InDret
4.2026

Miriam Anderson
Universitat de Barcelona

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació (abril 2025-novembre 2025). *Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/5015/2025, de 24 d'octubre, JUS/5017/2025, de 16 d'abril, JUS/5019/2025, de 14 de juliol, JUS/5020/2025, de 8 de juliol, JUS/5022/2025, de 2 d'octubre, JUS/5026/2025, de 20 de maig, JUS/5028/2025, d'1 d'agost, JUS/5030/2025, de 16 d'octubre, JUS/5031/2025, de 23 de setembre, JUS/5032/2025, de 2 de novembre, i JUS/5033/2025, de 13 d'octubre.*

Sumari

-

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació JUS/5015/2025 (constitució unilateral de servitud de pas); JUS/5017/2025 (modificació de quotes en propietat horitzontal); JUS/5019/2025 (repudiació d'herència derivada d'una interrogatio in iure*); JUS/5020/2025 (rescissió per lesió* ultra dimidium *i devolució del preu i altres quantitats al comprador); JUS/5022/2025 (cancel·lació d'usdefruit); JUS/5026/2025 (assignació de número únic d'arrendaments de curta durada); JUS/5028/2025 (pagament de la llegítima, administració especial i conflicte d'interessos); JUS/5030/2025 (segregació d'element privatiu en propietat horitzontal); JUS/5031/2025 (canvi d'ús de local a habitatge); JUS/5032/2025 (substitució vulgar i dret de representació en la successió testada); i JUS/5033/2025 (prohibició d'usos turístics en propietat horitzontal i número únic d'arrendaments de curta durada).*

Abstract

-

Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law, Legal Entities and Mediation JUS/5015/2025 (unilateral establishment of a right of way); JUS/5017/2025 (alteration of quota in a condominium); JUS/5019/2025 (renunciation of an inheritance following interrogatio in iure*); JUS/5020/2025 (rescission of sale due to* laesio ultra dimidium *and amounts owed to the buyer); JUS/5022/2025 (cancellation of a usufruct); JUS/5026/2025 (short-term lease identification number); JUS/5028/2025 (forced share, special administration and conflict of interest); JUS/5030/2025 (division of a privately owned unit in a condominium); JUS/5031/2025 (change of destination, from commercial premise to dwelling); JUS/5032/2025 (alternative heir and right of representation in wills); and JUS/5033/2025 (condominium rules forbidding tourist lets and short-term lease identification number).*

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

-

Paraules clau: Dret civil català, Registre de la Propietat, recursos governatius, servitud de pas, constitució unilateral, repudiació d'herència, *interrogatio in iure*, rescissió *ultra dimidium*, usdefruit, número únic de registre d'arrendaments de curta durada, conflicte d'interessos, administració

especial, segregació d'element privatiu, canvi de destinació d'element privatiu, substitució vulgar, dret de representació, prohibició estatutària d'activitats d'allotjament turístic, prescripció d'infraccions urbanístiques.
Keywords: *Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, right of way, unilateral establishment, renunciation of an inheritance,* interrogatio in iure*, rescission due to* laesio ultra dimidium*, usufruct, short-term lease identification number , conflict of interest, special administration, division of privately owned unit in a condominium, change of destination of a unit in a condominium, alternative heir, right of representation, condominium rules forbidding tourist activities, prescription of planning breach.*

InDret

4.2026

Miriam Anderson
Universitat de Barcelona

Índex

1. Sobre l'ordre d'aquests comentaris i la denominació de l'òrgan resolutori
2. Resolució JUS/5015/2025, de 24 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9723, de 5.8.2026). Constitució unilateral de servitud de pas
2.1. Introducció
2.2. Els arguments per considerar necessari el consentiment del titular del predi dominant
3. Resolució JUS/5017/2025, de 16 d'abril de 2025 (DOGC núm. 9732, de 18.8.2026). Modificació de quotes en propietat horitzontal
3.1. Introducció
3.2. La qüestió competencial
3.3. Sobre la distinció entre quotes de participació i quotes de contribució i les majories necessàries per a modificar-les
4. Resolució JUS/5019/2025, de 14 de juliol de 2025 (DOGC núm. 9732, de 18.8.2026). Repudiació d'herència derivada d'una interrogatio in iure
4.1. Introducció
4.2. La legitimació per a interpel·lar en dret la filla cridada a les herències
4.3. La data de la declaració d'hereus
5. Resolució JUS/5020/2025, de 8 de juliol de 2025 (DOGC núm. 9732, de 18.8.2026). Sentència de rescissió de compravenda de finca urbana per lesió ultra dimidium
5.1. Introducció
5.2. La cancel·lació de la inscripció a favor del comprador sense devolució o consignació del preu i altres quanties degudes
6 Resolució JUS/5022/2025, de 2 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9732, de 18.8.2026). Instància privada sol·licitant la cancel·lació d'un usdefruit sobre un habitatge
6.1. Introducció
6.2. La qüestió competencial
6.3. La impossibilitat d'alterar inscripcions anteriors sense el consentiment de tots els interessats o un pronunciament judicial
7. Resolució JUS/5026/2025, de 20 de maig de 2025 (DOGC núm. 9742, d'1.9.2026). Assignació de (l'anul·lat) número únic d'arrendaments de curta durada i llicència per a l'inici de l'activitat
7.1. Introducció
7.2. La qüestió competencial i l'anul·lació del procediment estatal d'assignació de número únic de lloguer de curta durada
7.3. La necessitat de llicència per a l'inici de l'activitat de lloguer turístic a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre
7.4. El règim transitori com a compensació per la pèrdua de facultats derivades del domini
8. Resolució JUS/5028/2025, d'1 d'agost de 2025 (DOGC núm. 9745, de 4.9.2026). Conflicte d'interessos en el pagament de la llegítima del pare-administrador especial dels béns heretats per menors representats per la seva mare
8.1. Introducció
8.2. La representació del menor en cas de conflicte d'interessos i l'acceptació de l'herència quan el causant ha designat administrador especial
8.3. La unitat d'acte (acceptació, pagament de llegítima i partició) com a legitimadora de la representació per part del progenitor amb qui no hi ha conflicte d'interessos
9. Resolució JUS/5030/2025, de 16 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9745, de 4.9.2026). Segregació de part d'un element privatiu en propietat horitzontal aportant certificat tècnic acreditatiu de la divisió física de més de vint anys d'antiguitat

