l'hereu, la qual cosa sovint jugarà en contra de l'eficàcia de la clàusula (FD 3.4). Segurament, darrere d'aquestes consideracions hi ha el fet que l'Ajuntament, en el cas analitzat, difícilment podria defensar el desheretament, per pur desconeixement i manca d'accés a les proves corresponents.

Tot i això, el principi de llibertat civil cedeix en cas de perjudici de tercers. Podrien ser tercers perjudicats per l'acord entre l'hereu i els legitimaris els nets del causant. Aquests també van ser desheretats, però sense designació nominal, de manera que no es compliria amb el requisit de l'article 451-18 CCC (FD 3.5) i, per tant, no hauria calgut plantejar si eren o no imputables (per exemple, per ser menors d'edat), a la qual cosa s'afegeix que tampoc no es va invocar aquesta qüestió en la qualificació. La resolució, això no obstant, s'hi refereix, per a concloure que, cas de no ser imputables els nets, tindrien sempre dret a la llegítima.³ Però considera que únicament una resolució judicial podrà escatir la imputabilitat de la causa i quins legitimaris han estat privats del seu dret (FD 3.5). En l'expedient no s'ha qüestionat la causa del desheretament i escapa de la qualificació registral dur a terme una activitat probatòria, com també qualsevol pronunciament sobre el fet que l'hereu no defensi la clàusula, en donar per descomptat que el desheretament no ha de tenir efecte, perquè no podrà provar-ne la causa o pels motius que siguin. El mateix succeeix amb els tràmits de l'expedient administratiu que va precedir l'atorgament de l'escriptura que es qualifica (FD 3.6). Per tots aquests motius, s'estima el recurs i s'ordena la inscripció a favor de l'adjudicatari de les dues meitats indivises de les finques.

3.5. Consideracions finals

La solució adoptada per la DGDEJM és de sentit comú: en l'era dels MASC introduïts per la Llei orgànica 1/2025, poca justificació tindria obligar a obtenir una resolució judicial quan tots els interessats estan d'acord amb una solució pactada. La viabilitat dels pactes extrajudicials per a resoldre controvèrsies es basa tant en el principi de llibertat civil com en la necessitat pràctica de posar fi a les controvèrsies sense arriscar-se a obtenir un resultat que, encara que sigui pel temps i pels esforços que representa un plet, serà molt menys satisfactori del que es podria

³ En la doctrina registral del Ministeri de Justícia, recentment, la ja citada resolució de la DGSJFP de 15.1.2024 (BOE núm. 48 de 23.2.2024). En el marc del CCC, tenint en compte, entre altres circumstàncies, la minoria d'edat de la legitimària desheretada: STSJ CAT 8710/2023, de 18.9.2023, esp. FJ 10 (ECLI:ES:TSJCAT:2023:8710). Amb menys èmfasi en aquesta qüestió: STJJ CAT 5448/2018, de 31.5.2018 (ES:TSJCAT:2018:5448).

esperar. En el dret successori, són mostra d'aquesta tendència normes com l'article 464-6.1 CCC, que permet desviar-se de manera pactada de les previsions particionals del causant, o els preceptes sobre nul·litat del testament i de les disposicions testamentàries que, des de l'entrada en vigor del llibre quart del CCC, apunten a un règim més proper al de l'anul·labilitat que no pas al de la nul·litat o la inexistència, fins i tot quan l'acord dels interessats contravingui les normes destinades a protegir la voluntat del causant.

Ara bé, en aquest cas, el registrador haurà hagut de donar compliment a la resolució i procedir a la inscripció tot i que, tal i com afirma la pròpia resolució, els pactes no poden perjudicar terceres persones i la llegítima dels nets del causant es veuria vulnerada si resultés que la causa de desheretament efectivament concorria i que, per tant, els hauria correspost a ells rebre-la, perquè, tal i com s'afirma a la resolució, el desheretament respecte als nets no hauria complert el requisit de designació nominativa. A això s'hi afegeix la possibilitat que, atesa la seva edat quan es va produir el trencament de la relació familiar, la conducta no els fos imputable. En no haver detectat el registrador aquest eventual defecte i no ser, per tant, objecte del recurs, una eventual reclamació per part dels nets podria topar amb tercers protegits per l'article 34 LH.

4. Resolució JUS/3811/2025, de 10 de febrer de 2025 (DOGC núm. 9257, de 24.10.2025). Dret d'opció (amb tota probabilitat) en funció de garantia

4.1. Introducció

Es presenta al Registre una escriptura d'opció de compra. El registrador denega la inscripció per la concurrència de diversos defectes. Considera, en primer lloc, que l'opció és, en realitat, una trava sobre un bé immoble en funció de garantia que no compleix els requisits essencials per a la protecció del deutor i titular del dret real gravat quant a la determinació del valor del bé, la determinació del deute garantit i el procediment d'execució. A més, tampoc no compleix els requisits de transparència material que exigeix la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. S'empara en la resolució de la DGSJFP de 9 de setembre de 2024⁴ i en el fet que bona part de les clàusules de l'escriptura presentada són idèntiques a les contingudes en la que va donar lloc a aquesta darrera resolució, així com en altres escriptures qualificades pel mateix registrador, la qual cosa condueix a entendre que es tracta d'un clausulat predisposat per una de les parts, que actua professionalment en el mercat del crèdit immobiliari. A això s'hi afegeix que el titular del dret d'opció es reservava el dret, en cas d'exercici (inclòs l'unilateral), de practicar retencions per diversos conceptes (deutes de comunitat, tributaris i corresponents a càrregues preexistents), àdhuc per les quantitats que hagués pagat al concedent entre el moment de l'atorgament i el de l'exercici (que es difereix un any), establint-se que, si no podia obtenir de tercers les quantitats exactes, podria fer un càlcul aproximat, compromentent-se a retornar l'excés, si escaigués. A parer del registrador, això infringeix el principi d'especialitat registral, així com l'article 1256 CCE. En tercer lloc, el concedent assumia a tots els efectes que la notificació notarial pactada per a l'exercici de l'opció pogués no arribar a bon port, sense que això afectés el correcte exercici de l'opció, la qual cosa contravé, segons el registrador, els articles 202 i següents del Reglament notarial. Finalment, es denega la inscripció de clàusules de naturalesa merament obligacional.

⁴ BOE núm. 268, de 6.11.2024.

El recurs es va basar en la inaplicabilitat de la resolució de la DGSJFP de 9 de setembre de 2024 al supòsit, atès que en aquell cas la finca estava situada a Madrid i no a Tarragona, per a després considerar que no totes les opcions de compra constitueixen un préstec d'acord amb la doctrina registral. Mira de demostrar que no es donen les circumstàncies necessàries per a efectuar aquesta qualificació per raons que, segons explica la resolució ara comentada, tenen a veure amb la prohibició de pacte comissori. L'esmentada resolució del Ministeri tampoc no seria aplicable perquè en aquell cas es preveia una notificació per burofax i no una notificació notarial al concedent. Cita també doctrina registral i jurisprudencial relativa a supòsits en què s'accepta certa indeterminació en les quanties a retenir i, finalment, defensa la pràctica habitual d'emprar minutes estandarditzades, i cita preceptes del CCC i una sentència com a mostra de què s'admet el dret d'opció a l'ordenament català.

El registrador eleva l'expedient a la DGDEJM un mes després de la seva interposició, tot fent constar que la qualificació no esmenta el dret català i que el recurs l'esmenta, però no s'hi fonamenta (procediment aquest del registrador que la DGDEJM alava, en tant que compleix amb el que exigeix l'article 3.3 de la Llei 5/2009; FD 1.2). Per aquest motiu, el primer aspecte del qual s'ocupa la resolució és el relatiu a la competència.

4.2. La qüestió competencial

En aquesta ocasió, la DGDEJM sembla apartar-se de la interpretació textual que havia donat a l'article 1 de la Llei 5/2009 en moltes resolucions per a defensar la pròpia competència malgrat els pronunciaments d'inconstitucionalitat de 2014, per afirmar, obertament, que el que determina aquella competència és que el fons de la qüestió debatuda estigui regulada pel Dret català. Aquest cop, per tant, es fa esment a l'article 1 no pel que fa a la cita de normes de l'ordenament jurídic de Catalunya, sinó perquè s'entén complert el requisit que la nota o el recurs es fonamentin en aquestes normes. I es justifica aquesta opció, que té cabuda al referit article 1, per tal que es pugui preservar l'aplicació del dret propi, paral·lelament al que succeeix amb l'atribució de competència al Tribunal Superior de Justícia a l'article 95 de l'Estatut d'Autonomia. El fet que, erròniament, no es mencionin normes de Dret català, no desplaça la competència exclusiva (FD 1.2). Tenint en compte la ubicació de l'immoble (articles 10 i 16 CCE) i els articles 14 de l'Estatut i 111-3 CCC, relatius a l'aplicació territorial del dret propi com a regla general, considera fora de dubte la seva competència (FD 1.3).

4.3. Sobre la possibilitat que l'escriptura d'opció de compra encobreixi una operació de crèdit immobiliari

Havent recordat al segon fonament jurídic quina és la configuració del dret d'opció a Catalunya i havent estimat que, en principi, sembla que el títol presentat per a la seva inscripció compleix amb els requisits que exigeix el CCC, el tercer fonament jurídic es dedica, en essència, a considerar que la qualificació es va extralimitar en basar-se en una mera sospita de frau o d'encobriment d'una operació diferent a la que es presentava i a sostenir que la prohibició de pacte comissori no regeix a Catalunya.

