

Miriam Anderson
Universitat de Barcelona

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Gestió Adequada de Conflictes (setembre 2025-juny 2026).

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Gestió Adequada de Conflictes (fins novembre 2025, Mediació) JUS/4983/2025, de 18 de desembre, JUS/5008/2025, de 23 de setembre, JUS/1418/2026, de 9 d'abril, JUS/1707/2026, de 13 de maig, JUS/1734/2026 i JUS/1735/2026, d'11 de maig, JUS/1751/2026, de 22 de maig, JUS/2015/2026, de 15 de juny i JUS/2016/2026, d'11 de juny

Sumari

-
Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Gestió Adequada de Conflictes (fins novembre 2025, Mediació) JUS/4983/2025 (acord de la junta de propietaris que redistribueix l'assignació d'ús exclusiu de places d'aparcament); JUS/5008/2025 (manca de protocol-lització de l'estat de deutes amb la comunitat de propietaris en una escriptura de compravenda); JUS/1418/2026 (atribució de l'ús de l'habitatge familiar en conveni regulador al cònjuge titular sense fixació de termini); JUS/1707/2026 (substitució exemplar a favor d'una associació en testament atorgat vigent la Compilació), JUS/1734/2026 i JUS/1735/2026 (drets d'adquisició preferent de l'Administració en cas de compravenda de quota indivisa d'un habitatge), JUS/1751/2026 (assignació de número únic d'arrendaments de curta durada), JUS/2015/2026 (denegació de dipòsit de model informatiu d'arrendaments de curta durada per manca de número únic de registre), i JUS/2016/2026 (opció de compra i indeterminació de les quantitats que es poden deduir del preu; de nou, sobre les opcions de compra en funció de garantia).

Abstract

-
Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Adequate Conflict Management (until November 2025, Mediation)); JUS/4983/2025 (agreement of the community of owners reallocating exclusive rights to use parking spaces); JUS/5008/2025 (sale of immovable property: whether the notarial deed should incorporate the certificate of outstanding debts issued by the community of owners in multi-unit buildings); JUS/1418/2026 (divorce agreement: use of the family home assigned to the owner and lack of determination of the duration of the right); JUS/1707/2026 (designation of an association as heir of the testator's son, in a will made subject to the Catalan Compilation), JUS/1734/2026 and JUS/1735/2026 (administrative rights of first refusal in case of sale of half the ownership of a home), JUS/1751/2026 (short-term lease identification number), JUS/2015/2026 (refusal to accept the deposit of an information sheet due to lack of the short-term lease identification number), and JUS/2016/2026 (option right granted as security; amounts deductible from the price).

Title: *Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Adequate Conflict Management (September 2025-June 2026)*

-

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, certificat de deutes en propietat horitzontal, acords de redistribució de l'ús exclusiu de places d'aparcament, conveni regulador, ús de l'habitatge familiar, substitució exemplar, drets d'adquisició preferent de l'Administració, número únic de registre d'arrendaments de curta durada, model informatiu, opció de compra en funció de garantia.

Keywords: *Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, certificate of debts with the community of owners in multi-unit buildings, reallocation of exclusive rights over parking spaces in multi-unit buildings, appointment of an heir for the testator's disabled son, administrative rights of first refusal, short-term lease identification number, information sheet, option as security.*

-

- 1. Sobre l'ordre d'aquests comentaris i la denominació de l'òrgan resolutori**
- 2. Resolució JUS/4983/2025, de 18 de desembre de 2025 (DOGC núm. 9645, de 15.4.2026). Acord de la comunitat de propietaris redistribuint l'ús exclusiu de places d'aparcament entre dos propietaris, sense el consentiment exprés d'un d'ells**
 - 2.1. Introducció
 - 2.2. Adscripció d'elements comuns a un ús exclusiu per acord de la junta
- 3. Resolució JUS/5008/2025, de 23 de setembre de 2025 (DOGC núm. 9703, de 8.7.2026). Impossibilitat d'inscriure una compravenda per manca de protocol-lització de la certificació de l'estat dels deutes amb la comunitat de propietaris**
 - 3.1. Introducció
 - 3.2. El deure d'informar sobre l'estat de les despeses de comunitat com a contrapartida a l'afecció real
 - 3.3. Sobre la necessitat de protocol-litzar el certificat si no hi ha renúncia expressa
- 4. Resolució JUS/1418/2026, de 9 d'abril de 2026 (DOGC núm. 9664, de 13.5.2026). Atribució de l'ús de l'habitatge familiar al cònjuge titular en conveni regulador sense fixació de termini**
 - 4.1. Introducció
 - 4.2. La titularitat del dret d'ús sobre l'habitatge familiar
 - 4.3. La temporalitat del dret d'ús sobre l'habitatge familiar
- 5. Resolució JUS/1707/2026, de 13 de maig de 2026 (DOGC núm. 9680, de 5.6.2026). Substitució exemplar a favor d'una associació en testament atorgat vigent la Compilació**
 - 5.1. Introducció
 - 5.2. La qüestió competencial
 - 5.3. La constància de la substitució exemplar al Registre d'Actes d'Última Voluntat
 - 5.4. L'eficàcia de la substitució exemplar en testament atorgat vigent la Compilació, per a una successió oberta vigent el llibre quart del CCC
- 6. Resolucions JUS/1734/2026 i JUS/1735/2026, d'11 de maig de 2026 (DOGC núm. 9682, de 9.6.2026). Drets d'adquisició preferent de l'Administració en cas de compravenda de quota indivisa d'un habitatge**
 - 6.1. Introducció
 - 6.2. La transmissió d'una quota indivisa d'un habitatge no dona dret d'adquisició preferent a l'Administració si el transmetent gran tenidor no es desprèn de tota la seva titularitat dominical
- 7. Resolució JUS/1751/2026, de 22 de maig de 2026 (DOGC núm. 9683, de 10.6.2026). Assignació de número únic d'arrendaments de curta durada i termini per a l'inici de l'activitat**
 - 7.1. Introducció
 - 7.2. La qüestió competencial
 - 7.3. La declaració responsable i el termini per a l'inici de l'activitat d'habitatges destinats a l'ús turístic
- 8. Resolució JUS/2015/2026, de 15 de juny de 2026 (DOGC núm. 9695, de 29.6.2026). Denegació de dipòsit de model informatiu d'arrendaments de curta durada per manca de número únic de registre**
 - 8.1. Introducció
 - 8.2. La qüestió competencial
 - 8.3. La sol·licitud de dipòsit de model informatiu quan no es compta amb número únic de registre

9. Resolució JUS/2016/2026, d'11 de juny de 2026 (DOGC núm. 9695, de 29.6.2026). Opció de compra i indeterminació de les quantitats que es poden deduir del preu. De nou, sobre les opcions de compra en funció de garantia

9.1. Introducció

9.2. La qüestió competencial

9.3. Sobre la licitud de les opcions de compra com a negocis fiduciaris

9.4. La determinació de les quantitats que es poden retenir del preu en cas d'exercici unilateral

10. Bibliografia citada

1. Sobre l'ordre d'aquests comentaris i la denominació de l'òrgan resolutori *

Entre mitjans d'abril i principis de juliol d'enguany s'han publicat al DOGC nou resolucions de recursos governatius contra les qualificacions registrals, amb dates que comprenen des de setembre de 2025 fins a juny de 2026, donant-se la particularitat que la darrera publicada en el moment de tancar aquests comentaris, el 8 de juliol de 2026, és, justament, la que porta una data més antiga, el 23 de setembre de 2025, però un número posterior a una resolució de desembre del mateix any. S'ha optat per ordenar aquests comentaris per número de resolució, encara que no es correspongui ni amb l'ordre que pertocaria per data ni amb el que pertocaria per data de publicació.

D'altra banda, la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (DGDEJM) va tornar a canviar de denominació per passar a ser la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Gestió Adequada de Conflictes (DGDEJGAC) en virtut de la disposició addicional segona del Decret 241/2025, de 4 de novembre, de reestructuració del Departament de Justícia i Qualitat Democràtica (DOGC núm. 9536, de 6.11. 2025), que va entrar en vigor l'endemà de la seva publicació. Per això, la resolució de 23 de setembre de 2025 encara correspon a la DGDEJM.

2. Resolució JUS/4983/2025, de 18 de desembre de 2025 (DOGC núm. 9645, de 15.4.2026). Acord de la comunitat de propietaris redistribuint l'ús exclusiu de places d'aparcament entre dos propietaris, sense el consentiment exprés d'un d'ells

2.1. Introducció

Es presenta per a la seva inscripció escriptura d'elevació a públic d'un acord de la junta de propietaris per mitjà de la qual es permuta l'atribució de l'ús exclusiu de dues places d'aparcament entre els titulars de dos elements privatis de l'edifici. Les places d'aparcament eren totes elements comuns d'ús exclusiu. L'acord s'adopta per unanimitat de tots els assistents a la junta i manca d'oposició dels restants dins del termini que marca l'article 553-26.3 CCC. Entre els propietaris que no van assistir a la junta, i que tampoc no es van oposar a l'acord, hi ha el d'un dels dos elements privatis als quals s'adjudica l'ús exclusiu d'una plaça d'aparcament diferent a la que tenia anteriorment i correlativament, perd l'ús exclusiu d'una de les que tenia assignades. Del text del recurs es dedueix que entre els dos propietaris als qual se'ls intercanvia l'atribució de l'ús exclusiu hi havia desavinences atesa la dificultat d'aparcar dos vehicles en places no confrontants, que era el que tenien assignat abans de l'acord, malgrat que a la pràctica l'acord reflecteix l'ús real, i s'afirma que el propietari que no va assistir a la reunió posava dificultats per a dur a terme tasques de conservació peremptòries.

La registradora de la propietat va qualificar negativament per no constar l'assistència d'un dels propietaris afectats pel canvi d'assignació de plaça d'aparcament, la qual cosa fonamenta en els articles 5553-10 i 553-26 CCC. Aquest parer va ser confirmat per la qualificació substitutòria.

* Els apartats d'aquests comentaris relatius a garanties són part del Projecte PID2024-157907NB-I00, *Sostenibilidad y tecnología a través del Derecho privado*, finançat per MICIU/AEI/10.13039/501100011033 i per FEDER, UE.