9.1. Introducció
9.2. La prescripció de les accions per al restabliment de la legalitat urbanística quan les actuacions no autoritzades persisteixen en el temps: la divisió d'elements privatius en propietat horitzontal
10. Resolució JUS/5031/2025, de 23 de setembre de 2025 (DOGC núm. 9746, de 7.9.2026). Escriptura de canvi d'ús i descripció d'un local comercial que té una destinació residencial des de fa uns trenta anys
10.1. Introducció
10.2. La prescripció de les accions per al restabliment de la legalitat urbanística quan les actuacions no autoritzades persisteixen en el temps: el canvi de destinació
11. Resolució JUS/5032/2025, de 2 de novembre de 2025 (DOGC núm. 9746, de 7.9.2026). Interpretació d'una clàusula testamentària: substitució vulgar, dret de representació i dret d'acréixer
11.1. Introducció
11.2. La interpretació de la voluntat del testador en l'àmbit registral
11.3. Dret de representació i substitució vulgar en la successió testada
12. Resolució JUS/5033/2025, de 13 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9746, de 7.9.2026). Assignació de (l'anul·lat) número únic d'arrendaments de curta durada i prohibició estatutària de l'activitat d'allotjament turístic en propietat horitzontal
12.1. Introducció
12.2. La competència per a resoldre i les qüestions procedimentals
12.3. Sobre la prohibició de l'activitat d'allotjament turístic autoritzada administrativament en règim de propietat horitzontal
13. Bibliografia citada

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

Entre el 5 d'agost i el 30 de setembre d'enguany s'han publicat al DOGC vint-i-cinc resolucions de recursos governatius contra les qualificacions registrals, amb dates que comprenen des d'abril de 2025 fins a setembre de 2026. Entre aquestes, quinze corresponen a l'any 2025. En aquest número, es comenten les onze de 2025 que porten número de resolució més antic, encara que la data sigui posterior a la d'altres resolucions amb números més recents. Com en altres ocasions, mentre no es recuperi l'ordre cronològic de la publicació, s'ha optat per organitzar els 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. Les resolucions anteriors encara corresponen a la DGDEJM. Això explica que, en aquest número, totes les resolucions hagin estat signades encara amb la denominació ara abandonada.

2.Resolució JUS/5015/2025, de 24 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9723, de 5.8.2026). Constitució unilateral de servitud de pas

2.1.Introducció

Es presenta per a la seva inscripció escriptura de constitució de servitud de pas per a persones amb caràcter perpetu i permanent, atorgada únicament per les persones cotitulars de la finca servent, sense que hi consti l'acceptació per part dels titulars del predi dominant.

La registradora qualifica negativament, per entendre que cal el consentiment dels beneficiaris del dret que es constitueix, sense que l'article 566-2.2 CCC ho contradigui, atès que sembla referir-se a les persones legitimades per constituir servituds i no pas a què ho puguin fer de manera unilateral, cosa que, segons considera, es regula de manera explícita en els casos en què s'admet. En el recurs s'acusava la nota de no ser prou assertiva. A l'informe, la registradora apel·la a comentaris doctrinals per demostrar que la qüestió és dubtosa. El recurs es basava, essencialment, en què de l'article citat se'n desprèn la possibilitat que els titulars dels predis servent i dominant constitueixin de forma conjunta o bé que prestin el consentiment per separat. El recurs no es notifica als titulars del predi dominant.