Pel que fa a la primera qüestió, la DGDEJM conclou que el registrador s'ha basat en un judici de valor que el fa pressuposar la simulació negocial perquè el document «sembla redactat en massa entre un professional i diversos particulars; del fet que el preu de compra és reputat com a baix pel registrador, i que l'exercici de l'opció pot amagar un pacte comissori». Es considera que el

motiu és tan genèric, especialment en referir-se a què la garantia atípica que es descobreix sota l'aparença d'una opció de compra «no compleix les exigències bàsiques pròpies de la regulació de les garanties immobiliàries», sense ulterior precisió, que genera indefensió en els interessats. I permetre que la qualificació es fonamenti en conjetures comportaria inseguretat jurídica i discrecionalitat incompatibles amb el sistema registral. Posa com a exemples que, si es seguís aquest camí, qualsevol compravenda amb preu ajornat o qualsevol préstec a llarg termini es podrien considerar donacions (FD 3.3). Val a dir que potser aquests exemples no són massa encertats, essent així que, com acaba reconeixent la pròpia resolució, en el cas objecte de disputa s'està davant d'una pràctica relativament freqüent que pot ser especialment perillosa tant per a la persona consumidora com per als tercers titulars de drets inscrits amb posterioritat, amb la qual cosa resulta força lògic que els registradors vetllin per a què no accedeixin al sistema de publicitat registral els negocis que la vehiculen.⁵ Convé també tenir present que el criteri segons el qual el procediment registral no pot entrar en judicis de valor de l'estil del que realitza, a parer de la DGDEJM, la qualificació impugnada és també el que va mantenir la DGSJFP en la resolució de 18 de juliol de 2022⁶ (on, això no obstant, es van confirmar altres defectes, com la indeterminació del preu, que concorren també en el supòsit de què ara es tracta), però es va alterar, per considerar concorrent la simulació i l'encobriment d'un pacte comissori, en la resolució de 30 de juliol de 2024⁷ (anterior a l'atorgament de l'escriptura d'opció discutida en la resolució que es comenta), així com en la ja citada de 9 de setembre de 2024.

En aquesta darrera resolució també es destaca com a indicatiu del fet que l'opció encobreix una operació de finançament amb garantia immobiliària que s'estableixi un termini dins del qual no es pugui exercitar l'opció, que quedaria desactivada si el concedent hagués retornat el que el titular de l'opció li hagués anticipat (FD 4), circumstància que també es pot entreveure o endevinar fàcilment en el supòsit que va donar lloc a la resolució de la DGDEJM ara comentada.

La DGDEJM continua raonant que el criteri mantingut a la resolució DGSJFP de 9 de setembre de 2024 no determina el resultat de la disputa de què es tracta, perquè l'immoble està situat a Catalunya, on el dret d'opció compta amb una regulació específica, i perquè la jurisprudència del TSJ de Catalunya (amb particular atenció a la STSJ 12/2019, de 19 de febrer,⁸ i referència a l'anterior que recull) admet que l'opció de compra es pacti en funció de garantia,⁹ com tradicionalment també ha succeït amb la compravenda a carta de gràcia, igualment subsistent a

⁵ De la mateixa manera que es va estimar necessari establir les regles de l'article 621-54 CCC i que existeixen restriccions importants a la inscripció de compravendes amb condició resolutòria en la doctrina registral del Ministeri de Justícia: ANDERSON, «Comentario a la RDGSJFP de 11 de mayo de 2021 (RJ 2021, 3454). Compraventa de inmueble con condición resolutoria en garantía del precio aplazado y pacto de retención de cantidades pagadas: la necesidad de prever la consignación para inscribir la transmisión» *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 118, 2022, p. 141-162. Més recentment, resolució de la DGSJFP de 15.2.2024 (BOE núm. 65, de 14.3.2024).

⁶ BOE núm. 186, de 4.8.2022.

⁷ BOE núm. 256, de 23.10.2024.

⁸ ECLI:ES:TSJCAT:2019:1241.

⁹ Sobre la configuració del dret d'opció en funció de garantia, i les cauteles que requereix: BLANDINO GARRIDO i BARRÓN ARNICHES, *Los derechos de adquisición. Propuesta de regulación*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022. En la mateixa línia Paloma de BARRÓN ARNICHES (2024), «En busca de soluciones para obtener financiación y acometer la renovación energética del edificio: la opción de compra en garantía», disponible a: <https://hdl.handle.net/2445/208366>, on es qüestiona la vigència de la prohibició de pacte successori també a nivell estatal, arran de l'article 28 de la Directiva 2014/17/UE, com ja havia fet amb anterioritat l'autora, BARRÓN ARNICHES (2021), «La opción de compra como instrumento de garantía a la luz de la Directiva europea 2014/17 sobre el crédito inmobiliario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 785, 2021, p. 1557 i següents, amb nombroses referències doctrinals. En contra de considerar que l'article 28 de la Directiva 2014/17/UE obliga a abolir la prohibició de pacte comissori, ANDERSON, «The Mortgage Credit Directive under Review», a: ANDERSON/ARROYO AMAYUELAS (ed.), *The Mortgage Credit Directive under Review*, Europa Law Publishing, Zutphen, 2025, p. 22-23.

l'actual CCC. Això significa que, al Dret català, que admet també en altres àmbits els negocis fiduciaris, no existeix una prohibició general de pacte comissori,¹⁰ i que les eventuais disparitats entre el preu de l'opció i el valor del deute o el possible encobriment d'un pacte comissori es poden corregir per mitjà d'altres mecanismes, com l'acció d'enriquiment injust, la rescissió per lesió o la nul·litat per usura (FD 3.4 i 3.5).

En aquest punt, convé tenir present que la citada sentència 12/2019 decidia un cas en què la funció de garantia de l'opció de compra no s'amagava en absolut, sinó que era explícita: l'exercici es condicionava a l'incompliment del préstec, per la qual cosa el Tribunal no va considerar que es produís simulació de cap tipus ni que s'intentés encobrir un pacte comissori, atenent, a més, a què el valor donat a l'immoble es corresponia amb el que marcava el mercat.

A banda d'això, la DGDEJM continua expressant els seus dubtes respecte a si l'opció de compra analitzada realment encobreix un préstec, considerant que podria complir altres finalitats (FD 3.5), i per això conclou el tercer fonament jurídic de la mateixa manera que l'inicia: entenent que la qualificació es basa en una sospita de frau de llei contrària a la bona fe i que, per tant, en no poder afirmar amb seguretat que s'està davant d'un préstec, entén que no es pot mantenir tampoc el defecte expressat en la nota de qualificació consistent en la manca de transparència material que exigeix la Llei 5/2019 de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari (FD 3.6).

La resolució DGSJFP de 9 de setembre de 2024 no va entrar a valorar si es complia o no amb el règim jurídic previst a la Llei 5/2019, de 15 de març, perquè va considerar que, en encobrir l'operació un pacte comissori prohibit pel CCE (amb els matisos que han anat introduint tant la jurisprudència com la doctrina registral), calia impedir-ne l'accés al Registre per no ser un instrument de finançament legítim (FD 4).

Això no obstant, ja avisa la DGDEJM en aquest punt que tot això és sens perjudici del que es raona al fonament de dret sisè. I allà, d'una manera forà inesperada, s'acaba concloent que s'ha de desestimar el recurs:

«6.4 I, en aquest punt, ens cal tornar a la funció qualificadora dels registradors a què fèiem referència en el fonament tercer. Reiterem que no poden fonamentar la qualificació en recels o en sospites de l'existència de contractes de préstec amb finalitat inversora encoberts darrere d'una determinada operació. I si, com dèiem abans, la dificultat del supòsit rau en el fet que no tenim coneixement sobre el contingut real del contracte, sí que tenim la constància que el titular del dret d'opció actua habitualment en el mercat adquirint drets d'opció a persones particulars sobre la base de negocis estandarditzats que ens poden dur a concloure que les opcions es constitueixen en

¹⁰ La STSJ 12/2019, ja citada, feia referència al fet que el Dret català, en el context de la realització del bé retingut o empenyorat, quan han fracassat les subhastes notariales, faculta el creditor per a fer seu el bé però «atorgant una carta de pagament de tot el crèdit» i assumint les despeses del procediment (articles 569-7.3, d), 569-8.3, h) i 569-20.4,d) CCCat), per tal de garantir que no es genera un perjudici excessiu al deutor i al propietari del bé gravat. Val a dir, però, que aquests preceptes mereixen ser revisats, atès que estableixen una clàusula de tancament que recorda més a una via de constranyiment administratiu que no pas a un procediment d'execució civil. De fet, s'ha anat reformant la LEC per tal d'evitar que, en el moment de constituir la garantia, se li atorgui com a valor a efectes de subhasta el valor del deute, atès que això és el que pot comportar, justament, l'enriquiment injust i el perjudici de tercers que la prohibició de pacte comissori pretén impedir. És cert que en els articles 681 i següents LEC i, en particular, l'operativa dels articles 682 i 670 i 671 (aquests darrers, per remissió), es generen moltes disfuncions arran del sistema de valoració adoptat, tant en la constitució com en el moment de l'execució i molt especialment si aquesta queda deserta, però com a mínim no permet l'adjudicació pel valor del deute sense establir cap precaució per al cas que sigui molt inferior al del bé gravat, com en canvi sí que ho fa el CCC

garantia de préstecs contractats en massa. Per tant, l'entitat optant/prestadora hauria d'acreditar que consta inscrita al registre que preveu l'article 28 de la Llei 5/2019. En aquest punt, els registradors podran denegar la inscripció del dret d'opció perquè es constitueix en favor d'una entitat no inscrita, sobre la base de l'article 42.2 de la Llei 5/2019, que estableix que *el Registre Mercantil i els altres registres públics han de denegar la inscripció ... dels actes o negocis a què es refereix l'apartat 1, és a dir, a entitats no inscrites en el Registre.* »

Aquesta conclusió s'explica perquè la DGDEJM reconeix la seva preocupació per l'operació realitzada:

«6.1 Que el nostre pronunciament sobre la base dels preceptes de Dret civil sigui en principi estimatori del recurs i reconegui la inscriptibilitat objectiva del document, no vol dir que no compartim la preocupació del registrador de la propietat i de la DGSJFP per la probabilitat que l'opció convinguda, sabent que es convé de manera habitual, sigui efectivament una opció en garantia de préstecs concedits a particulars per entitats que actuen al marge del sistema financer. Insistim, l'opció en garantia és legítima, la permet el CCCat i res no la prohibeix ni a la Directiva europea 2014/17, de 14 de febrer ni, en principi, a la Llei espanyola 5/2019, de 15 de març, l'article 2 de la qual ja admet garanties altres que la hipotecària. Però per ser legítima s'ha de fonamentar en la confiança que el deutor té en el creditor, que consisteix en la convicció que només l'exercirà si ell, el deutor, no compleix, i no ha de vulnerar mai les normes de protecció de consumidors i/o disciplina de mercat. »

I perquè:

«6.2 Si el prestador que fa ús de l'opció en garantia exerceix l'activitat de deixar diners a préstec de manera empresarial, és evident que el préstec passa a ser un préstec a persones consumidores i, llavors, el prestador/optant ha d'acreditar que compleix els requisits que preveu la Llei 5/2019 reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, [...]».