El recurs es va presentar davant la DGDEJGAC. S'argumenta que tots els propietaris havien estat degudament convocats, que el quòrum d'assistència va ser del 77,725 %, que els propietaris no assistents van ser correctament notificats, que cap no s'hi va oposar en temps i forma i que, per tant, cal considerar adoptat l'acord per unanimitat, en el sentit de l'article 553-26.3 CCC, tal i com exigeix l'article 553-26.1 CCC, en ser les places d'aparcament elements comuns. Explica les raons per les quals s'acorda el canvi d'assignació de l'ús i al·lega que la decisió no perjudica els drets de cap dels propietaris, i tampoc no els priva de l'ús d'elements comuns.

La registradora no va notificar la interposició del recurs a cap dels interessats i, tot reiterant la qualificació, va limitar-se a aportar tot de fotocòpies, sense cap tipus de garantia, de l'històric de les finques. De fet, la DGDEJGAC dedica al primer fonament de dret a assenyalar aquestes i altres irregularitats o incidències en la formació de l'expedient (com ara que la DG s'assabenta de l'existència de qualificació substitutòria llegint el recurs i que, tot i haver-la reclamat, no s'ha aportat; que també l'informe preceptiu es va haver de reclamar i que no hi ha constància de la representació del lletrat que presenta el recurs). Es recorda que la documentació que conforma el recurs s'ha d'eleva a la DG sense demora i que únicament les al·legacions dels notificats poden arribar més tard (FD 1.1).

2.2. Adscripció d'elements comuns a un ús exclusiu per acord de la junta

Havent precisat que els preceptes aplicables a la modificació estatutària (i del títol constitutiu) de què es tracta són els articles 553-43 i 553-26.1 i 553-26.3 CCC i que de l'escriptura es desprèn que s'han complert tots els requisits que marquen aquestes normes per a l'adopció d'acords per unanimitat malgrat la manca d'assistència d'algun dels propietaris d'elements privatis (FD 2.2 i 2.3), potser l'aspecte més interessant de la resolució és la reflexió que duu a terme sobre l'aplicabilitat de l'article 553-25.4 CCC. Afirmar referir-s'hi només per «esvaïr dubtes», però potser el paper d'aquesta norma és més rellevant al cas del que considera la DGDEJGAC. L'article requereix el consentiment exprés dels propietaris afectats pel que fa a acords que els privin de facultats d'ús i gaudi d'elements comuns. La resolució conclou que «la particularitat del supòsit és que els elements comuns que s'adscriuen als propietaris no eren abans d'ús comú – com podria ser una piscina, un jardí comunitari o una pista de tennis –, sinó que estatutàriament sempre han estat adscrits a un departament privatiu i, per tant, senzillament es canvia l'adscripció del departament i l'ús continua essent exclusiu; és a dir, aquesta adscripció consta als estatuts comunitaris i l'espai destinat a aparcament mai ha estat d'ús comú i l'ús sempre ha estat exclusiu d'un propietari. D'altra banda, el canvi en l'adscripció de l'ús no suposa un canvi essencial en l'ús. Per això considerem que els supòsit de fet d'aquest recurs no encaixa en el supòsit de fet de l'article 553-25.4 del CCC, que tracta d'evitar que una decisió molt majoritària de la junta pugui excloure o expulsar del gaudi d'elements comuns un propietari concret» (FD 2.4).

La interpretació de l'article 553-25.4 CCC en la redacció que li va donar la Llei 5/2015 va generar, fa una dècada, expectativa, atès que es tractava, llavors, d'esbrinar si es podia acordar vàlidament la prohibició de destinació a certs usos (especialment, els turístics) contra l'oposició o sense el consentiment exprés del propietari dissident, a qui clarament es priva de facultats dominicals sobre l'element privatiu. La redacció original de l'article 553-25.4 CCC requeria en aquests casos el consentiment del propietari afectat. Tot i això, la (llavors) DGDEJM va trobar maneres d'escapar a la lletra del precepte. Quan, arran de la reforma de 2015, el precepte va passar a requerir el consentiment del propietari dissident quan se'l privés de facultats sobre elements

comuns, hi havia el dubte de si, amb més motiu, caldria el seu consentiment quan se'l privés o se li limités l'ús de l'element privatiu propi. La DGDEJM no ho va entendre així.¹ Va considerar que el precepte es referia simplement a la privació de l'ús d'elements comuns i, més en particular, a la privació de l'ús exclusiu d'elements comuns que un propietari tingués assignat (com ara la terrassa de l'àtic o el pati dels baixos). Això ho ha recordat més recentment a la Resolució JUS/3358/2021, de 9 de novembre (FD 3.3):²

Vam establir que és possible modificar els estatuts de la propietat horitzontal per la majoria de quatre cinques parts que estableix, avui, l'article 553-26.2 del CCC però que calia respectar el que imposava l'article 553-25.4, que en la seva redacció actual diu «Els acords que [...] privin qualsevol propietari de les facultats d'ús i gaudi d'elements comuns [...] requereixen el consentiment dels propietaris afectats». Vam entendre, i ho reiterem, que això fa referència al cas freqüent de les plantes baixes amb jardí o dels àtics amb solàrium a la coberta de l'edifici, en el sentit que el propietari de la planta baixa amb un jardí d'ús i gaudi privatiu, o el de l'àtic amb l'ús i gaudi privatiu de la coberta de l'edifici, o el d'un element qualsevol que té l'ús i gaudi privatiu d'un box o traster al soterrani, no es pot veure privat d'aquest ús i gaudi encara que voti a favor de l'acord el 99 % dels propietaris i coeficients si ell no hi consent.

Aquesta interpretació sempre va ser problemàtica i el supòsit decidit per la resolució que ara es comenta així ho fa palès. Ara la DGDEJGAC ve a dir que no és aplicable l'article 553-25.4 CCC perquè, tot i ser elements comuns les places d'aparcament, mai no han estat d'ús comú i, per tant, en haver estat sempre adscrit el seu ús a un element privatiu, no resulta aplicable l'exigència de consentiment exprés del titular de l'element privatiu afectat. Aquesta línia de raonament, però, portada a l'extrem, conduiria a entendre que no cal el consentiment del propietari de l'àtic per privar-lo de l'ús exclusiu de la terrassa, per exemple, cosa que, des de 2015, havia semblat que era justament l'àmbit que la DG atribuïa al precepte. Al propietari a qui se li assigna l'ús exclusiu d'un element comú diferent del que tenia, se'l priva també de l'ús exclusiu sobre un altre element comú. La resolució considera que no hi ha un canvi substancial en l'ús, i potser per això decideix com ho fa, malgrat que els estrets marges del procediment registral potser no permeten valoracions més pròpies de l'autoritat judicial. És cert que amb aquest tipus d'interpretacions s'agilitza la gestió de les comunitats de propietaris i que la passivitat del propietari afectat no ha de paralitzar la comunitat, però, a parer de qui subscriu, aquest efecte s'aconsegueix forçant el text legal i, potser, en contra dels interessos d'alguns dels propietaris d'elements privatis: què succeeix si la plaça d'aparcament que acaba corresponent al titular que no va assistir a la reunió és impracticable? La solució segurament es troba en el fet que, en no havenr-se oposat a l'acord, el propietari afectat també ha perdut el dret a impugnar l'acord de conformitat amb l'article 553-31.2 CCC. I això fa pensar que convindria precisar la coordinació entre els articles 553-25.4, 553-26.3 i 553-31.2 CCC, perquè supòsits com aquests, que posen a prova el sistema, demostrin que l'exigència de consentiment exprés en alguns casos i la regla sobre adopció successiva d'acords per unanimitat només es poden harmonitzar si la manca d'oposició s'equipara a aquell consentiment exprés, cosa que ara únicament s'aconsegueix per via interpretativa, tenint en compte el règim de la impugnació d'acords.

¹ Especialment, a les Resolucions JUS/167/2017, de 6 de febrer (DOGC núm. 7308, de 14.2.2017; comentada a *InDret*, 2, 2017) i JUS/1784/2018, de 20 de juliol (DOGC núm. 7674, de 30.7.2018; comentada a *InDret*, 4, 2018), en què s'adoptava el criteri del TSCJC, sobretot en les sentències 33/2016, de 19 de maig (ECLI:ES:TSJCAT:2016:3181) i 74/2018, de 13 de setembre (ECLI:ES:TSJCAT:2018:5827).

² DOGC núm. 8545, de 17.11.2021. Comentada a *InDret*, 1. 2022.

3.Resolució JUS/5008/2025, de 23 de setembre de 2025 (DOGC núm. 9703, de 8.7.2026). Impossibilitat d'inscriure una compravenda per manca de protocol·lització de la certificació de l'estat dels deutes amb la comunitat de propietaris

3.1.Introducció

La registradora denega la inscripció d'una escriptura de compravenda atorgada davant notari de Madrid en la qual la part venedora declara estar al corrent en el pagament de les despeses generals de la comunitat a la qual pertany l'edifici i que, per acreditar aquest punt, la part transmissent entrega a la part compradora la certificació sobre l'estat de deutes, que és coincident amb la declaració efectuada. En no constar ni l'exoneració expressa de l'obligació d'aportar el certificat ni la protocol·lització d'aquest, es denega la inscripció per aplicació de l'article 553-5.2 CCC. La qualificació substitutòria transcriu l'article, que s'interpreta literalment.

El notari presenta un recurs adreçat a la DGSJFP, perquè considera que no només es planteja una qüestió de dret català, sinó també del valor de l'escriptura pública i dels seus efectes. Així, fonamenta el recurs en el valor de l'escriptura pública i en la presumpció de veracitat, integritat i legalitat i en el fet que el notari pot decidir quan incorporar un document a l'escriptura, tret que la llei li ho exigeixi de manera expressa, tal i com estableix la doctrina registral que cita. A més, defensa que la interpretació literal de l'article 553-5.2 CCC realitzada per la registradora no és correcta, perquè el precepte requereix l'aportació del certificat, no la seva protocol·lització, i perquè, a més, contravé la finalitat de la norma, que és protegir el comprador: impedir-li inscriure i encarir l'escriptura amb la protocol·lització, al·lega, va contra els interessos de l'adquirent.

La registradora va elevar el recurs a la DGDEJM, de conformitat amb l'article 3.3 de la Llei 5/2009; de 28 d'abril. En defensa de la seva nota, aporta preceptes de la llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i resolucions de la DGDEJM. En no haver-se citat a la nota de qualificació, la DGDEJM assenyala que tindrà en compte les normes perquè són d'aplicació a Catalunya, però que els informes de defensa no han de contenir fonaments que no es trobin a les notes, perquè en tot el que n'excedeixis generen indefensió al recurrent. El mateix succeeix amb les consideracions relatives al valor de les escriptures i l'abast de la qualificació registral.