En definitiva, la resolució no accepta que el registrador basi la seva qualificació en la sospita que el dret d'opció dugui a terme una funció de garantia, perquè no n'hi ha suficient prova en l'estret marc del procediment registral (i, encara que ho fos, entén que això no comportaria, en el Dret civil català, una sanció de nul·litat per suposar un pacte comissori, que aquest ordenament no prohibeix). En canvi, sí que entén que es desprèn de l'expedient que la titular de l'opció és professional de la contractació immobiliària de manera que les opcions que ofereix a consumidors ho són en garantia de *préstecs* contractats en massa, en paraules de la pròpia DGDEJM. I per això considera que l'entitat s'ha de subjectar a les obligacions de registre que estableix la LCCI.

No hi ha dubte que aquest tipus d'operacions cauen dins de l'àmbit d'aplicació de la Directiva 2014/17/UE i de la norma estatal de transposició, però això tant pel que fa a l'obligació de registre de les entitats prestadores com pel que fa al règim de transparència material que imposa la LCCI, i que el registrador havia fet valer en la seva nota. Sembla d'un rigor extrem, i potser innecessari, titllar d'extralimitada la nota de qualificació quan, en realitat, també la resolució es basa en la sospita de què l'opció encobreix una operació de finançament amb garantia immobiliària. I és justament per aquest motiu que es desestima el recurs i es confirma la nota.

4.4. Els restants defectes: les clàusules financeres, el càlcul aproximat del valor del bé per a l'exercici de l'opció i la notificació notarial infructuosa

Els restants motius de la nota de qualificació són rebutjats (també) en la resolució, tot i que, com s'acaba de dir, la qualificació negativa es confirma.

Pel que fa a la qüestió de les clàusules financeres o sense eficàcia real, la DGDEJM considera que no cal entrar-hi, en constar en l'escriptura la petició d'inscripció parcial (FD 5.4).

Quant a la determinació del preu per part de l'optant mitjançant un càlcul aproximat basat en la informació de la qual pugui disposar en un moment determinat, a diferència del que havia decidit la DGSJFP a les resolucions de 18 de juliol de 2022 i 9 de setembre de 2024, la DGDEJM estima que la clàusula no fa referència a la determinació del preu ni al de quantitats potser lliurades per l'optant al concedent, sinó als «típics serrells de tota compravenda», de manera que l'únic que fa l'escriptura és reflectir el que és una pràctica habitual. Tot i això, reconeix que aquesta manera de procedir pot constituir una vulneració de l'article 568-12.2 CCC, quan estableix la necessitat de consignar el preu a favor dels creditors posteriors (en línia amb l'article 175.6 RH, que citen les resolucions del Ministeri), però, atès que no es va formular com a defecte en la nota, no es pot valorar (tot i que «no podem passar-la per alt») (FD 4.3). Afegeix, a més, que la indeterminació d'una part del preu no és contrària al dret català, d'acord amb l'article 621-5 CCC, que permet fins i tot la indefinició total (FD 4.4). De tota manera, però, cal entendre que aquesta previsió, pensada més aviat per a transaccions de valor inferior i usuals a la vida quotidiana, no pot contradir els principis d'especialitat i protecció de tercers que regeixen en l'àmbit del Registre de la Propietat.

Pel que fa a la manca de recepció efectiva de la notificació notarial, novament la DGDEJM no es considera vinculada pel criteri de la resolució de la DGSJFP de 9 de setembre de 2024, perquè aquesta es referia a la notificació de l'exercici unilateral per burofax, i no per via notarial, i a un immoble situat a Madrid. El primer és un argument molt clar (i opera també quant a la resolució de la DGSJFP de 18 de juliol de 2022, relativa a un immoble situat a Barcelona) i, pel que fa al segon, la DGDEJM es basa en què l'article 568-12 CCC exigeix per a l'exercici unilateral només que la notificació es realitzi per via notarial i que la clàusula contractual en virtut de la qual el concedent manifesta assumir a tots els efectes que no rebre la notificació notarial no derivarà en manca de notificació per al correcte exercici del dret d'opció s'ha d'entendre en el sentit dels articles 202 i 203 RN, sense que afegeixi ni tregui res (FD 5.3). En tot cas, considera que aquesta qüestió s'hauria de valorar en el moment d'inscriure l'adquisició per part de l'optant i no a l'hora d'inscriure el dret d'opció, cosa que, novament, divergeix del criteri mantingut per la DGDEJM quant a altres figures com la condició resolutòria.¹¹

5. Resolució JUS/3813/2025, de 14 de febrer de 2025 (DOGC núm. 9257, de 24.10.2025). Compravenda de drets de llotja al Gran Teatre del Liceu

5.1. Introducció

Uns socis de la Societat del Gran Teatre del Liceu i titulars de drets sobre tres butaques del teatre, inscrits al Registre de la Propietat com a drets reals de servitud perpètua i personal subjectes a l'article 531 CCE segons les escriptures de les quals deriven, els van vendre al Consorci del Gran

¹¹ ANDERSON, «Comentario a la RDGSJFP de 11 de mayo de 2021...».

Teatre del Liceu, titular de la propietat del teatre, que en sol·licita la cancel·lació per confusió, en haver-se consolidat a favor seu el ple domini de les butaques. Els titulars dels drets eren socis de la Societat del Gran Teatre del Liceu.

L'escriptura es va presentar dues vegades. La primera qualificació negativa es va basar en què no hi ha confusió (pròpia del dret d'obligacions), ni tampoc consolidació, perquè no concorren en un sol subjecte totes els drets, obligacions i deures corresponents a aquests drets i perquè es va considerar que les servituds constituïen un patrimoni separat i tancat del patrimoni de cada soci de la Societat del Gran Teatre del Liceu, a més de constatar que la Llei 22/2001, de 31 de desembre, admetia la servitud de propietari. Atès que la sol·licitud de qualificació substitutòria va ser inadmesa per presentació extemporània, l'escriptura es va tornar a presentar per a la seva inscripció. La registradora va reproduir la qualificació negativa. La qualificació substitutòria, en aquest cas, va confirmar la nota, tot i considerar que hi ha una única servitud personal (que el Dret català no prohibeix) a favor de la Societat, de titularitat mancomunada o germànica.

El Consorci va recórrer, explicant que els drets adquirits deriven d'unes escriptures de 1994 i 1998 que vehiculaven la transmissió de la propietat del teatre per part de la Societat al Consorci, a canvi de què aquest el reconstruís després de l'incendi de 31 de gener de 1994. A més, el Consorci havia de reconèixer a favor dels socis de la Societat els drets sobre les llotges i butaques que tenien assignats. En defensa de la seva postura, el Consorci considera que el dret català no admet les servituds personals, que l'article 531 CCE no és aplicable a Catalunya i que, per efecte de l'entrada en vigor del llibre cinquè del CCC, les constituïdes amb anterioritat s'han convertit en drets d'aprofitament parcial, que es poden extingir per consolidació. Tampoc no accepta que hi hagi un únic dret de servitud ni que els drets sobre les butaques i llotges constitueixin patrimonis separats.

La Societat formula al·legacions, en què sembla defensar l'aplicació supletòria de l'article 531 CCE a les servituds personals que no regula el Dret català. Potser per aquest motiu, entén que la competència per resoldre correspon a la DGSJFP, perquè el recurs no té per objecte una qualificació fonamentada exclusivament en el dret civil català. També considera que el Consorci incorre en un abús de dret material, atès que l'adquisició de drets sobre les llotges i butaques no figura entre les seves finalitats. Nega que la servitud personal (que concep com a única, igual que la qualificació substitutòria) s'hagi convertit en un dret d'aprofitament parcial i que s'hagi extingit per consolidació.

5.2. La qüestió competencial

La registradora va elevar l'expedient a la DGSJFP, la qual va comunicar a la DGDEJM que, en tractar el recurs exclusivament d'una qüestió de dret civil català (la consolidació de servituds personals que han desaparegut de l'ordenament català, transformant-se en drets d'aprofitament parcial), s'inhibia de resoldre.

El parer de la DGSJFP es té en compte com a argument afegit a la succinta defensa de la pròpia competència per part de la DGDEJM (FD 1.3):

«1.3 Segons aquesta Direcció General, ens correspon indubtablement la competència per resoldre aquest recurs. Com també hem afirmat reiteradament en nombroses resolucions, aquesta competència ve establerta per l'article 1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, en declarar que el seu

objecte el constitueixen els recursos en què les qualificacions impugnades o el mateix recurs es fonamenten, de manera exclusiva o juntament amb altres motius, en normes del dret català o en la seva infracció, precepte sobre la constitucionalitat del qual no es va pronunciar la STC 4/2014 i, al qual, per tant, no afecta la sanció d'inconstitucionalitat que imposa la sentència a altres preceptes de la Llei 5/2009, de 28 d'abril.[...] »

5.3. La naturalesa dels drets dels socis sobre les llotges i butaques del Liceu

Tenint presents les diferents opinions dels intervinents en l'expedient quant a la naturalesa dels drets dels socis sobre les llotges i butaques, la DGDEJM considera que aquests drets s'han vist afectats per dos fets: l'incendi del teatre de gener de 1994 i l'entrada en vigor del llibre cinquè del CCC (FD 2.2).

Pel que fa el primer, es repassa la història de les relacions entre la Societat, que va adquirir el solar on es va construir el teatre (1844) i després l'edifici mateix (1847) i el Consorci, que en va assumir l'explotació el 1980. La Societat va conservar la propietat i els socis, els seus drets sobre les llotges i butaques. Arran de l'incendi de 1994, la Societat va transmetre la propietat i la indemnització al Consorci, amb l'obligació del reconstruir, i es reconeixia a la Societat el dret d'adquirir amb preferència, a favor dels seus socis, els drets a utilitzar les llotges i butaques, sense poder-los transmetre. Tampoc els drets dels socis es podien transmetre entre vius a títol gratuït, si no era en favor de persones properes, i la transmissió onerosa a tercers estava subjecta a dret d'adquisició preferent per part del Consorci. Arran de desavinences entre la Societat i el Consorci, que van acabar amb la declaració de nul·litat dels acords de la Junta de la Societat en què es basava el pacte de 1994, es va atorgar nova escriptura el 1998. En aquesta darrera, a més de ratificar les transmissions acordades quatre anys abans, es va substituir la servitud personal constituïda a favor de la Societat per una pluralitat de servituds perpètuas i personals a favor dels socis, que en podien disposar lliurement, sense que el Consorci tingués ja dret d'adquisició preferent (FD 2.2 i 2.3).

El segon factor que impacta els drets dels socis, segons la resolució, és l'entrada en vigor de la Llei 5/2006, de 10 de maig. Quan es van aprovar els acords de 1994 i 1998, estava en vigor la Llei 13/1990, de 9 de juliol, que no regulava les servituds personals, com tampoc no ho havia fet la Compilació. *Obiter*, la DGDEJM dona a entendre que, fins i tot en aquest context normatiu, la disposició final quarta de la Compilació conduïa a considerar inaplicable l'article 531 CCE a Catalunya (FD 2.3, final). Aquesta conclusió esdevé inqüestionable, afirma la DGDEJM, arran de l'exclusió de les servituds personals de l'ordenament jurídic català, perquè s'han transformat en drets d'aprofitament parcial. Això regeix també per a les constituïdes abans de l'entrada en vigor del llibre cinquè del CCC, d'acord amb la disposició transitòria setzena de la Llei 5/2006. El canvi de denominació i de naturalesa (atès que els drets d'aprofitament parcial no poden ser perpetus, sinó que tenen una durada màxima de 99 anys i són redimibles) no respon a la voluntat unilateral del Consorci ni tampoc requereix resolució judicial, ja que és el resultat d'un canvi de legislació (FD 2.4).

Tant la qualificació inicial com la substitutòria i el recurs, doncs, parteixen erròniament de l'aplicació de l'article 531 CCE. Tampoc no es considera que els drets de llotja constitueixin un patrimoni separat dels socis, atès que per a això caldria una disposició legal expressa. Segons la DGDEJM, un patrimoni separat hauria d'estar integrat per titularitats dominicals i no per titularitats de drets reals limitats (FD 2.5), cosa discutible si es pensa en patrimonis afectes a

necessitats personals que poden comprendre, perfectament, drets d'usdefruit o de cens i, eventualment, també drets del tipus contemplat en aquest supòsit. La possible configuració com a mancomunitat germànica tampoc no s'acull, en haver desaparegut a l'escriptura de 1998 (FD 2.5).

5.4. L'extinció per consolidació dels drets de llotja

Havent conclòs que els drets dels socis sobre les llotges i butaques estan subjectes, actualment, a les normes del CCC relatives als drets d'aprofitament parcial, els són aplicables les causes d'extinció d'aquest dret real limitat (com el decurs del termini o la redempció, articles 563-2.4 i 563-3), així com les pròpies dels drets reals (article 532-1), entre les quals s'hi troba la consolidació (mentre que les servituds, a Catalunya, afirma la DGDEJM, no s'extingeixen per aquesta causa: article 566-3.3) (FD 31 3.2).

Ara bé, la DGDEJM reconeix a continuació que l'extinció per consolidació dels drets d'aprofitament parcial presenta particularitats, degut a la remissió que fa l'art. 563-1 CCC a les normes que regulen el dret d'usdefruit. Tots dos drets, per tant, si recauen sobre immobles, no s'extingeixen pel sol fet de concórrer en la mateixa persona la titularitat dominical i la del dret real limitat, sinó que aquesta circumstància faculta per poder extingir-los i cancel·lar-los al Registre de la Propietat, per aplicació analògica de l'article 566-3.3 CCC, relatiu a la servitud de propietari. Per la qual cosa s'estima el recurs i s'ordena la cancel·lació dels drets d'aprofitament parcial adquirits pel Consorci (FD 3.3. i 3.4).

6. Resolució JUS/4367/2025, de 16 d'abril de 2025 (DOGC núm. 9556, de 3.12.2025). Escriptura d'acceptació d'herència i lliurament de llegats per un sol cohereu

6.1. Introducció

La causant va deixar testament en què instituïa hereus vitalicis els seus dos fills. A banda de la distribució del romanent entre a aquests, a un fill (A) li atribueix l'usdefruit universal de cinc finques i a l'altre (B), l'usdefruit d'una finca. La nua propietat es llega, per estirps, als nets, fills de cadascun dels fills. S'estableix que els legataris d'usdefruit poden prendre possessió per ells mateixos, es prohibeix la detracció de la quarta falcídia i s'ordena que, si algun dels fills considerés que els llegats afecten la intangibilitat qualitativa o quantitativa de la llegítima, només la podran reclamar dels seus respectius fills.

No es discuteix la qüestió d'aquesta particular previsió testamentària relativa a la llegítima, sinó que la resolució gira al voltant de la inscripció de l'escriptura d'acceptació d'herència atorgada per A, en què lliura el llegat de nua propietat de les cinc finques que se li han deixat en usdefruit universal als seus fills, sense que hi concorri B. La registradora qualifica negativament, en considerar que per al lliurament del llegat cal la intervenció de l'altre cohereu, tret que hagi renunciat a l'herència o no l'hagi acceptat (perquè, en aquest darrer supòsit, entraria en joc l'article 411-9 CCC).

Els interessats van recórrer al·legant, molt resumidament, que A tenia atribuïda expressament al testament la facultat de prendre possessió per ell mateix de l'usdefruit universal (a la qual cosa

l'autoritzaria en qualsevol cas l'article 427-22.4 CCC, per la seva condició de prelegatari) i que el lliurament dels llegats de nua propietat als seus fills no és una disposició patrimonial, sinó un acte instrumental per tal de complir la distribució entre nua propietat i usdefruit que va voler la causant i poder fer-la constar al Registre de la Propietat per a la plena efectivitat i oposabilitat del dret d'usdefruit al tràfic jurídic.¹² Consideren també que, si bé literalment el testament no estableix expressament aquesta facultat de lliurar la nua propietat, i tampoc no faculta els legataris de nua propietat per a prendre'n possessió per si mateixos, la interpretació del testament en el seu conjunt mena a entendre que aquella era la veritable voluntat de la testadora, a la cerca de la qual s'ha de guiar la interpretació (articles 421-1 i 421-6 CCC i doctrina de la DGDEJM). Finalment, manifesten que el lliurament no vulnera cap dret dels hereus i que, cas que s'hagués de reduir el llegat (per vulneració de la llegítima, atès que la causant va prohibir la detracció de la quarta falcídia), l'hereu tindria un simple dret de crèdit contra el legatari, que sempre podria evitar la reducció pagant-ne l'import en diners (articles 422-27.2 i 451-22.4 CCC).

També presenta al·legacions el notari que va autoritzar l'escriptura, considerant que el testament fa una distribució de l'herència per stirps, de caràcter particional, en què els llegats tenen «una funció més de repartiment dels béns entre els hereus que de gravamen», de manera que es pot prendre com un tot usdefruit i nua propietat per stirps de caràcter particional, que legitimaria els legataris de l'estirp, per extensió, a prendre'n possessió per ells mateixos. Argumenta, també, que fins i tot si no s'admetés aquesta interpretació, caldria veure fins a quin punt lliurar la nua propietat no entra en la mateixa essència de prendre possessió de l'usdefruit, atès que comporta una determinació clara de la titularitat gravada. A més, estima que el motiu pel qual el legislador prohibeix amb caràcter general la presa de possessió dels llegats per part dels legataris és la protecció del dret de l'hereu a reduir els llegats, però, en aquest cas, difícilment B podria al·legar que els llegats són excessius, perquè els legataris de nua propietat no responen dels deutes de l'herència i ni A ni B estan gravats per altres llegats; la causant ha exclòs la reducció per falcídia i, a més, tampoc no hi hauria inoficiositat perquè la causant la redueix a la respectiva stirp. Molt encertadament, explica que, si el llegat a favor d'A hagués estat en plena propietat, B es trobaria en la mateixa situació. Considera que ha de prevaler el pragmatisme en aquest punt, tot i que assenyala també que la legislació catalana ha anat ampliant les possibilitats que el legatari prengui possessió per si mateix, sobre la base del principi de llibertat civil i atesa la naturalesa i quantia de la llegítima, que la separen del CCE. En tractar-se d'un mer dret de crèdit, del qual respondria el legatari amb els seus béns, a B li és indiferent que el llegat s'hagi lliurat o no.