Tot i que hi havia discrepàncies entre el notari i la registradora quant a la competència per a resoldre, en aquesta ocasió, a diferència del que succeeix en moltes de les resolucions objecte d'aquests comentaris en què sovint no hi havia desacord, la DGDEJM no sent la necessitat de justificar la pròpia competència.

3.2.El deure d'informar sobre l'estat de les despeses de comunitat com a contrapartida a l'afecció real

La DGDEJM comença per recordar, en la línia del que havia fet en la Resolució 2560/2010, de 28 de juny,³ que l'obligació de contribuir a les despeses comunes és inherent al sistema de propietat

³ DOGC núm. 5682, de 30.7.2010.

horitzontal (FD 1.1), que es veu reforçada amb l'afecció real que estableix l'article 553-5.1 CCC (FD 1.2) i que, com a contrapartida, i per tal de protegir l'adquirent davant de despeses inicialment desconegudes, l'article 553-5.2 CCC exigeix per a l'atorgament de l'escriptura pública que es manifesti estar al corrent en els pagaments o quins resten pendents, i l'aportació del certificat expedit per qui exerceix la secretaria de la comunitat de propietaris, en el qual han de constar, a més, les despeses comunes, ordinàries i extraordinàries, així com les aportacions al fons de reservar aprovades però pendents de venciment (FD 1.3). D'acord amb l'article 65.2 de la Llei 18/2007, en el certificat que s'ha de lliurar als adquirents cal que hi constin les despeses ordinàries aprovades però pendents de repartir (FD 1.4). Segons l'exposició de motius de la Llei 5/2015, de 13 de maig, es va voler ampliar la necessitat d'aportació del certificat.

3.3. Sobre la necessitat de protocol·litzar el certificat si no hi ha renúncia expressa

Tenint presents els preceptes referits, així com l'article 135.1 de la Llei 18/2007, que impedeix la inscripció si no s'han complert els requisits previstos al seu articulat (incloent els establerts a l'article 65.2 en relació a l'article 132.d), la DGDEJM recorda que cap d'aquestes normes sembla exigir la protocol·lització del certificat i que, seguint un criteri contrari als excessos de formalisme en la interpretació de les normes civils, la Resolució JUS/112/2019, de 23 de gener,⁴ el va aplicar justament quant als requisits que s'exigeixen a la certificació establerta per l'article 553-5.2 CCC. Afirmar també que el notari esdevé garant no només de l'entrega del document, sinó també de què el contingut del document sigui el que la llei exigeix (FD 2.3). Però continua raonant que «si la part adquirent pot renunciar a l'entrega del document, també pot renunciar al fet que el document sigui complet o tingui més o menys requisits formals. La protocol·lització del certificat equival a l'acceptació del certificat per part de l'adquirent encara que no contingui tots els requisits, però si no s'incorpora a l'escriptura, cal la renúncia expressa» (FD 2.3).

Val a dir que aquesta conclusió és fins a cert punt sorprenent, atès que, d'una banda, si el notari dona fe del fet que s'ha lliurat el certificat a l'adquirent, segurament cal entendre que el notari ha comprovat que el certificat té el contingut que ordena la llei i/o que l'adquirent s'ha manifestat conforme amb el que se li ha lliurat. D'altra banda, la protocol·lització per ella mateixa tampoc no sembla que es pugui equiparar al coneixement i acceptació de l'adquirent, i molt menys a la renúncia expressa a rebre un document amb el contingut que marca la llei que sembla exigir la resolució. Potser és la referència als usos jurídics acceptats i compartits per notaris, registradors, comunitats de propietaris i administradors de finques, segons els quals es considera convenient incorporar el certificat a l'escriptura per a garantir-ne la conservació, facilitar als administradors de finques el control dels ingressos, despeses i titularitats dels elements privatis i contribuir al fet que notaris i registradors puguin desenvolupar adequadament les seves respectives funcions (FD 2.4) la que fa inclinar la balança cap a la confirmació de la qualificació negativa.

⁴ DOGC núm. 7800, de 31.1.2019. Comentada a *InDret*, 2, 2019.

4. Resolució JUS/1418/2026, de 9 d'abril de 2026 (DOGC núm. 9664, de 13.5.2026). Atribució de l'ús de l'habitatge familiar al cònjuge titular en conveni regulador sense fixació de termini

4.1. Introducció

En un procediment de divorci, l'autoritat judicial aprova el conveni regulador en el qual s'atribueix l'ús de l'habitatge familiar a l'esposa i als fills del matrimoni, la guarda i custòdia dels quals correspon a la seva mare, i s'adjudica també a aquesta la titularitat de la meitat indivisa de l'habitatge que pertanyia al marit, de manera que l'esposa esdevé propietària única de l'immoble. La registradora denega la inscripció pel defecte esmenable de no constar la durada de l'atribució de l'ús de l'habitatge. En el seu informe, amplia l'argumentació explicant que, si la finca pertany íntegrament a l'esposa, no es pot inscriure a favor seu el dret d'ús i que, si el que es pretenia era atorgar el dret d'ús als fills, calia establir un termini.

El recurs es basava justament en què no es pretenia la inscripció del dret d'ús, sinó l'adquisició de la meitat indivisa que havia estat del marit. I que, en tot cas, l'article 233-20.5 del CCC exigeix l'establiment del termini quan l'atribució de l'ús la realitza l'autoritat judicial, però no quan l'acorden els cònjuges, per la qual cosa no seria aplicable el criteri que va mantenir la (llavors) Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques en la resolució JUS/1856/2016, de 21 de juny.⁵

Tal i com indica la resolució ara comentada, s'intueix que la raó per la qual la registradora no inscriu la meitat indivisa a favor de la mare és que no sap si hi ha de constar el dret d'ús a favor dels fills (FD 1.4).

4.2. La titularitat del dret d'ús sobre l'habitatge familiar

De la mateixa manera que ho ha sostingut en altres ocasions la Direcció General,⁶ i d'acord amb el que sembla ser el criteri prevalent a la doctrina,⁷ la resolució afirma rotundament que, segons el CCC, el beneficiari del dret d'ús, ja sigui l'establert judicialment, ja sigui el pactat pels cònjuges, només pot ser un dels dos integrants del matrimoni i en cap cas els fills. Aquests poden ser la raó determinant de l'atribució de l'ús a un dels cònjuges i poden ser usuaris de l'habitatge familiar, però la titularitat del dret correspon, àdhuc quan l'ús s'atribueix per raó de la guarda, al cònjuge que l'exerceixi. Explica la resolució que, després de la crisi matrimonial, els fills continuen en la mateixa posició de manca de titularitat de drets sobre l'habitatge familiar que

⁵ DOGC núm. 7175, de 2.8.2016. Comentada a *InDret*, 4, 2016. Cal tenir present que aquesta resolució va ser revocada per la SAP de Barcelona (secció 18a) 105/2019, de 4 de febrer (ECLI:ES:APB:2019:794); vegeu 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*, 2^a ed., Documenta Universitària, Girona, 2024, p. 763-767.

⁶ Encara vigent el Codi de Família, vegeu la Resolució JUS/917/2007, de 16 de febrer (DOGC núm. 4854, de 2.4.2007), comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 1, 2008. Per al dret vigent, Resolució JUS/600/2018, de 20 de març (DOGC núm. 7593, de 6.4.2018), comentada a *InDret*, 3, 2018.

⁷ Per tots, EGEA FERNÁNDEZ, «Comentari a l'article 233-20», a: EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 505, i, al mateix volum, «Comentari a article 233-22», p. 523, tot admetent que els progenitors, en conveni regulador, podrien atribuir el dret als fills. Així ho havia reconegut també la ja citada Resolució JUS/917/2007 (FD 2.5), tot i que en el cas va considerar que la clàusula del conveni senzillament recollia la regla general d'atribució del dret d'ús.

tenien durant la convivència. Considera que el CCC és molt més clar i rigorós en aquest punt que el CC espanyol (article 96.2) (FD 2.1), i que cal aplicar les previsions de la regulació catalana, malgrat que el text del conveni recordi al que estableix el CC espanyol (FD 2.3).

D'aquí se'n deriva la conseqüència que, en cas que qui tingui atribuïda la guarda i custòdia dels fills sigui el titular exclusiu de l'habitatge, els fills en són mers «usuaris», sense que els empari cap dret que limiti les facultats del titular (FD 2.2). En la Resolució JUS/600/2018, de 20 de març, ja s' havia considerat que, si s'atribueix l'ús al cònjuge titular, el primer s'extingeix per consolidació.⁸ Aquesta és, certament, una opció de política legislativa coherent amb la situació dels menors durant la convivència matrimonial o en parella, però que pot arribar a tenir conseqüències perjudicials per als fills un cop dissolt el vincle, atès que desapareix també el mecanisme de protecció que podia emprar l'altre cònjuge *ex* article 231-9 CCC.⁹ L'interès superior dels menors (article 211-6 CCC), que la Direcció General havia fet valer a la Resolució JUS/1856/2016 per a explicar que l'atribució per raó de la guarda es vincula a aquesta de manera imperativa, aquí queda en entredit. En definitiva, quan la guarda s'atribueix al cònjuge titular de l'immoble, el règim tuïtiu de l'habitatge familiar decau, la qual cosa té sentit pel que fa a l'altre cònjuge, però potser no tant quant als fills menors. Tècnicament, no hi ha dubte que «el dret de propietat exclusiu sobre l'habitatge familiar [...] fa innecessari el dret d'ús [...] tota vegada que l'ús de l'habitatge familiar està legitimat pel dret de propietat que ostenta, sense cap limitació» (FD 2.3), però en el terreny pràctic això significa que queda a criteri únicament del cònjuge que té la guarda si i com es disposa del que havia estat l'habitatge familiar i ara, potser, en realitat, acaba deixant de ser-ho.