6.2. La interpretació del testament en el seu conjunt

La DGDEJM recorda, d'acord amb la seva pròpia doctrina, els criteris d'interpretació establerts a l'article 421-6 CC (FD 1.1), però també assenyala que el procediment registral es troba limitat a l'hora d'investigar la veritable voluntat del causant, havent de ser possible conèixer quina és aquesta en virtut, bàsicament, del propi testament, la interpretació del qual per part de l'hereu decau quan és part interessada, com succeeix en aquest cas (FD 1.2). Tampoc no s'entén implícita en l'atribució de la facultat de prendre possessió del llegat d'usdefruit universal la de lliurar el llegat de nua propietat dels immobles, perquè, d'acord amb l'article 427-22 CCC, el causant ho ha d'autoritzar expressament (FD 1.3). Tot i això, de la lectura del testament en conjunt se'n desprèn que conté una distribució de béns de caire particional, amb repartiment per stirps, tan

¹² Val a dir que, si bé la primera inscripció d'una finca ha de ser la de domini (article 7 LH), no hauria de succeir el mateix amb les inscripcions successives.

clara que implica l'entrega dels llegats en nua propietat per part de qui en té l'usdefruit, en ser un acte degut (FD 1.4). I, des d'aquesta perspectiva, «prenent com un tot usdefruit i nua propietat», tal i com proposa el notari en les seves al·legacions, es pot fer extensiva l'autorització de prendre possessió dels prellegats a cada estirp dels legataris, perquè, a més, «lliurar la nua propietat entra en la mateixa essència de prendre la possessió de l'usdefruit» (perquè cal, afirma la DGDEJM, per tal de tenir determinada la relació jurídica) i la pot lliurar per si sol un dels hereus sense la concurrència de l'altre (FD 2.2). Malgrat tenir present la lletra de l'article 427.22.3 CCC, la DGDEJM sembla concloure de nou que n'hi ha prou amb el consentiment d'un sol dels cohereus en el cas concret. Considera que «el llegat d'usdefruit a favor de l'hereu és un llegat d'eficàcia real i, perquè tingui efectivitat, cal lliurar la nua propietat de les respectives finques, per això el lliurament de la nua propietat és també un llegat d'eficàcia real sobre finques certes i determinades», del qual poden prendre possessió els legataris per ells mateixos (FD 2.3). Els arguments dels recurrents i del notari quant a la reducció de llegats són assumits per la resolució i, per tant, es conclou que ni de l'escriptura ni dels restants documents que consten a l'expedient es pot interpretar que el lliurament dels llegats pugui perjudicar l'altre cohereu de cap manera (FD 2.4 i 2.5). Malgrat les limitacions del procediment registral, doncs, es procedeix, per raons pràctiques molt clares, a una interpretació conjunta i integradora del testament. Llàstima que, en la formació de l'expedient, no es notifiqués l'altre cohereu. En qualsevol cas, la DGDEJM considera que té prou eines per valorar i procedeix a revocar la nota, de manera que l'escriptura d'acceptació i lliurament de llegats s'inscriurà al registre pertinent, com ja havia succeït amb finques situades en altres poblacions.

7. Resolucions JUS/4366/2025, de 17 de setembre, JUS/4368/2025, de 19 de setembre i JUS/4370/2025, d'11 de novembre de 2025 ((DOGC núm. 9556, de 3.12.2025). Prohibició de certes destinacions dels elements privatis en propietat horitzontal i número únic d'arrendaments de curta durada (turístics i no turístics)

7.1. Introducció

Es comenten ara conjuntament tres resolucions relatives a l'assignació del número únic de registre d'arrendaments de curta durada previst al Reial decret 1313/2024, de 23 de desembre, pel qual es regula el procediment de Registre Únic d'Arrendaments i es crea la Finestreta Única Digital d'Arrendaments per a la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada. El referit número únic l'atorga el Registre de la Propietat, a instància de l'interessat, un cop s'ha comprovat que no hi ha elements que ho impedeixin, d'acord amb la legislació aplicable i els possibles acords de la comunitat de veïns. En el cas dels arrendaments per a usos turístics cal, a més, la inscripció en el Registre de turisme de Catalunya¹³ com a habilitació administrativa que permet oferir els serveis per mitjà de plataformes en línia.

Dues d'aquestes resolucions són idèntiques (JUS/4366/2025 i JUS/4368/2025), perquè es decideix sobre el recurs presentat per la mateixa empresa quant a la possibilitat de destinar dos habitatges situats al mateix edifici i dins de la mateixa comunitat de propietaris a arrendament de temporada de caire no turístic. La tercera (JUS/4370/2025) tracta la destinació a ús turístic d'un habitatge en propietat horitzontal situat en una població diferent.

¹³ Article 73 de la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya.

En el cas de les resolucions JUS/4366/2025 i JUS/4368/2025, els estatuts de la comunitat estableixen que els elements privatis en cap cas no es poden dedicar a «col·legi, acadèmia, hostatgeria, habitatge d'ús turístic, *bed & breakfast*, fonda, pensió, hotel o qualsevol modalitat anàloga». El registrador considera que l'activitat d'arrendament de temporada per a la qual se sol·licitava el número únic de registre entrava dins de la prohibició, tot i que sense argumentar-ho. La recurrent, en canvi, entén que es tracta d'arrendaments d'ús diferent del d'habitatge, amb la finalitat de proporcionar habitatge temporal a estudiants durant el curs escolar, emparat per l'article 3.2 de la Llei d'arrendaments urbans (LAU) i que, si bé les comunitats poden prohibir l'activitat d'habitatges de tipus turístic, no poden prohibir que es destinin a habitatges de temporada, perquè això comportaria la supressió d'una facultat essencial del domini sobre l'element privatiu, les restriccions al qual s'han d'interpretar restrictivament i, en l'àmbit de la propietat horitzontal, han de constar expressament d'acord amb l'article 553-40 CCC.

En el cas de la Resolució JUS/4370/2025, l'habitatge es destina a lloguer d'ús turístic. Als estatuts de la comunitat s'hi estableix que: «Art. 13: Queda prohibit als propietaris i ocupants de tots els habitatges que componen el conjunt desenvolupar en ells activitats que suposin alteració del seu destí, i es prohibeix expressament, a més de les limitacions que imposa la llei: destinar els habitatges a cases d'hostes, col·legis, acadèmies o a qualsevol activitat que resulti danyosa per la finca... ».

La part recurrent considera que el lloguer d'ús turístic no queda inclòs en aquesta prohibició, atès que l'activitat d'hostalatge s'equipara a les dels establiments hotelers al Reial decret 933/2021, de 26 d'octubre, i, per tant, no es troba dins de les activitats prohibides pels estatuts. Segons el recurs, el lloguer d'ús turístic no suposa una alteració de l'ús residencial de l'habitatge (cita l'article 221 del Decret 75/2020 i el pla municipal), i que no es tracta d'una activitat danyosa per a la comunitat, per la qual cosa, a manca de prohibició expressa, s'hauria de procedir a l'assignació del número sol·licitat.

7.2. La qüestió competencial

Atès que en tots tres casos es tracta d'esbrinar si l'activitat infringeix acords de la comunitat de propietaris i, per a immobles situats a Catalunya, on existeix una regulació íntegra de la propietat horitzontal, els acords s'han d'interpretar d'acord amb aquesta normativa, és competent per a resoldre la DGDEJM, d'acord amb el fonament de dret 1.1 de les Resolucions JUS/4366/2025 i JUS/4368/2025. En els supòsits que van donar lloc a aquestes resolucions, el recurs s'havia presentat al Registre de la Propietat que havia emès la nota i també a l'Oficina del Registre del Ministeri de Justícia, que el va remetre al registrador per a la seva tramitació. En considerar que la competència correspon a la DGDEJM, el registrador va elevar l'expedient a aquesta Direcció General, tot fent l'avertiment exprés al qual es refereix l'article 3.3 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, tal i com insisteix la DGDEJM que cal fer (FD 1.2). Per bé que aquest requisit procedimental es va complir, no va succeir el mateix amb altres igualment rellevants, com és la necessitat de què en la nota de qualificació es faci constar la possibilitat de recórrer davant la DGDEJM i no només davant la DGSJFP o els tribunals, i el recurs es va elevar a la Generalitat un mes després de la seva interposició, un cop rebudes les al·legacions de la comunitat i elaborat l'informe del registrador, contra l'avertència realitzada sovint per la DGDEJM en el sentit que cal enviar el recurs de manera immediata, sens perjudici que es completi l'expedient amb posterioritat (FD 1.3).

En el cas de la resolució JUS/4370/2025, no sembla que es desprengui de la relació de fets que es suscités controvèrsia quant a l'òrgan competent per a resoldre el recurs governatiu. Segons els resums que aporta la resolució, en la nota de qualificació es citen l'article 553-11 CCC (a més de l'article 17 de la Llei de propietat horitzontal estatal) i la Llei 4/2017, de 28 de març, del Parlament de Catalunya, per la qual es regula el lloguer turístic. En el recurs, el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya. Tot i això, el primer fonament de dret es dedica a justificar la competència de la DGDEJM.

En aquest sentit, es considera que, malgrat ser el Reial decret 1312/2024 una norma estatal dictada a l'empara de la competència per a la ordenació dels registres i instruments públics (FD 1.2), «la qualificació es fonamenta en l'existència d'una norma de comunitat que prohibeix que cap dels departaments d'una propietat horitzontal es destini a “cases d'hostes”, i la propietat horitzontal, quan es tracta d'edificis situats en territori català es regeix exclusivament per les normes del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya de conformitat amb els articles 14 de l'Estatut d'autonomia de 2006 i 10 en relació amb el 16 del Codi civil espanyol», afegint que «per valorar adequadament la qüestió que es debat, caldrà determinar si la regulació dels habitatges per a ús turístic està o no inclosa dins la normativa de turisme, que és de competència exclusiva de Catalunya (article 171 de l'Estatut d'autonomia), o bé d'habitatge, que també és competència exclusiva de Catalunya (article 137 de l'Estatut d'autonomia)» (FD 1.3).

7.3. Arrendament temporal i arrendament d'ús turístic

Com ja s'ha apuntat, la resolució JUS/4370/2025 fa referència a una sol·licitud de número únic per a habitatge d'ús turístic, mentre que les resolucions JUS/4366/2025 i JUS/4368/2025 decideixen sobre una sol·licitud relativa a arrendament de curta durada o temporal, en concret, per a cobrir les necessitats d'habitatge a estudiants durant el curs escolar.

En aquestes dues resolucions referides a arrendaments temporals, la comunitat formula al·legacions al recurs, en considerar que l'arrendament de temporada és un servei d'hostatgeria, a l'empara de l'article 2 del Reial decret 933/2021, de 26 d'octubre, inclòs, per tant, en la prohibició estatutària, que és anterior a l'auge d'aquest fenomen i per això no els designa nominativament.

Per a la DGDEJM, aquesta conclusió no és encertada, mentre que són atendibles els arguments del recurs. L'article 2.a) del Reial Decret 1312/2024 remet a l'article 3.2 de la LAU per als arrendaments de curta durada. L'article 3.2 LAU distingeix els arrendaments de temporada, sigui d'estiu o qualsevol altra, dels arrendaments per exercir una activitat industrial, comercial, professional o similar. I els estatuts de la comunitat el que prohibeixen és aquest segon tipus d'arrendament, no el de temporada en sentit estricte, com ho és el que s'ofereix a estudiants per al curs acadèmic. Cita també l'article 4.2.a) del Reial decret 1312/2024, atès que igualment diferencia les necessitats derivades de vacances o de turisme, d'altres causes que determinen que la necessitat d'habitatge no sigui permanent, entre les quals s'hi troben raons laborals, d'estudis o mèdiques. A més, les limitacions al dret de propietat s'han d'establir de manera expressa i s'han d'interpretar restrictivament, de manera que tampoc l'al·lusió als estatuts a «qualsevol modalitat anàloga d'ús» es pot estendre fins a incloure en la prohibició estatutària supòsits tan diversos (FD 2.5). Davant d'això, les al·legacions de la comunitat no són suficients per a desvirtuar la conclusió a què s'arriba: l'article 2 del Reial decret 933/2021 considera activitat d'hostatgeria la

que implica pernocta d'un o pocs dies, no temporades més llargues com pot ser el curs escolar, i l'al·legació que els estatuts són anteriors a la proliferació actual d'arrendaments de temporada, a banda de constituir un reconeixement implícit de què la prohibició no els inclou, es soluciona en tot cas per mitjà d'una modificació estatutària (FD 2.6). També remarquen les resolucions que la sol·licitud de número únic ho és «d'arrendament no turístic» i que, si realitzés lloguers de tipus turístic, el registrador cancel·laria la nota marginal i ho comunicaria a la Finestra Única Digital d'Arrendaments, de manera que s'eliminarien o inhabilitarien tots els anuncis relatius a aquest número en plataformes (FD 2.8).

En el cas de la resolució JUS/4370/2025, la DGDEJM recorda que no hi ha cap dubte que els estatuts de propietat horitzontal poden prohibir la realització de determinades activitats en els elements privatis¹⁴ i que aquesta és una pràctica habitual, que en els darrers anys s'ha emprat per tal de prohibir la realització d'activitats turístiques. Aquestes prohibicions seran oposables a tercers des de la seva inscripció al Registre de la Propietat (article 553-11.3 CCC) (FD 2.2). A continuació, basa la seva decisió en què el Reial decret 933/2021 no és aplicable a Catalunya (article 171 de l'Estatut); ho són la Llei 13/2002, de 21 de juny, de turisme de Catalunya, i el Decret 75/2020. D'acord amb aquest darrer, es regulen els habitatges destinats a ús turístic com una utilització de l'habitatge per a una finalitat d'empresa de caràcter turístic. El fet que els estatuts de la comunitat de propietaris emprin «la terminologia antiga “cases d'hostes” ha de referir-se també als usos d'arrendament per a ús turístic, categoria legal posterior a la data d'inscripció al Registre de la Propietat dels estatuts –l'any 2004». La manca de correspondència terminològica exacta no és obstacle a concloure que dins la categoria «cases d'hostes» s'integren els actuals arrendaments per a ús turístic (FD 2.3).

La resolució acaba considerant que l'acord de la comunitat inscrit és un obstacle per a l'obtenció del número únic de registre de lloguer. En el supòsit, sembla ser que el propietari que el sol·licita exercia l'activitat turística des d'abans de 2022 i la modificació dels estatuts es va practicar (no consta quan a l'expedient) en virtut d'una escriptura de 2004, però el recurs no discuteix l'aplicació de la norma estatutària i tampoc no consta inscrita l'oposició del propietari a l'acord que l'exclouï de la prohibició, de manera que el recurs es desestima (FD 2.4).

7.4. Wherever I lay my hat (that's my home): no és llar la temporal?

Les resolucions JUS/4366/2025 i JUS/4368/2025 contenen un fonament de dret (2.7) que es destina a explicar la divergència de criteri mantinguda amb dues resolucions de la DGSJFP de 18 de juny¹⁵ i 17 de juliol de 2025¹⁶ en què es va considerar que l'arrendament de temporada no turístic estava prohibit pels estatuts, no tant per la relació d'activitats prohibides que contenien, sinó pel fet d'establir que els elements privatis s'havien de destinar a «llar» o «domicili permanent» dels seus propietaris o inquilins. Aquest és el factor diferencial, explica la DGDEJM, pel qual s'estima que un lloguer d'estudiants seria incompatible amb els estatuts.

Però, molt encertadament, la DGDEJM contempla aquesta incompatibilitat «amb reserves», tot i no desenvolupar més aquesta idea. Sí que ho fa, en canvi, l'article 66 *bis* de la Llei 18/2007, per

¹⁴ En el mateix sentit, resolució de la DGSJFP d'11.9.2025 (BOE núm. 301, de 16.12.2025) i, entre moltes altres, STS 1671/2023, de 29.11.2023 (ECLI: ES:TS:2023:5199) o STS 105/2024, de 30.1.2024 (ECLI: ES:TS:2024:331), referida aquesta última també a una prohibició als estatuts amb la terminologia antiga «hospederia».

¹⁵ BOE núm. 163, de 8.7.2025.

¹⁶ BOE núm. 189, de 7.8.2025.

al dret a l'habitatge, introduït (per segona vegada) per la Llei 11/2025, de 29 de desembre, en establir, en el seu primer apartat, que «es considera arrendament d'habitatge permanent el destinat a la satisfacció de la necessitat d'habitatge, amb independència de la seva durada» i, en el segon apartat, subjecta els arrendaments subscrits amb caràcter temporal, entre els quals s'hi inclouen els lloguers a estudiants, a un seguit de normes tuitives de l'arrendatari, incloent el control de rendes, amb l'exclusió de les relatives a la durada legal mínima (que regirà també, d'acord amb els apartats següents de l'article, quan s'incompleixin les seves disposicions o s'articulin pròrrogues o renovacions amb la finalitat de burlar-les). Aquesta disposició té com a objectiu posar fi a la pràctica fraudulenta de llogar habitatges per una durada inferior a l'any per tal d'evitar l'aplicació del règim de pròrrogues forçoses, però també de la resta de normes incloses a la LAU en benefici de l'arrendatari amb caràcter imperatiu. Paral·lelament, però, aquesta norma suposa un reconeixement de què també és habitatge el lloc on es viu de manera no permanent per causes laborals, mèdiques, d'estudis o similars i, per tant, ha de gaudir del mateix nivell de protecció. I és que, cada cop més, la permanència en l'habitatge és relativa: els canvis poden respondre a eleccions personals (com en el cas dels anomenats nòmades virtuals), a raons com les que recull el nou article 66 *bis* de la Llei 18/2007, a necessitats imprevistes o a situacions de vulnerabilitat, i en tots aquests casos, cal que les persones puguin desenvolupar la seva personalitat, pel temps que sigui, en un entorn segur i privat que és, sens dubte, la seva «llar». Dit això, caldrà veure si la professionalització dels lloguers de pisos a estudiants és o no una bona alternativa a la situació actual.

8. Resolució JUS/4369/2025, d'1 d'agost de 2025 (DOGC núm. 9556, de 3.12.2025). Escripura d'acceptació d'herència i lliurament de llegats atorgada per un sol dels cohereus, incloent una finca subjecta a substitució preventiva de residu

8.1. Introducció

La causant de la successió va atorgar testament l'any 2001, en què instituïa hereu el seu marit, establint que «els substituïts vulgars designats ho seran també, pels mateixos casos i de la mateixa forma, preventius de residu respecte d'aquells béns que l'hereu primerament instituït o anteriorment instituït no hagués disposat per acte *inter vivos* en el moment de la seva mort». La causant va morir el 2022. El marit instituït hereu va morir l'any 2022, havent deixat testament atorgat l'any 2015, en què instituïa hereus els seus divuit nebots, que són els atorgants de l'escripura d'acceptació que es presenta per a la seva inscripció.

La registradora qualifica negativament, en considerar que calia la intervenció dels substituïts designats al testament, d'acord amb els articles 243 i següents del Codi de successions de 1991 (CS), i perquè la suma de les participacions adjudicades no comprenia el 100% de la finca.

Els recurrents al·leguen, en essència, que en el testament de 2001 es va preveure una substitució preventiva de residu (i no un fideïcomís, ni una substitució fideïcomissària de residu) i que, per tant, la substitució queda sense efecte si l'hereu instituït mor deixant hereu voluntari (article 250 CS), com succeeix en aquest cas. D'altra banda, consideren fàcilment esmenable el defecte relatiu a la suma de les participacions, que atribueixen a l'arrodoniment (la diferència és de 9 mil·lèsimes).

La registradora confirma la seva qualificació, emparant-se, pel que fa al defecte relatiu a la manca de participació dels substituïts en l'escriptura d'acceptació d'herència, en la interpretació textual del testament: considera que, no havent disposat l'hereu instituït de la meitat indivisa de la finca de què es tracta en el moment de la seva mort, aquesta resta subjecta a la substitució.

8.2. El dret aplicable per raó del temps

No sembla que cap dels intervinents en el procediment registral qüestioni l'aplicació del CS a la successió de la causant que va establir la substitució. La DGDEJM la confirma, atès que la defunció es va produir abans de l'entrada en vigor del llibre quart del CCC (disposició transitòria quarta, apartats 1 i 2, de la Llei 10/2008), mentre que la successió del marit i hereu instituït, que va morir l'any 2022, es subjecta al CCC (disposició transitòria primera de la Llei 10/2008) (FD 1.1 a 1.3).

El FD 1.4 fa referència a l'article 421-1 CCC i també a la disposició transitòria segona, apartat 2, de la Llei 10/2008. Aquesta, però, s'aplica a successions obertes després de l'entrada en vigor de l'esmentada Llei, que no és el cas de la causant que va establir la substitució discutida.