4.3. La temporalitat del dret d'ús sobre l'habitatge familiar

Havent conclòs que el dret d'ús de l'habitatge familiar només correspon quan el cònjuge beneficiari no en sigui titular exclusiu (cosa que es confirma amb referència al preàmbul de la Llei 25/2010, de 29 de juliol, apartat III.c.19, on s'explica que la finalitat de la norma era evitar atribucions judicials indefinides en detriment dels interessos del cònjuge titular, FD 3.2), s'hauria pogut revocar la nota i ordenar la inscripció de l'adjudicació de la meitat indivisa de la finca a favor de la mare.¹⁰ No obstant això, la DGDEJGAC analitza en quins supòsits cal la determinació de la durada del dret d'ús, perquè aquest era el defecte en què s'havia basat la qualificació negativa (FD 3.1). En aquest punt, estableix que la fixació del termini és necessària quan no hi ha acord entre els cònjuges o quan l'acord no s'aprova i és l'autoritat judicial qui atribueix el dret d'ús (article 233-20.5 CCC) per causa de la necessitat del cònjuge no titular (és a dir, que no cal quan depèn de la guarda dels fills), «però no en els supòsits en què els cònjuges l'acorden en

⁸ DOGC núm. 7593, de 6.4.2018. Comentada a *InDret*, 3, 2018. A la doctrina, en el mateix sentit, EGEA FERNÁNDEZ, «Comentari a l'article 233-20» i «Comentari a l'article 233-20», cit., p. 505 i 520, respectivament.

⁹ Tot i això, val a dir que els comentaristes relacionen aquest precepte, propi de l'anomenat règim econòmic matrimonial primari, amb la protecció del cònjuge no titular: CUMELLA GAMINDE, «Comentari a l'article 231-9» a: EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 89.

¹⁰ Cal entendre que l'afirmació que realitza la resolució en el sentit que «l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar a un dels cònjuges és independent de qui en sigui titular, de manera que l'atribució del seu ús es pot fer tant a favor del cònjuge titular com del no titular» (FD 2.2) és un mer exercici acadèmic, perquè la resta de la resolució titlla del dret d'ús sobre cosa pròpia com a innecessari perquè queda absorbit per les facultats inherents al dret de propietat.

conveni regulador» (FD 3.2). En això es distingiria aquest cas del que va resoldre la ja citada Resolució JUS/1856/2016.

Aquesta conclusió, tot i poder-se fonamentar en la redacció del CCC, porta a un resultat qüestionable des del punt de vista de l'organització dels drets reals limitats en cosa aliena a l'ordenament català: tal i com menciona amb anterioritat la pròpia resolució que es comenta, les restriccions o limitacions al dret de propietat no poden ser indefinides o perpètues i, si ho són, han de ser possibles mecanismes d'alliberament de la càrrega, com ara la redempció. Tot això, amb l'excepció de les servituds, que per la seva pròpia naturalesa comporten una restricció menys acusada del dret de propietat. Les modificacions recents en la regulació del dret de cens donen notícia també d'aquest principi de temporalitat dels drets reals limitats. Resulta estrany que, acordat el dret d'ús en conveni regulador, es pugui configurar com una càrrega indefinida en el temps.¹¹ És dubtós que la configuració d'un dret d'ús sobre cosa aliena de durada indefinida superi el principi registral d'especialitat. Tal i com afirmava la pròpia Direcció General al FD 2.4 de la Resolució JUS/1856/2016: «En qualsevol cas, la durada dels drets inscripibles al registre de la propietat ha de constar de forma clara, i el principi d'especialitat imposa que no puguin accedir-hi situacions jurídiques que no tinguin ben definit l'abast temporal, a fi que el tràfic jurídic dels immobles sigui segur, no hi hagi càrregues ocultes i els tercers adquirents coneguin perfectament els drets existents sobre les finques. En el cas que ara ens ocupa, compliria amb les exigències del principi d'especialitat o determinació no només la fixació d'un termini de duració, encara que fos incert en el *quando*, sinó també la utilització d'un redactat en la sentència que permetés l'aplicació mecànica del termini imposat per l'article 233-20.2 CCC.» El mateix criteri es pot trobar a la Resolució JUS/29/2019, de 7 de gener (FD 2.6), relatiu a un cas d'atribució al cònjuge cotitular de l'habitatge, però amb afirmacions generals que conduïen a la necessitat d'establiment del termini, tant si l'atribució deriva de conveni regulador com si l'estableix l'autoritat judicial.¹² En el mateix sentit, es pot veure també la Resolució JUS/1165/2018, de 6 de juny (FD 1.9).¹³

5. Resolució JUS/1707/2026, de 13 de maig de 2026 (DOGC núm. 9680, de 5.6.2026). Substitució exemplar a favor d'una associació en testament atorgat vigent la Compilació

5.1. Introducció

El causant va morir l'any 2003, amb testament atorgat el 1989. En el moment de l'obertura de la successió, era vidu i deixava deu fills del seu matrimoni. Nou d'aquests deu fills van acceptar l'herència. No ho va fer el desè fill, que patia una discapacitat psíquica i per al qual el causant va preveure una substitució exemplar a favor d'una associació local dedicada a l'atenció a persones amb aquests tipus de problemes. Aquest fill va morir l'any 2005 i els seus nou germans van acceptar la seva herència, i també, per dret de transmissió, el dret d'acceptar o repudiar l'herència

¹¹ Vegeu, això no obstant, l'admissió de l'atribució de manera indefinida del dret d'ús a l'empara del Codi de Família, en una situació de cotitularitat sobre l'habitatge, a la STSJC 32/2008, de 18 de setembre (ECLI:ES:TSJCAT:2008:9593). Sembla que la indefinició hauria de tenir el topall de la vida del cònjuge beneficiari del dret d'ús (EGEA FERNÁNDEZ, «Comentari a l'article 233-20», cit., p. 510).

¹² DOGC núm. 7789, de 16.1.2019. Comentada a *InDret*, 2, 2019.

¹³ DOGC núm. 7642, de 14.6.2018. Comentada a *InDret*, 4, 2018.

del seu pare. En aquesta darrera herència s'hi trobava una desena part indivisa d'una plaça d'aparcament, que és la que motiva la resolució.

Ja en el títol successori presentat per a la seva inscripció, el notari feia constar que la clàusula de substitució exemplar del testament de 1989 era ineficaç, en aplicació de l'article 160 de la Compilació, segons el qual: «La substitució exemplar ha d'ésser ordenada a favor de descendents de l'incapaç; en llur defecte, a favor de descendents del testador, i si manquen uns i altres, a favor de qualsevol persona capaç per a succeir.» Considera, per tant, que procedia obrir la successió intestada, a la qual eren cridats els nou germans.

La registradora denega la inscripció per dos motius. El primer, perquè al certificat del Registre General d'Actes d'Última Voluntat hi apareix que el substituït exemplarment havia atorgat un acte d'última voluntat per «altres modalitats», però que es desconeix de què es tracta i caldria aportar-lo. El segon, perquè considera que la declaració d'ineficàcia de la clàusula, que donaria lloc a l'obertura de la successió intestada, s'ha de fer judicialment. Al seu informe afegeix que l'associació substituïda exemplar ha estat privada de la seva crida successòria sense haver estat escoltada, però després, curiosament, resulta que no li ha notificat el recurs, com ordena l'article 3.5 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril.

El recurs rebut els dos motius de la nota de qualificació negativa, en els termes que de seguida es comentaran, però primer la DGDEJGAC dedica el fonament de dret introductori a analitzar la pròpia competència.

5.2. La qüestió competencial

Tot i que ni la nota ni el recurs postulen la manca de competència de la DGDEJGAC, aquesta se sent en l'obligació de justificar-la. La DGDEJGAC centra la seva argumentació en la irrellevància del fet que la registradora hagués al·legat, a la seva nota, preceptes del CC espanyol i de la Llei hipotecària, resolucions de la DGSJFP i una sentència del Tribunal Suprem, però és possible intuir que el que preocupa és que un dels dos defectes té a veure amb el funcionament d'un registre públic, com és el d'actes de darrera voluntat. Sigui com sigui, la DGDEJGAC afirma que «la competència per a resoldre d'aquesta Direcció General es determina de forma objectiva en aquest article 1 de la Llei 5/2009. Es tracta d'una competència determinada objectivament per la llei, que comporta que la resolució del recurs corresponent pugui abastar totes les qüestions que se susciten dins del recurs, encara que no totes siguin de dret català. Es tracta, doncs, d'una competència que absorbeix la de pronunciar-se en totes les qüestions substantives, adjectives, procedimentals i hipotecàries que es plantegin dins d'un recurs concret en el qual s'hagi al·legat una norma de dret català, sigui a la nota de qualificació registral, sigui a l'escrit de recurs» (FD 1.3), tot recordant que la STC4/2014, de 16 de gener,¹⁴ va confirmar la validesa de l'article 1. En aquest punt, com és sabut, les interpretacions de la DGSJFP i de la DGDEJGAC divergeixen encara.

5.3. La constància de la substitució exemplar al Registre d'Actes d'Última Voluntat

Després de recordar que la substitució exemplar significa l'atorgament d'una institució d'hereu per compte del substituït (FD 2.2), la DGDEJGAC considera acreditat que el notari que va

¹⁴ BOE núm. 35, de 10.2.2014.

autoritzar el testament del causant va practicar, tal i com resulta del propi testament, dues notificacions al Registre d'Actes d'Última Voluntat, el mateix dia de l'atorgament, i en compliment del que estableix l'article 11 de l'Annex II del Reglament notarial. Una notificació corresponia al testament del causant; la segona, a l'atorgament pel mateix causant d'una disposició per compte del seu fill amb discapacitat; és a dir, la substitució exemplar. Per tant, la referència a «altres modalitats» s'ha d'entendre que respon a aquesta segona comunicació. Amb això n'hi ha prou per concloure que no hi va haver cap altra disposició testamentària del fill substituït, tot i que es fa notar que la certificació emesa pel Registre d'Actes d'Última Voluntat podria haver estat més explícita (FD 2.4).

5.4. L'eficàcia de la substitució exemplar en testament atorgat vigent la Compilació, per a una successió oberta vigent el llibre quart del CCC

Per al notari recurrent, la clàusula de substitució exemplar va esdevenir ineficaç perquè l'article 160 de la Compilació només la permetia a favor de terceres persones si faltaven tant els descendents de l'incapaç com els del testador, cosa que només es podria saber en el moment de la mort del substituït. Aquesta ineficàcia, derivada del caràcter imperatiu de la norma, la compara amb la que estableix actualment l'article 422-13 del CCC, que la DGDEJGAC considera que es pot valorar al marc del procediment registral.¹⁵

En la resolució, la DGDEJGAC comparteix la interpretació que fa el notari de l'article 160 de la Compilació, però considera que, d'acord amb la disposició transitòria segona del llibre quart del CCC, que és una plasmació del *favor testamenti*, la clàusula de substitució és vàlida, perquè l'article 425-12 del CCC permet que s'ordini la substitució a favor de les persones físiques o jurídiques que hagin tingut cura de l'incapaç fins el moment de la seva mort o n'hagin exercit la tutela, sense necessitat de respectar, per tant, la preferència a favor dels parents del substituït o del causant (FD 3.3 i 3.4). Aquesta conclusió la reforça amb el segon paràgraf de la mateixa disposició transitòria segona, que remet a les regles merament interpretatives de la voluntat del causant de la legislació aplicable quan es va atorgar el testament. Atès que les pròpies paraules del testador deixaven constància de la voluntat inequívoca d'instituir hereva en la substitució l'associació designada, ha de prevaldre aquesta voluntat (FD 3.5).

Finalment, la DGDEJGAC recorda que no s'ha notificat l'associació, tal i com exigeix l'article 3.5 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril, i que no s'ha acreditat que l'associació no hagi exercit la tutela o els deures de cura i aliments que preveu l'article 425-12.2 del CCC. Si hi hagués controvèrsia sobre aquest punt, l'hauria de resoldre l'autoritat judicial (FD 3.6). Queda el dubte, per tant, de si s'hauria inscrit a favor dels nou germans si s'hagués aportat evidència del fet que l'associació no havia dut a terme aquestes funcions, potser fins i tot amb proves molt evidents (com ara que el substituït hagués viscut en un domicili diferent i acompanyat de persones alienes a la

¹⁵ En aquest punt, la llavors DGDEJ va passar de comparar, *obiter*, la ineficàcia establerta a l'article 422-13 del CCC als supòsits d'indignitat i als de nul·litat que, si no són reconeguts per l'afectat, hauran de ser dirigits judicialment a instància dels interessats (Resolució JUS/2694/2013, de 5.12; DOGC núm. 6529, de 27.12.2013; comentada a *InDret*, 3, 2014) a adoptar la tesi de la ineficàcia automàtica apreciable d'ofici en seu registral, mentre que l'excepció a la ineficàcia s'hauria de fer valer pel que va ser cònjuge o parella en seu judicial (JUS/2666/2016, de 21.11; DOGC núm. 7258, de 30.11.2016; comentada a *InDret*, 2, 2017). En aquest darrer sentit, vegeu també la Resolució JUS/1618/2024, de 8.5 (DOGC núm. 9163, de 15.5.2024), comentada a *InDret*, 3, 2024. Sobre aquest qüestió també, CECCHINI ROSELL, «Ineficacia sobrevenida del testamento y efectos revocatorios en el Código civil de Cataluña», *InDret*, 1, 2025, p. 120.

institució i/o que l'associació hagués desaparegut i les seves funcions no haguessin estat assumides per cap altra entitat similar). Mancaria saber si, davant d'un escenari d'aquest tipus, possible si es tornés a presentar l'escriptura d'acceptació per part dels nou germans, el procediment registral té prou marge com per poder apreciar la ineficàcia de la crida i si s'hauria aplicat, llavors, el primer apartat de l'article 425-12 o bé l'article 160 de la Compilació, o si hauria calgut la intervenció judicial per a escatir la qüestió. Val a dir que problemes similars es poden plantejar si és l'associació la que presenta escriptura d'acceptació per a la seva inscripció.

En tot cas, la DGDEJGAC revoca la nota pel que fa al defecte relatiu a la manca d'aportació d'un potencial instrument successori atorgat pel substituït, però la confirma quant a la impossibilitat d'inscriure la desena part d'una plaça d'aparcament de què es tractava a favor dels nou germans del substituït.¹⁶

6. Resolucions JUS/1734/2026 i JUS/1735/2026, d'11 de maig de 2026 (DOGC núm. 9682, de 9.6.2026). Drets d'adquisició preferent de l'Administració en cas de compravenda de quota indivisa d'un habitatge

6.1.Introducció

Es planteja la pertinència d'inscriure al Registre de la Propietat l'adquisició de sengles meitats indivises de dos pisos situats al mateix edifici de Barcelona, que eren propietat d'una societat considerada gran tenidora. Els compradors de les meitats indivises són dues persones físiques i, per les inicials, sembla que eren les mateixes persones en totes dues compravendes de meitats indivises. Els dos pisos estan llogats amb contractes de renda antiga. En un d'ells, el contracte és de 1976, mentre a l'altre és de 19 d'abril de 1985 (el Reial decret llei 2/1985, de 30 d'abril, no va entrar en vigor fins el dia 9 de maig d'aquell mateix any).

La registradora de la propietat denega la inscripció perquè no s'acredita que l'Agència de l'Habitatge hagués renunciat a l'exercici dels drets de tanteig i retracte que li atorga el Decret llei 1/2015, de 24 de març, en la redacció que va donar a l'article 2.2 el Decret llei 2/2025, de 25 de febrer. Segons aquest precepte, pel que interessa a la qüestió discutida: «2. També estan subjectes al dret de tanteig i retracte de l'Administració de la Generalitat: 1. 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. Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera transmissió i les posteriors dels habitatges durant la vigència d'aquest Decret llei.»

Aquest precepte va ser modificat per la Llei 11/2025, de 29 de desembre, però les escriptures de compravenda són, totes dues, de 22 de juliol de 2025, i la presentació al registre es va fer el 24 de desembre del mateix any.

¹⁶ De moment, en el Projecte de llei de modificació del Codi civil de Catalunya en matèria de suport a l'exercici de la capacitat jurídica de les persones, el sentit de l'article 425-12.2 es manté, amb variacions només quant a la substitució de la referència a la tutela pels suports (BOPC núm. 86, de 13.11.2024), i a l'informe de la Ponència no hi apareixen esmenes (BOPC núm. 547, de 14.7.2026).

En les escriptures no hi conta que l'habitatge estigui situat en una àrea de demanda residencial forta i acreditat, com és el cas, ni tampoc que no estigui subjecte als drets de tanteig i retracte.

En el recurs s'argumenta que els drets d'adquisició a favor de l'Administració establerts pel Decret llei 1/2015, en la redacció que li va donar el Decret llei 2/2025, s'atribueixen quan la transmissió afecta la totalitat de l'habitatge, i no quan, com succeeix en aquests casos, es transmet un dret abstracte consistent en una quota indivisa, de manera que l'extensió de la norma a aquests supòsits comportaria una limitació del dret de propietat sense fonament legal. Fa valer com a argument també l'exposició de motius del Decret llei 2/2025, on s'expressa la finalitat de la norma, que no s'aconsegueix si la Generalitat adquireix una part alíquota d'un habitatge, perquè no podria oferir-lo en el mercat.¹⁷ També addueix que la Generalitat coneix la transmissió des que es va liquidar l'Impost de Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, sense haver exercitat el retracte. Aquest és un argument interessant, però no s'aborda en la resolució del recurs.

6.2.La transmissió d'una quota indivisa d'un habitatge no dona dret d'adquisició preferent a l'Administració si el transmetent gran tenidor no es desprèn de tota la seva titularitat dominical

Segons la DGDEJGAC, quan l'article 2.2 del Decret llei 1/2015 es refereix a la «transmissió de qualsevol habitatge» (redacció que es manté en aquest punt després de la modificació operada per la Llei 11/2025), no inclou transmissions de quotes indivises com les que donen lloc a aquestes resolucions, perquè ni es transmet la totalitat de l'habitatge ni tampoc tota la quota indivisa que pertanyés al gran tenidor (FD 1.2). El supòsit es distingiria, doncs, del decidit en la Resolució JUS/743/2020, de 12 de març,¹⁸ perquè en aquell cas el transmetent venia tota la quota de la qual era titular (la meitat indivisa), que representava el 100% de la seva participació en la propietat de la finca (FD 1.3). El cas, a més, era diferent: es tractava d'una meitat indivisa d'un immoble compost de diferents unitats, però sense divisió horitzontal, i el dret d'adquisició preferent de l'Ajuntament de Barcelona es basava també en normes diferents.¹⁹

Sigui com sigui, la resolució que ara es comenta pretén assenyalar la continuïtat del mateix criteri, en el sentit que, si en el futur la gran tenidora vengés la meitat indivisa que li queda, resultaria aplicable el dret d'adquisició preferent, tot i reconèixer que la finalitat de la norma és que es puguin destinar els habitatges adquirits a lloguer social (FD 1.3). És evident que l'adquisició en el futur de la quota que li quedava a la gran tenidora, quan ja n'havia alienat una meitat indivisa a tercers, no permetria la decisió unilateral sobre la destinació de la finca per part de l'Administració. Com ja es va comentar quant a la Resolució JUS/743/2020, si la normativa estableix els drets d'adquisició sobre (en aquell cas) edificis sencers o (en aquest cas) sobre habitatges, per tal que la totalitat de l'edifici o l'habitatge es pugui destinar a lloguer social, és evident que adquirir només la meitat indivisa d'un edifici o d'un habitatge ni compleix els

¹⁷ Al·lega també el dret d'adquisició preferent establert pel Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, presumiblement a l'article 173, però aquest es refereix a la compravenda d'edificis sencers, i no a habitatges individuals.

¹⁸ DOGC núm. 8090, de 20.3.2020. Comentada a *InDret*, 2, 2020.

¹⁹ En l'àmbit urbanístic, en concret, la nota de qualificació es basava en la Modificació del Pla general metropolità per a la declaració de l'àrea de tanteig i retracte en la ciutat de Barcelona i definició dels terminis d'edificació del municipi de Barcelona, aprovada per la Subcomissió d'Urbanisme el dia 5 de desembre de 2018 (DOGC núm. 7772, de 20.12.2018).

requisits establerts per les disposicions aplicables ni permet destinar l'edifici o l'habitatge a lloguer social, si no és a través d'un acord amb l'altra copropietari que, en cas de no aconseguir-se, abocaria a la divisió de la cosa comuna i, en el pitjor dels casos, a la venda en subhasta, amb el consegüent malbaratament de recursos, tant públics com privats. El fet que la normativa no es refereixi a la transmissió de quotes com a detonant dels drets d'adquisició no sembla accidental, sinó lògic: no serveix a les finalitats de l'Administració adquirir quotes en comunitat ordinària. Una interpretació extensiva d'una restricció als drets de disposició no hauria de ser possible (la mateixa resolució comentada ho afirma al FD 1.5). A la Resolució JUS/743/2020, va semblar que la raó per la qual es confirmaven els drets d'adquisició de l'Ajuntament era la por a l'eventual frau de llei consistent en alienacions successives de quotes fins a transmetre la totalitat de l'immoble. A les Resolucions JUS/1734/2026 i JUS/1735/2026, ara comentades, s'opta per no anticipar possibles fraus futurs, tenint en compte, a més, que els habitatges estaven llogats.