8.3. Entre el fideïcomís de residu i la substitució preventiva de residu

La resolució distingeix entre el fideïcomís de residu i la substitució preventiva de residu, explicant que, tant en el CS com en el CCC (malgrat que el canvi sistemàtic pugui induir a confusió¹⁷), la segona té com a finalitat evitar la successió intestada i que, per tant, queda sense efecte si l'instituït mor deixant hereu voluntari, com succeeix en aquest cas (FD 2.2).

Per arribar a aquesta conclusió, la DGDEJM s'empara en el fet que en el testament, atorgat davant de notari i amb el seu assessorament, no s'empren en cap moment expressions que facin referència a la substitució fideïcomissària ni al fideïcomís de residu, sinó que s'utilitza el terme tècnicament correcte (substitució preventiva de residu) i, per això, «la referència a la disposició dels béns per *acte inter vivos* s'hauria d'estendre a aquells béns que quedin en el moment de la seva mort si no ha fet testament o ha disposat altrament per títol de mort» (FD 2.1). Tot i que no afecta la resolució del supòsit concret, perquè la delació del substituït és acceptada, i per bé que amb anterioritat s'ha afirmat que la figura té com a objectiu evitar la successió intestada, de la redacció de la resolució se'n desprèn un criteri favorable a considerar que, per tal que no es produeixi la delació a favor dels substituïts, n'hi ha prou amb què el substitut hagi atorgat testament o heretament, amb independència que aquest sigui vàlid i eficaç o no, cosa que contradiria la lletra tant de l'article 250 CS com de l'article 426-59, especialment el punt 3, CCC (cfr. article 426-18 CCC).¹⁸ Sigui com sigui, la DGDEJM considera que la mera referència a què la substitució estigui prevista, textualment, per als béns dels quals el substituït no hagi disposat entre vius no és suficient per contradir la conclusió a la qual s'arriba, perquè això obviaria que «perquè les persones designades per la testadora puguin adquirir dits béns com a 'substituïts preventius de residu' és necessari que, prèviament l'hereu o legatari (originàriament instituït) mori sense deixar hereu voluntari (art. 250.1 del CS) i que, per tant, en el present supòsit la substitució preventiva de residu ha quedat exclosa pel testament de marit de l'any 2015» (FD

¹⁷ MARSAL GUILLAMET, «Comentari a l'article 426-59», a: EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 741.

¹⁸ MARSAL GUILLAMET, «Comentari a l'article 426-59», p. 741, 742 i 745.

2.4). A parer de qui subscriu, es tracta, en definitiva, d'una qüestió de determinar si preval la denominació atorgada a la figura o bé la seva descripció en el testament.¹⁹

El recurs, però, s'estima només parcialment, en el sentit indicat, perquè es manté el defecte consistent en què la suma de participacions adjudicades no dona el total del 100% de la finca i s'ha d'esmenar (FD 3.1), s'entén que sobre la base del principi de determinació registral.

9. Resolució JUS/4371/2025, de 17 de setembre de 2025 (DOGC núm. 9556, de 3.12.2025). Cancel·lació de substitució fideïcomissària

9.1. Introducció

Aquesta resolució decideix per segona vegada sobre la cancel·lació d'una substitució fideïcomissària sol·licitada pel titular d'un element privatiu en propietat horitzontal. El primer cop que es va intentar la cancel·lació, la Resolució JUS/3052/2024, de 17 d'agost,²⁰ va confirmar la qualificació negativa, que es basava en la impossibilitat d'alterar els assentaments registrals si no és amb el consentiment dels interessats o en virtut d'una resolució judicial, tot i que la DGDEJM reconeixia que la situació resultant era potser inequitable, atès que els fideïcomissaris es beneficiaven del manteniment del gravamen tant sobre la finca original com sobre la subrogada en el seu lloc. No es va aportar, en aquell moment, una escriptura de 1971, de la qual potser en resultarien arguments suficients per a permetre la cancel·lació sol·licitada en seu registral, sense necessitat d'acudir a un procediment judicial. En aquesta ocasió, l'interessat aporta l'esmentada escriptura, juntament amb una interlocutòria judicial del mateix any que autoritzava la venda de la finca com a lliure a càrrec de la quarta trebel·liànica. El registrador, això no obstant, manté la impossibilitat de cancel·lar, aquesta vegada adduint, a més, que manca l'aportació de l'inventari necessari per a detreure la quarta. La DGDEJM, però, analitzada en particular la interlocutòria, considera que concorren evidències suficients per a permetre la cancel·lació.

En Resolucions JUS/3416/2012, de 29 de novembre,²¹ JUS/1802/2013, de 30 de juliol,²² i JUS/1356/2014, de 12 de juny²³ [aquesta darrera revocada per SAP BCN (secció 19) 170/2020, de 30 de juny,²⁴ però confirmada després per STSJC 27/2021, de 15 d'abril²⁵] la DGDEJM va acabar permetent la inscripció a favor de fideïcomissaris d'una finca donada a cens i alliberada del fideïcomís amb càrrec a la quarta trebel·liànica, segons una escriptura en la qual es redimia el cens i es renunciava a fer constar l'alliberament del fideïcomís. El supòsit que dona lloc a la Resolució que ara es comenta és diferent, però es tracta del mateix fideïcomís, el disseny del qual es pot trobar tant a les resolucions esmentades com, de manera més resumida, en el comentari a la primera d'elles en aquesta mateixa revista.²⁶

¹⁹ Cfr. Resolució DGDEJ JUS/702/2022, d'11 de març (DOGC núm. 8630, de 21.3.2022), comentada a *InDret*, 3, 2022, referida a una qüestió diferent.

²⁰ DOGC núm. 9236, de 28.8.2024. Comentada a *InDret*, 4, 2024.

²¹ DOGC núm. 6357, de 17.4.2013. Comentada a *InDret*, 2, 2013.

²² DOGC núm. 6442, de 20.8.2013. Comentada a *InDret*, 3, 2013.

²³ DOGC núm. 6645, de 17.6.2014. Comentada a *InDret*, 4, 2014.

²⁴ ECLI:ES:APB:2020:4544.

²⁵ ECLI:ES:TSJCAT:2021:5289.

²⁶ Vegeu també 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, 2ª ed., 2024, p. 797-807.

En la resolució de què es tracta ara, registrador i recurrent s'acusen recíprocament de pretendre encabir en el procediment registral qüestions que corresponen a l'administració de justícia.

9.2. Els límits del procediment registral i la cancel·lació de substitucions que romanen (incorrectament) inscrites

En el cas objecte d'aquesta resolució, a més de l'escriptura en què es sol·licita la cancel·lació de la substitució, s'aporta escriptura de 1951 en què la usufructuària i els fiduciàries del fideïcomitent estableixen a cens una finca, amb càrrec a la quarta trebel·liànica (no prohibida) que els corresponia, de manera que, tal i com afirma la DGDEJM en aquesta ocasió, la substitució fideïcomissària romanien només quant al domini directe. També s'aporta escriptura de 1971 de redempció del cens i compravenda d'una altra finca, que queda sotmesa al fideïcomís quant al domini directe, en substitució del cens redimit (a l'empara de l'article 189 de la Compilació, que permetia alienar béns com a lliures de la substitució i adquirir-ne d'altres de major rendibilitat que els substituïssin). Finalment, es va aportar testimoni de la interlocutòria dictada uns mesos abans de l'escriptura de 1971 que autoritzava l'alienació de la finca en qüestió com a lliure per adquirir altres béns més rendibles.

El registrador considera que, si es procedís a la cancel·lació sol·licitada, podria ser impugnada, per manca del consentiment dels titulars afectats o, en defecte d'això, per resolució judicial, que estima és el que va succeir quan es van practicar les inscripcions que ara generen problemes, atès que no es va acompanyar l'imprescindible inventari al títol presentat. Entén, a més, que encara que es presentés ara, la normativa hipotecària exigeix el consentiment dels titulars per a la cancel·lació. Titlla de perversió del sistema registral la pretensió de cancel·lació a partir de conjectures i indicis indirectes.

Per la seva banda, el recurrent es queixa del que considera una deficient actuació registral, tant en la inscripció de l'establiment a cens, sense cancel·lar l'expressió de la substitució fideïcomissària, com en la inscripció de la subrogació del cens a l'escriptura de 1971. També afirma que la detracció de la quarta trebel·liànica només requeria la notificació prèvia als fideïcomissaris i al curador, cosa que es va fer, però no l'aportació d'inventari. Per això la Resolució JUS/3052/2024 va considerar que el resultat era paradoxal i poc equitatiu. Entén que el registrador incorre en una extralimitació de la funció qualificadora davant del contingut de la resolució judicial de 1971 aportada i que, en aplicació de l'article 188.2 de la Compilació, procedeix la cancel·lació de la substitució, que s'havia d'haver produït el 1971.

La DGDEJM reconeix en primer lloc que el procediment registral no té per objecte la modificació d'assentaments registrals (que estan sota la salvaguarda dels tribunals, article 1.3 LH) i que no es pot debatre avui la irregularitat d'un procediment que va finalitzar fa més de setanta anys (FD 3.1), però els documents que s'aporten en aquesta ocasió condueixen a concloure que el registrador ha de qualificar-los, inclosos els judicials, i que no li correspon requerir l'aportació d'un inventari, ja que per a la interlocutòria se'n va aportar un que el jutge va donar per bo: remarca la DGDEJM que és el jutge i no el registrador qui dona l'autorització per vendre la finca lliure de gravamen, com va succeir en aquest cas (FD 3.3). En el fonament de dret 3.2 es recull el contingut de la interlocutòria, de la qual es desprèn que hi va haver conformitat de tots els fideïcomissaris vius, es va notificar el curador dels fideïcomissaris no nascuts i hi va haver conformitat del Ministeri Fiscal; es va presentar inventari dels béns relictes pel fideïcomitent i

es va concedir als fiduciaris l'autorització judicial per a alienar com a lliure la finca i, amb l'import obtingut, adquirir altres béns de major rendibilitat que la substituïssin. En l'escriptura posterior, es feia referència a la interlocutòria i es pactava la subrogació real de la finca originària per una altra, s'alliberava la primera del cens per redempció i es venia a la compradora.