7. Resolució JUS/1751/2026, de 22 de maig de 2026 (DOGC núm. 9683, de 10.6.2026). Assignació de número únic d'arrendaments de curta durada i termini per a l'inici de l'activitat

7.1.Introducció

La societat propietària de tots els pisos d'un edifici sol·licita l'assignació del número únic de registre d'arrendament de curta durada, de conformitat amb el Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, pel qual es regula el procediment de registre únic d'arrendaments i es crea la finestra única digital d'arrendaments per a la recollida i l'intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada. El pis respecte el qual sorgeix la controvèrsia havia estat propietat d'una altra persona. La societat actualment titular de tot l'edifici havia presentat la comunicació prèvia per a l'activitat d'ús d'habitatge turístic que exigeix la Llei 16/2015, de 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya, en relació amb l'article 69 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques. respecte a les unitats que li pertanyien el gener de 2016. Havent-se oposat l'Ajuntament de Barcelona a les declaracions relatives a les unitats que en aquell moment pertanyien a la societat, va ser una STSJC de 2020 la que va reconèixer eficàcia a les declaracions responsables. Pel que fa al pis que pertanyia a una altra persona i respecte del qual es planteja el recurs, la declaració es va presentar més tard, el setembre de 2016, i l'Ajuntament no s'hi va oposar ni la va inadmetre.

Això no obstant, la registradora va emetre nota denegatòria de l'assignació de número únic, adduint que calia aportar la llicència d'ús turístic. La qualificació substitutòria va mantenir la resposta negativa, però no per manca de llicència, atès que l'article 5 del Reial decret 1312/2024 hi equipara la declaració responsable, sinó perquè no s'ha acreditat que hagi transcorregut el termini establert perquè es pugui iniciar l'activitat. Afirmar també que una simple cerca al cercador d'habitatges d'ús turístic de Barcelona mostra que nou entitats del mateix edifici disposen de llicència, però no el que és objecte del recurs.

El recurs explica que el Decret 75/2020, de 4 d'agost, de turisme de Catalunya, reconeix el dret a exercir l'activitat i a publicitar-la mentre l'Administració no inscriu, i sol·licita que es procedeixi a l'assignació del número únic de registre, com ha fet la mateixa registradora en relació a dos altres pisos del mateix edifici.

Aquest recurs es va presentar el 26 de febrer de 2026, la registradora el va elevar a la DGDEJGAC el 6 de març, però va oblidar afegir-hi el recurs, que es va obtenir, prèvia reclamació, un mes i dos dies més tard. També s'explica que no es va comunicar el recurs ni a l'Ajuntament ni a la comunitat de propietaris, amb una tasca pedagògica que es va repetint ja a moltes resolucions de la Direcció General de la Generalitat en decidir sobre aquests recursos governatius.

7.2. La qüestió competencial

Novament, la DGDEJGAC justifica breument la pròpia competència, tot i que ni la registradora ni la recurrent la qüestionen: malgrat considerar que el Reial decret 1312/2024 és una norma estatal dictada en ús de la competència exclusiva en matèria d'ordenació de registres i instruments públics, entén que el recurs es fonamenta en la incorrecta aplicació de la Llei catalana 6/2015, per la qual cosa la competència de la Generalitat no presenta dubtes (FD 1).

Cal tenir en compte que, amb posterioritat a aquesta resolució, la STS, Sala Contenciosa Administrativa, 620/2026, de 19 de maig,²⁰ declara nul el procediment d'assignació de número únic establert en el referit Reial decret 1312/2024, atès que, entre altres motius, el títol competencial de l'article 148.1.8 de la Constitució relatiu a l'ordenació dels registres públics no l'empara, ja que no es tracta d'un registre sobre matèries civils o mercantils, tal i com té declarat el Tribunal Constitucional. Es pot veure en aquest sentit el fonament de dret quart de la sentència, apartat A), que acaba concloent el que segueix:

Así pues, el título competencial del artículo 149.1.8 CE (en lo relativo a la ordenación de los registros públicos), no es un título competencial idóneo para regular un procedimiento y una inscripción de estas características pues debe acudir a la materia en cada caso comprometida, que es la que determina la distribución de competencias para la ordenación del correspondiente registro administrativo de que se trate (STC 7/2019, de 17 de enero, f.j 3 in fine). Y en este caso la inscripción para poder publicitar «on line» que una vivienda o parte de la misma se destina a la actividad de alquiler de corta duración, está relacionado básicamente con la problemática y con las competencias autonómicas en materia de vivienda y, en su caso, turismo.

7.3. La declaració responsable i el termini per a l'inici de l'activitat d'habitatges destinats a l'ús turístic

La resolució fa un repàs a la normativa relativa als pisos turístics a Catalunya, assenyalant que ja en el Decret 159/2012, de 20 de novembre, es va substituir la llicència prèvia exigida fins llavors per una declaració responsable. Actualment, la normativa vigent es troba al Decret 75/2020, de 4 d'agost, modificat pel Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, que implanta de nou la necessitat de llicència urbanística prèvia, la qual només tindrà una vigència de cinc anys prorrogables, sempre que ho permeti el planejament urbanístic (disposició addicional vint-i-setena del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme) (FD 2.1). Però entre 2010 i 2020 es va aprovar la Llei 16/2015, de 21 de juliol, que en la redacció vigent entre el 13 d'agost de 2015 i el 30 de març de 2017 subjectava la realització de l'activitat d'allotjaments turístics i altres allotjaments de curta durada al règim de comunicació prèvia (article 13 i annex I). Tant aquestes disposicions com la norma general continguda a l'article 69

²⁰ ECLI:ES:TS:2026:2148.

de la Llei estatal 39/2015 estableixen que la declaració responsable i la comunicació prèvia permeten l'inici d'una activitat des del dia de la seva presentació, sens perjudici de les facultats de comprovació, control i inspecció de les administracions públiques (FD 2.2 i 2.3). A diferència del que succeeix quan cal sol·licitar una llicència, que requereix una resposta de l'administració o que s'escolli el termini per al silenci administratiu, en el cas de les declaracions responsables no cal cap acte administratiu posterior ni tampoc l'acreditació del transcurs de cap termini per a l'inici de l'activitat (FD 2.4). En conseqüència, no hi ha obstacle per a assignar el número únic sol·licitat, sense que sigui argument tampoc la manca de constància al cercador d'habitatges d'ús turístic (FD 2.5). Una qüestió diferent serà la necessitat d'obtenció de llicència en el termini que marca la disposició transitòria segona del Decret llei 3/2023 (FD 2.6).

Assenyala la DGDEJGAC que el cas seria diferent si la comunitat de propietaris hagués adoptat un acord de prohibició de l'activitat (no es dona aquesta circumstància: tot l'edifici es destina a usos turístics) (FD 2.5). Segons la doctrina establerta en la resolució de recursos governatius, la prohibició acordada per la comunitat no afecta al propietari dissident que ja estigués realitzant l'activitat turística degudament autoritzada, però sí a l'adquirent, i podria donar-se el cas que la societat hagués comprat el pis respecte al qual es planteja la controvèrsia amb posterioritat a l'adopció de l'acord i la seva publicació al Registre de la Propietat.²¹

8. Resolució JUS/2015/2026, de 15 de juny de 2026 (DOGC núm. 9695, de 29.6.2026). Denegació de dipòsit de model informatiu d'arrendaments de curta durada per manca de número únic de registre

8.1. Introducció

Es denega la sol·licitud de dipòsit de model informatiu d'arrendament de curta durada (article 10.4 del Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre) perquè la finca no té assignat número únic de lloguer de curta durada. El registrador fonamenta la negativa en articles de la Llei i del Reglament hipotecari, de la Llei 13/2003, de 21 de juliol, de turisme de Catalunya, del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, en una resolució de la DGSJFP (que no sembla resoldre el mateix supòsit) i en l'article 148.1.18 de la Constitució.

La interessada recorre davant la DGDEJGAC al·legant que els estatuts de la comunitat no prohibeixen els arrendaments turístics ni els arrendaments de curta durada, i afirma, sense aportar fonaments jurídics ni resolucions judicials o administratives, que l'Ajuntament va aprovar el 2023 l'activitat d'allotjament turístic a l'habitatge, que es va inscriure al Registre de Turisme de Catalunya i que el març de 2026 se li va comunicar registralment l'assignació del número únic de registre.

En el seu informe, el registrador reitera que no se li admet el dipòsit perquè no té el referit número únic de registre, d'acord amb la norma ja citada i amb la resolució consultiva vinculant de la DGSJFP de 24 de febrer de 2026.²² Afegeix, per a clarificar, que la comunicació de març de

²¹ Vegeu a *InDret*, 1, 2022, el comentari a la Resolució JUS/3358/2021, de 9 de novembre (DOGC núm. 8545, de 17.11.2021), especialment apartat 4.4, on es recull també la doctrina anterior.

²² Disponible a: https://www.notariosyregistradores.com/web/wp-content/uploads/2026/03/RESOLUCION-DGSJFP-DE-CONSULTA-VINCULANTE-Expte.-234_2026.10.4.pdf

2026 reconeixent l'assignació de número únic de registre era provisional i pendent de ratificació, i que l'habilitació administrativa per a l'exercici de l'activitat no condiciona la qualificació registral per a l'assignació del número únic de registre.

8.2.La qüestió competencial

Una vegada més, ni el registrador ni la recurrent qüestionen la competència de la DGDEJGAC, però aquesta dedica el fonament de dret primer a justificar-la, en el sentit que la recurrent fonamenta el seu recurs en la interpretació dels estatuts d'una comunitat en règim de propietat horitzontal situada a Catalunya i, tot i no citar-la, en la normativa catalana en matèria de turisme i ús d'habitatge. Al mateix temps, es fa ressò de la ja mencionada STS 620/2026, de 19 de maig, segons la qual l'Estat no és competent per establir un registre nacional que se superposa als autonòmics.

8.3.La sol·licitud de dipòsit de model informatiu quan no es compta amb número únic de registre

El fonament de dret segon bàsicament aclareix que l'objecte del recurs no és la denegació de l'assignació del número únic de registre degut a la prohibició estatutària, sinó la denegació del dipòsit del model informatiu perquè no es té assignat aquest número. Això darrer ja es va comunicar a la recurrent en un moment anterior. Hauria estat el recurs contra aquella negativa a assignar el número únic de registre el que hauria conduït a interpretar els estatuts de la comunitat per determinar si la denegació de l'assignació de número únic de registre havia estat correcta. El recurs presentat ara, per tant, no rebut la segona qualificació, que es basa en un motiu diferent. En conseqüència, es confirma la nota.

9. Resolució JUS/2016/2026, d'11 de juny de 2026 (DOGC núm. 9695, de 29.6.2026). Opció de compra i indeterminació de les quantitats que es poden deduir del preu. De nou, sobre les opcions de compra en funció de garantia

9.1.Introducció

Per segona vegada en un any i escaig, la DGDEJGAC es pronuncia sobre una opció de compra que, segurament, té una funció de garantia. Alguns dels pronunciaments que es van fer a la Resolució JUS/3811/2025, de 10 de febrer,²³ es matisen força, mostrant-se ara l'òrgan resolutori bastant més favorable a l'admissió d'aquest tipus d'operacions a l'ordenament jurídic català.

En aquesta ocasió, el dret d'opció el concedeix el propietari d'una casa unifamiliar aïllada, que pertanyia inicialment en cotitularitat a dues persones i que, en el moment de concedir l'opció, pertanyia ja íntegrament al concedent. L'immoble està gravat amb un préstec hipotecari, un embargament preventiu a favor de l'Ajuntament i un altre a favor de la Tresoreria General de la Seguretat Social, aquest darrer sobre una meitat indivisa de la finca (presumiblement, la que ja abans pertanyia a l'actual titular).

²³ DOGC núm. 9257, de 24.10.2025. Comentada a *InDret*, 1, 2026.

L'opció es constitueix a favor de tres persones jurídiques i dues persones físiques, amb una durada de quatre anys, tot i que se n'ajorna l'exercici durant dos anys; es pacta una prima, que s'imputarà al preu si l'opció s'exercita, i s'estableix un preu de compravenda que s'aproxima al valor fiscal de referència de l'immoble. Es preveu que es pugin retenir quantitats «per cancel·lar càrregues existents sobre la finca i/o imports deguts i pendents de pagament en el moment de la formalització de l'exercici del dret d'opció de compra, mitjançant xec/o xecs particulars nominatius o qualsevol altre mitjà de pagament degudament acreditat». Per tal d'obtenir informació relativa a les quantitats a retenir de creditors, especialment en cas d'exercici unilateral, s'apodera l'optant per a sol·licitar les dades precises i es preveuen notificacions notarials al domicili del concedent.

El registrador qualifica negativament, adduint tres defectes: la manca de valoració objectiva de la finca, la indeterminació de les quantitats a retenir i el fet que no s'expliqui com es durà a terme l'exercici d'un dret d'opció que es concedeix a cinc persones en cotitularitat. El primer motiu es considera inesmenable, essencialment, perquè s'interpreta que l'opció amaga un pacte comissori a favor de la part optant, atès que el que les parts realment estableixen és una opció en garantia d'un préstec que queda ocult. Fonamenta el seu criteri en els articles 1859 i 1884 del CC espanyol, en sentències del Tribunal Suprem i Resolucions de la Direcció General del Ministeri de Justícia, així com en les sentències TSJC 12/2019, de 18 de febrer,²⁴ i 16/2019, de 28 de febrer.²⁵ El segon motiu es basa en el principi d'especialitat, atès que els tercers que adquireixin drets sobre la finca han de saber quines quantitats es dipositaran a favor seu en cas d'exercici unilateral de l'opció. El tercer es justifica per la necessitat de claredat registral. Es fa constar a la relació de fets que aquesta qualificació va ser molt tardana (es va emetre al cap de 60 dies) i també que el registrador demana completar la representació un cop passats 11 dies hàbils des de la presentació del recurs.

El recurs es fonamenta en els articles 568-1, 568-2, 568-4, 568-5, 568-6 i 111-6 Del CCC. Considera que el registrador basa el primer motiu en una mera conjectura, que cap norma demana que s'estableixi una objectivació del preu d'una venda, que l'opció no amaga cap pacte comissori i que, si així fos, no hi ha cap prohibició general al respecte a Catalunya. Pel que fa al segon motiu, al·lega l'article 621-5.2 CCC com a mostra del fet que el preu no ha d'estar necessàriament determinat en concloure's el contracte. I, finalment, estima que l'article 568-4 CCC resol la qüestió de l'exercici del dret d'opció en cas de cotitularitat.

El notari formula al·legacions en què, a banda de reblar també les afirmacions més generals del recurs, explica que ha anat elaborant clàusules específiques per tal de superar la negativa sistemàtica de certs registradors a inscriure aquest tipus d'operacions. Així, per exemple, inclou la clàusula que apodera l'optant per a comunicar-se amb administracions i entitats bancàries per tal d'obtenir la informació necessària per a determinar l'import a retenir. Considera també que es tracta d'una operació immobiliària i no financera, tot i que després resulta que informa separatament el concedent de l'opció i aporta una acta, protocol·litzada amb posterioritat a l'opció, que, pel que s'explica a la relació de fets i es comentarà més endavant, sembla una barreja del control de transparència material establert per la legislació de crèdits immobiliaris i la previsió d'acceptació manuscrita de certes clàusules que va establir el derogat article 6 de la Llei

²⁴ ECLI:ES:TSJCAT:2019:1241.

²⁵ ECLI:ES:TSJCAT:2019:1694.

1/2013, de 14 de maig. La finalitat d'aquest tipus de normes és protegir l'adquirent de productes financers.

Sigui com sigui, a la vista del recurs i de les al·legacions del notari, el registrador rectifica la qualificació, a l'empara de l'article 327.6 de la Llei hipotecària, i manté com a únic defecte el fet que no puguin quedar degudament reflectides al registre les quantitats a pagar, cosa que infringeix el principi d'especialitat registral. La referència que fa l'escriptura a comunicacions amb possibles creditors es considera inquietant, en tant que podria permetre que s'avantposessin als titulars de drets inscrits amb posterioritat a l'opció altres crèdits, reals o ficticis.

9.2. La qüestió competencial

En considerar que l'únic objecte del recurs és una qüestió purament registral, el registrador eleva el recurs a la DGSEJFP, malgrat que els interessats el van presentar davant la DGDEJGAC. La DGSEJFP no es considera competent i remet l'expedient a la DGDEJGAC, sense cap resolució expressa. És per aquest motiu que la resolució s'inicia amb una defensa gairebé irada de la pròpia competència al fonament de dret primer. Es considera «preocupant i blasmable que el registrador, que ha de vetllar pel compliment de la Llei, no la respecti, i prescindint del recurs i de la Llei, esculli al seu gust l'òrgan que ha de resoldre» (FD 1.1). Ho fonamenta en l'article 3.2 de la Llei 5/2009, que no té a veure amb aquesta qüestió, sinó amb el procediment per a presentar el recurs. De fet, la Llei no contempla com ha d'actuar el registrador cas que modifiqui la qualificació en el moment de l'informe i es conclogui que només queden com a objecte de debat matèries que no haurien determinat la competència de la Generalitat. No és el cas, a parer de qui subscriu, en el supòsit objecte de la resolució, perquè, juntament amb la necessitat de tenir present el principi d'especialitat (al qual la resolució no es refereix), cal esbrinar si es compleixen els requisits establerts per l'article 568-12.3 CCC (FD 1.4).

Per la resta, la defensa de la pròpia competència és idèntica a la que es va realitzar a la ja citada Resolució JUS/3811/2025, també relativa a una opció en funció de garantia. Destaca en totes dues que la DG catalana sembla deixar de banda la interpretació literal de l'article 1 de la Llei 5/2009, a la qual acudeix de manera reiterada, especialment després de la STC 4/2014, de 16 de gener, per centrar la pròpia competència en el fet que el fons de la qüestió debatuda estigui regulat pel dret català. No hi ha dubte que el dret d'opció compta amb una regulació catalana completa (FD 1.2). I no és obstacle per a determinar la competència que ni la nota, ni el recurs ni l'informe citin l'article que regula la qüestió controvertida (article 568-12.3 CCC) (FD 1.4).

Remarca la DGDEJGAC que, havent modificat parcialment l'argumentació de la qualificació, la nova argumentació no es pot tenir en compte, d'acord amb l'article 3.6 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril (FD 1.4). D'acord amb aquest precepte, el registrador ha de fer el seu informe «sense introduir, però, nous arguments ni, en cap cas, causar indefensió als recurrents». I és cert que, pel que es desprèn de la relació de fets de la resolució, el registrador afegeix en la nota la prevenció relativa a la possibilitat que, si no consten els deutes pels quals es podran retenir quantitats, és possible que s'avantposin altres creditors, reals o no, als tercers inscrits. De tota manera, l'argument bàsic ja es trobava a la nota de qualificació i, de la mateixa manera que aquesta no dona notícia de què es fonamenta, en major o menor mesura, en l'article 568-12.3 CCC, tampoc podien preveure els interessats que seria sobre aquesta norma que, aplicant el principi *iura notiv curia* al procediment registral, es basaria la decisió de la DGDEJGAC.

9.3. Sobre la licitud de les opcions de compra com a negocis fiduciaris

Tot i que ja no són objecte de la resolució ni la sospita de frau de l'opció ni la manca de previsió sobre l'exercici del dret per part de cinc cotitulars, la DGDEJGAC es refereix a aquesta darrera qüestió només per dir que no cal entrar en l'aplicació directa de l'article 568-4 CCC al cas (FD 2.5) i dedica bona part del fonament de dret segon a defensar la licitud dels drets d'opció de compra, que considera que tenen una funció típica que es situa entre les arres i la paga i senyal i la recerca de finançament, «sense perjudici del seu ús com a negoci fiduciari, no necessàriament il·lícit» (FD 2.2).