En altres ocasions relatives al mateix fideïcomís, però a una finca diferent i amb diferències registrals i de part, les limitacions del procediment registral han impedit apreciar la caducitat de l'acció d'impugnació per part dels fideïcomissaris dels actes que consideren que els perjudiquen, la qual cosa aboca els afectats per anomalies en la constància registral dels seus drets a emprendre la via judicial, en la posició més incòmoda de demandant.²⁷

10. Resolució JUS/3997/2025, de 16 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9536, de 6.11.2025). Drets d'adquisició de l'administració i concepte de gran tenidor

La resolució és, comprensiblement, molt breu i, per tant, també ho és el comentari. Es presenta per a la seva inscripció escriptura de compravenda de dues finques. S'havia comunicat la transmissió projectada d'una de les finques, que els causants de la venedora havien adquirit en un procediment d'execució hipotecària, a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, d'acord amb el que estableix l'article 2.1 del Decret llei 1/2015, de 24 de març. L'Agència va manifestar que no tenia intenció d'exercir el dret de tanteig i, per tant, es procedeix a la inscripció de la compravenda. Quant a l'altra finca, no hi ha constància de cap comunicació als efectes dels drets d'adquisició de l'administració i la registradora, advertint que la persona transmissent és titular de cinc drets de ple domini i/o usdefruit sobre habitatges al districte hipotecari del municipi de què es tracta, suspèn la inscripció. El recurs prospera, perquè el nou apartat 2, introduït pel Decret llei 2/2025, de 25 de febrer, a l'article 2 del Decret llei 1/2025 estableix els drets de tanteig i retracte de l'administració en zones declarades de mercat residencial tensat només per a grans tenidors que siguin persones jurídiques, i el transmissent era persona física (FD 2.3).

Tot i que la qüestió discutida en aquesta resolució no genera dubtes, convé advertir que, no ja les conseqüències de ser gran tenidor, sinó el propi concepte és font de moltes incerteses, especialment degut a la pluralitat de normes que se n'ocupen. Sense anar més lluny, el mateix article 2.2 del Decret llei 1/2015, introduït pel Decret llei 2/2025, planteja un interrogant. Aquesta norma estableix que: «La transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona declarada mercat residencial tensat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, d'acord amb el que estableix la disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o d'acord amb el que estableix l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge». D'acord amb la nova disposició addicional vint-i-setena de la Llei 18/2007, s'han d'inscriure en aquest registre les persones jurídiques que siguin grans tenidores d'acord amb l'article 5 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, o d'acord amb l'article 3.k) de la Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge. Per tant, sorgeix d'entrada la qüestió de què succeeix amb les persones jurídiques que, tot i estar incloses en la relació de l'article 5.9 de la Llei 24/2015, no estiguin inscrites al Registre de referència malgrat estar-hi obligades: hi ha dret d'adquisició per part de l'administració? Potser no, atès que pot ser més difícil per al futur adquirent determinar si el transmissent és o no gran tenidor i si es compleixen els requisits administratius previs a la venda per possibilitar l'adquisició preferent per a finalitats socials. D'altra banda, potser sí que hi ha dret d'adquisició preferent si es tracta d'una

²⁷ ANDERSON, Miriam, «La revisió judicial...», esp. p. 805-807.

persona jurídica que té el número d'habitatges que determina l'article 3.k) de la Llei 12/2023, encara que no estigui inscrita al Registre, i d'aquí que s'hi faci referència. Però la dualitat de classes de gran tenidor al nou apartat segon de l'article 2 del Decret llei 1/2015 també pot tenir una altra explicació. Segons l'article 5.9 de la Llei 24/2015, són grans tenidors (a més d'entitats que potser no tenen la titularitat de cap habitatge) les persones jurídiques que, per si soles o per mitjà d'un grup d'empreses, siguin titulars de més de deu habitatges situats en territori de l'Estat (apartat b). Aquest criteri s'aproxima al de l'article 3.k) de la Llei 12/2023, segons el qual: «Gran tenedor: a los efectos de lo establecido en esta ley, la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m2 de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser particularizada en la declaración de entornos de mercado residencial tensionado hasta aquellos titulares de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito, cuando así sea motivado por la comunidad autónoma en la correspondiente memoria justificativa.» Aquest segon incís permet mantenir, com ho fa la registradora en aquest cas, que, en atribuir-se els drets d'adquisició per a les transmissions d'immobles situats en zones de mercat residencial declarat tensat, són aquestes declaracions les que concreten el número d'habitatges a partir del qual es rep la consideració de gran tenidor, la qual cosa remet a les Resolucions TER/800/2024 i TER/2408/2024, que redueixen el número a cinc. Es veu a primer cop d'ull que aquesta complexitat normativa per determinar en quins casos existeix o no el dret d'adquisició preferent de l'administració és insostenible. I aquest és només un dels àmbits en què opera la categoria de gran tenidor, sense tenir en compte, doncs, normes com les relatives als lloguers socials obligatoris, als habitatges buits o a la fiscalitat diferenciada.

Fins i tot en el marc de les Resolucions TER/800/2024 i TER/2408/2024 sorgeix qüestió de si compten de cara als cinc habitatges per a considerar la persona gran tenidora a Catalunya tant els habitatges que estan en els municipis declarats zona de mercat residencial tensat a la resolució TER/800/2024 com a la resolució TER/2408/2024 o només els declarats a cadascuna d'aquestes resolucions. Literalment, no hi ha dubte que l'ampliació del concepte de gran tenidor a qui és titular de cinc o més habitatges es refereix només a la zona «anteriorment declarada» o «declarada a l'apartat anterior», respectivament. Per tant, si ens adherim a una interpretació restrictiva de la disposició, perquè limita els drets dels gran tenidors, hauríem de concloure que tenir 4 habitatges a Barcelona i també 4 habitatges a l'Ametlla de Mar no implica ser gran tenidor a Catalunya. Aquesta sembla, però, una conclusió absurda. Potser es pot defensar que els cinc habitatges es compten en totes les zones declarades de mercat tensat arran de la definició que recull la lletra k) de l'art. 3 de la Llei 12/2023, en el sentit que es refereix a «entornos» de mercat residencial tensat (els declarats), sigui ara o en un moment posterior. És a dir, l'ampliació a cinc o més habitatges és permesa per la llei estatal dins d'aquests paràmetres i estaríem entenent que el legislador català es limita a desenvolupar aquesta habilitació. Això tindria sentit, perquè en teoria pot ser que quan passin els tres anys de declaració de mercat residencial tensat, alguns municipis deixin de ser-ho, mentre que altres ho continuïn essent, de manera que l'ampliació hauria de regir per a considerar que s'és gran tenidor si es tenen cinc habitatges en els municipis declarats zona tensa, sigui quan sigui. I sembla que també ho entén així la part introductòria de les resolucions esmentades («l'article 3.k) de la pròpia Llei 12/2023 preveu que es pugui particularitzar la definició de gran tenidor en la declaració d'entorns de mercat residencial tensat fins a aquells titulars de cinc o més immobles urbans d'ús residencial ubicats en dit àmbit») tot i que després l'articulat ho contradiu. D'altra manera, estaríem encoratjant l'especulació en zones no declarades a canvi de tenir, per exemple, quatre habitatges en zona declarada. Això no obstant, aquesta interpretació més favorable a l'extensió del concepte de gran tenidor és només una interpretació. Caldria que s'esmenés en el futur la normativa.

En un altre ordre de coses, tant la llei estatal com la normativa catalana es refereixen a la «titularitat» d'habitatges, que suggereix la noció de propietat, però la registradora ho amplia també a l'usdefruit, sense que es pugui descartar que aquesta interpretació sigui encertada.²⁸

11. Bibliografia citada

ANDERSON, Miriam, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», *InDret* 2, 2013, disponible a: <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/975.pdf>; *InDret* 3, 2013, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/991_rdgdej.pdf; *InDret* 4, 2014, disponible a: <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1087.pdf>; *InDret*, 3, 2022, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2022/07/1724-numerat.pdf>; *InDret*, 4, 2024, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2024/10/1902.pdf>

ANDERSON, Miriam, «Comentario a la RDGSJFP de 11 de mayo de 2021 (RJ 2021, 3454). Compraventa de inmueble con condición resolutoria en garantía del precio aplazado y pacto de retención de cantidades pagadas: la necesidad de prever la consignación para inscribir la transmisión», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, 118, 2022, p. 141-162.

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*, 2^a ed., Documenta Universitaria, Girona, 2024, p. 752-814.

ANDERSON, Miriam, «The Mortgage Credit Directive under Review», a: ANDERSON/ARROYO AMAYUELAS (ed.), *The Mortgage Credit Directive under Review*, Europa Law Publishing, Zutphe, 2025, p. 3-32.

BLANDINO GARRIDO, M^a Amalia, y BARRÓN ARNICHES, Paloma de, *Los derechos de adquisición. Propuesta de regulación*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2022.

BARRÓN ARNICHES, Paloma de, «La opción de compra como instrumento de garantía a la luz de la Directiva europea 2014/17 sobre el crédito inmobiliario», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 785, 2021, p. 1547-1604.

BARRÓN ARNICHES, Paloma de, «En busca de soluciones para obtener financiación y acometer la renovación energética del edificio: la opción de compra en garantía», 2024, disponible a: <https://hdl.handle.net/2445/208366>

MARSAL GUILLAMET, Joan, «Comentari a l'article 426-59», a: EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 740-745.

MOLL DE ALBA LACUVE, Chantal (Dir.), *El «gran tenedor» en la normativa de vivienda*, Atelier, Barcelona, 2025.

²⁸ Per a algunes contribucions recents sobre el concepte de gran tenidor, MOLL DE ALBA LACUVE (dir.), *El «gran tenedor» en la normativa de vivienda*, Atelier, Barcelona, 2025.