Considera la DGDEJGAC que l'escriptura d'opció de compra compleix els requisits que estableix el CCC per a la constitució del dret (FD 2.2 i 2.3) i, sobretot, remet contra els punts de la qualificació centrats en la manca d'establiment objectiu del preu i en la sospita de negoci simulat o fraudulent:

2.4 La nota de qualificació ha partit de la base d'una excessiva estigmatització del dret d'opció entès com una garantia indesitjable per les motivacions que hem resumit molt breuement als «Fets». Afirmem que no és admissible, davant qualsevol dret d'opció, entrar a valorar si el preu convingut és objectiu o no, de la mateixa manera que no és admissible fer-ho en una compravenda, un préstec o qualsevol altre contracte oneros. Una qualificació denegatòria no es pot fonamentar només en la sospita o la pressuposició que el negoci documentat és simulat i en dissimula un altre d'indesitjable i, encara menys, que «hi ha contradicció entre el que s'afirma a l'escriptura i el que volen les parts contractants», sense justificar clarament els motius. Acceptar aquesta premissa és tant com admetre l'absoluta discrecionalitat del registrador a l'hora d'inscriure i acceptar que les institucions de l'Estat s'han de moure no ja en el camp dels controls de legalitat, sinó en el dels controls d'oportunitat. No ja en el camp de la prevenció, sinó en el de la sospita permanent. Sembla evident que una societat democràticament sana no es pot fonamentar en la sospita permanent de frau, i els principis de llibertat civil i bona fe en els tractes ho impedeixen, com ho impedeix el principi general de presumpció d'innocència. En tot cas, com en altres ocasions, cal recordar que el marge estret i estricte de la qualificació registral, així com el de la resolució del recurs interposat contra aquesta, no permet resoldre qüestions que només corresponen a l'autoritat judicial en seguiment dels procediments contradictoris i garantistes que estableix la normativa processal.

En aquest punt, el raonament és, certament, similar al que es va mantenir a la Resolució JUS/3811/2025, però potser convé fer algunes precisions. D'una banda, en aquell cas, tot i tractar-se d'una operació que semblava, com en el que ens ocupa, una opció en garantia encoberta, perquè no es manifestava quina era la finalitat del negoci, la (llavors) DGDEJM va concloure, en la línia del que havia mantingut el TSJC, que al dret català la prohibició de pacte comissori no és obstacle per admetre aquest tipus de transaccions. Nogensmenys, en la mateixa resolució es va confirmar la impossibilitat d'inscriure, no directament per la sospita de simulació o de frau, sinó pel fet de no estar registrat l'optant com a creditor immobiliari de conformitat amb les previsions de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari. Es reconeixia, doncs, que es tractava d'una operació financera. La resolució ara comentada no requereix la inscripció al registre de creditors immobiliaris, malgrat que l'acta que ha ideat el notari, amb una part manuscrita que recorda la derogada previsió de l'article 6 de la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció dels deutors hipotecaris, reestructuració del deute i lloguer social, i una espècie d'acta de transparència material que aboca a les previsions de l'article 15 de la Llei 5/2019, porta a pensar que es tracta d'una operació financera, potser lícita en el fons, però no expressa, sinó simulada. En cap dels dos drets d'opció analitzats per la DG no es manifesta la

finalitat de garantia, amb la qual cosa, tot i que la DG ho rebutja, sembla raonable plantejar-se si un negoci d'aquest tipus no és simulat o fraudulent. De fet, així ho van fer la STSJC 12/2019 i 16/2019, que validaven les operacions, justament, perquè la funció de garantia era ben palesa. Així, a la primera es pot llegir que:

Aquest entramat negocial no pot ser qualificat de simulat, puix que cadascuna de las successives escriptures explicita la integritat de l'operació. Tampoc no és nul o fraudulent en els termes dels apartats 3 i 4 de l'article 6 del Codi civil, ja que, com s'ha raonat, en el dret civil català no existeix una regla general prohibitiva del pacte comissori, estant reconeguda d'altra banda la validesa de les garanties reals atípiques. I la eventualitat d'una hipotètica vulneració de la llei de repressió de la usura ni tant sols ha estat invocada per la societat demandant. (FD 8).

D'altra banda, també la fixació del preu va ser valorada a les sentències del TSJC 12/2019 i 16/2019 (FD 8, en tots dos casos, amb més extensió a la segona), per tal d'evitar l'enriquiment injust, finalitat que comparteix amb la prohibició de pacte comissori:

En darrer terme, tampoc no és apreciable un enriquiment injust per part de la prestadora, ja que, com subratlla la sentència impugnada, els immobles propietat de la societat prestatària adquirits per ella el febrer de 2014 a través de l'exercici del dret d'opció tenien un valor pràcticament idèntic a l'import del deute garantit (en la data convinguda no es va fer la devolució íntegra ni tampoc parcial del préstec), valor que també coincidia amb el preu d'adquisició dels béns immobles convingut -deu mesos abans- en el títol de constitució de l'opció. (FD 8 STSJC 12/2019)

En tot cas, però, tampoc en aquesta ocasió no es permet la inscripció, perquè el defecte que roman, relatiu a les quantitats que podrà deduir la part optant en cas d'exercici unilateral, es considera suficient per suspendre-la.

9.4. La determinació de les quantitats que es poden retenir del preu en cas d'exercici unilateral

Considerant que res no s'oposa a què es dedueixin del preu determinades quantitats, com es pot fer en qualsevol compravenda, sempre que es tracti d'importos que tinguin una relació directa amb el lliurament de la cosa (articles 621-9 i concordants CCC) (FD 3.2), la DGDEJGAC estima que, en el cas analitzat, la indeterminació és excessiva, perquè pot donar lloc a què es retinguin quantitats derivades de deutes relacionats amb la finca però impropis del seu lliurament (assegurances, obres), d'altres relacionades amb el contracte (intermediació, assessorament) o altres totalment alienes a l'operació (com quantitats degudes a l'anterior propietària de la meitat indivisa de la finca o per a compra de mobiliari) (FD 3.3). En conseqüència:

3.4 Hem de concloure, doncs, que res no s'oposa que, en cas que s'hagi pactat l'exercici unilateral del l'opció, del preu de compra a pagar es dedueixin, i es retinguin, unes quantitats l'import de les quals pugui quedar determinat pel futur comprador per mitjans objectius i constatables, sempre que els conceptes hagin quedat clarament determinats en l'escriptura d'opció. I, en cas que es convingui l'exercici unilateral, a més, han de tenir una clara i evident relació amb el lliurament de la finca, com poden ser, a títol indicatiu, els que es deriven d'amortitzar la hipoteca i de cancel·lar-la, de pagar els deutes que han provocat les anotacions d'embargament i els costos de cancel·lar-les; els que es deriven dels pagaments de l'IBI i, si fos el cas (que no ho és), de la comunitat de propietaris o, encara, els pagaments per subministraments, tals com electricitat, aigua, gas i similars, si es pacten de manera nominada. Recordem aquí que l'article 621-5 del CCC empara la determinació dels imports de les prestacions convingudes, però en cap cas no empara que es determini el concepte mateix de la prestació.

3.5 Podríem entendre que la coherència de la determinació dels deutes que es retindran de la part del preu a pagar en el moment d'exercir el dret d'opció és una qüestió a valorar en el moment que s'atorgui l'escriptura unilateral, si és que l'opció s'exerceix unilateralment. Serà llavors quan el notari podrà valorar-ho; el registrador, qualificar-ho, i el cedent, recórrer a l'autoritat judicial per impugnar-ho. Però el fet que l'article 568-12 del CCC obligui que, en cas d'exercici unilateral de l'opció, el preu es disposi notarialment a disposició dels propietaris i de les terceres persones que acreditin drets inscrits o anotats després del dret d'opció en el Registre obliga a deixar determinades o determinables les quantitats que caldrà dipositar, requisit que no s'ha complert en el present cas.

Aquesta darrera consideració és coherent amb les previsions de l'article 175, regla sisena, del Reglament hipotecari quant a la condició resolutòria, així com amb la doctrina reiterada de la DGSJFP respecte a la necessitat de controlar, en el moment d'inscriure l'operació, les quantitats que, en cas d'activar-se el mecanisme de readquisició (o d'adquisició, per al cas de l'opció), haurien de quedar dipositades a disposició de tercers titulars de drets inscrits que s'hagin de cancel·lar. El traspàs d'un requisit pensat per a l'adquisició al moment de la constitució del dret o l'establiment del mecanisme de recuperació de l'immoble pot ser qüestionable, tal i com reconeix la DGDEJGAC, però és convenient que se segueixi el mateix criteri per part de totes dues Direccions Generals en una qüestió que afecta el funcionament del Registre de la Propietat i la garantia que presta a tercers.²⁶

Finalment, la resolució acaba advertint que els mitjans de pagament previstos a l'escriptura, com són els xecs personals nominatius, no ofereixen les garanties necessàries per al dipòsit de quantitats d'acord amb l'article 568-12.3 CCC, tot i que aquesta qüestió no havia estat objecte de recurs i, per tant, el pronunciament al respecte es fa només *obiter* (FD 3.6).

10. Bibliografia citada

ANDERSON, Miriam, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Gestió Adequada de Conflictes», *InDret*, 3, 2014, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/1066_cat.pdf; *InDret*, 4, 2016, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/1256_cat.pdf; *InDret*, 2, 2017, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/1297.pdf; *InDret*, 3, 2018, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2018/07/1397.pdf>; *InDret*, 4, 2018, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/01/1429-1.pdf>; *InDret*, 2, 2019, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2019/07/1464.pdf>; *InDret*, 2, 2020, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2020/04/1540.pdf>; *InDret*, 1, 2022, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2022/01/1688_.pdf; *InDret*, 3, 2024, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2024/07/1880.pdf>; *InDret*, 1, 2026, disponible a: <https://indret.com/wp-content/uploads/2026/01/1997.pdf>

ANDERSON, Miriam, «La revisió judicial de les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació», a: INSTITUT DE DRET PRIVAT EUROPEU I COMPARAT. UNIVERSITAT DE GIRONA

²⁶ 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. Es planteja el paral·lelisme entre el dret d'opció en garantia i la condició resolutòria atès que totes dues operacions poden dur a terme una funció de garantia, en tant que impliquen concessió de crèdit en el sentit de la Directiva 2014/17/UE i de la normativa nacional de transposició.

(coord.). *L'aplicació judicial del Codi civil de Catalunya*, 2^a ed., Documenta Universitaria, Girona, 2024, p. 752-814

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

CECCHINI ROSELL, Xavier, «Ineficacia sobrevenida del testamento y efectos revocatorios en el Código civil de Cataluña», *InDret*, 1, 2025, p. 97-135

CUMELLA GAMINDE, Antoni, «Comentari a l'article 231-9» a: EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 88-96

EGEA FERNÁNDEZ, Joan, «Comentari a l'article 233-20», a: EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 496-513

EGEA FERNÁNDEZ, Joan, «Comentari a l'article 233-22», a: EGEA I FERNÁNDEZ/FERRER I RIBA (ed.). *Comentari al llibre quart del Codi civil de Catalunya*, vol. II, Atelier, Barcelona, 2009, p. 519-524

MARSAL GUILLAMET, Joan, Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques», *InDret*, 1, 2008, a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/511_cat.pdf