2.2.Els arguments per considerar necessari el consentiment del titular del predi dominant

En dos fonaments de dret molt breus, la DGDEJM acaba donant la raó a la registradora, basant-se en dos arguments. En primer lloc, considera que les obligacions de manteniment que s'estableixen a càrrec del titular del predi dominant fan necessària la seva acceptació de la constitució i de les obligacions que se li imposen (FD 1.4). Val a dir que, pel que sembla, l'escriptura reprodueix l'article 566-6.1 CCC, que estableix el contingut accessori de la servitud

si no es pacta altra cosa en el títol de constitució. En ser contingut accessori, no es genera cap obligació mentre la servitud no entri en el patrimoni del titular del predi dominant, pel fet de ser-ho. En segon lloc, i en relació amb això darrer, la DGDEJM es planteja si s'ha produït una donació a favor dels titulars del predi dominant, i conclou que no, atès que allò que es dona no s'adquireix fins que s'accepta en vida dels donants (article 531-7 CCC), circumstància aquesta que encara no s'ha produït (FD 1.5).

Certament, més que no pas el contingut accessori del dret, el que importa és el títol per mitjà del qual es constitueixi. És a dir, que per esbrinar si la servitud s'ha constituït vàlidament, la qüestió que cal plantejar-se no és si és possible fer-ho de manera unilateral, sinó si s'han complert els requisits per tal que el títol de què es tracti hagi pogut transmetre la titularitat real. Si és un negoci bilateral, caldrà el consentiment de totes dues parts, i sembla que, encara que la donació es configuri com a negoci jurídic unilateral al CCC, atès que l'acceptació és necessària per a fer irrevocable la declaració de voluntat de donar (article 531-8 CCC), però també per tal que el bé o el dret ingressi al patrimoni del donatari,[1] resulta que, a la pràctica, calen ambdues declaracions de voluntat per a inscriure.

3.Resolució JUS/5017/2025, de 16 d'abril de 2025 (DOGC núm. 9732, de 18.8.2026). Modificació de quotes en propietat horitzontal

3.1.Introducció

Es presenta instància amb signatura legitimada sol·licitant la inscripció d'una escriptura d'elevació a públics d'acords d'una determinada comunitat de propietaris. Segons es desprèn de la SAP Tarragona, Secció 3a, 499/2023, de 26 d'octubre (Recurs 1027/2021),[2] que va resoldre sobre la impugnació de l'acord, els fets que donen lloc a la resolució es poden resumir com segueix: la comunitat es va constituir l'any 1987 i l'any 1995 es va acordar en junta de propietaris que la contribució a les despeses es faria segons la superfície útil dels elements privatius ubicats a les plantes 1 a 5 de l'edifici. D'aquesta manera, el titular d'un element privatiu que hi desenvolupava la seva activitat empresarial passaria a contribuir més a les despeses comunes, cosa a la qual va accedir per considerar-ho raonable. L'any 2019, havent cessat en la seva activitat, aquest titular va demanar que es tornés al sistema original de contribució a les despeses en funció de la quota de participació. La junta s'hi va negar i, per contra, va acordar l'elevació a públic de l'acord de 1995 per tal que s'inscrivís el pacte de contribució de les despeses en funció de la superfície. Quan es porta a inscriure, el president incorpora un annex en què es comprova que s'ha assolit la majoria qualificada de quatre cinquenes parts que exigeix l'article 553-26.2, lletra *e*, CCC. El propietari afectat havia impugnat l'acord, com ja s'ha apuntat, però els tribunals no li van donar la raó. L'Audiència es va basar en què l'acord de 1995 deia expressament que el seu fonament era «ajustar el repartiment de les despeses comunitàries a les superfícies útils de cada local o habitatge, no fent per a res esment com a causa del mateix de l'ús intensiu de les zones comunitàries», i que, en qualsevol cas, res no impedeix que el local es torni a emprar per a finalitats professionals o empresarials. Un any i escaig després d'haver-se dictat la sentència d'apel·lació, es presenta la referida instància al Registre de la Propietat.

[1] D'acord amb la màxima segons la qual ningú no es pot enriquir sense el seu consentiment.
[2] ECLI:ES:APT:2023:1402.

El registrador suspèn la inscripció sol·licitada, en considerar que cal la unanimitat, de conformitat amb els articles 553-3, 553-25 i 553-26 CCC.

La comunitat de propietaris recorre davant la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (DGSJFP), al·legant que cal distingir entre les quotes de participació i les quotes de contribució a les despeses i aportant les sentències de primera instància i d'apel·lació que els donaven la raó quant al fonament de l'acord de 1995 i la negativa a modificar-lo de l'any 2019.

En el seu informe, el registrador confirma la qualificació, al·lega sentències del Tribunal Suprem i reitera la necessitat d'unanimitat, tant pel que fa l'acord de 2019, subjecte al CCC, com pel que fa a l'acord de 1995, al qual li era aplicable la Llei estatal 49/1960, de 21 de juliol, que també requeria el consentiment de tots els propietaris d'elements privatius. Potser és aquesta referència, juntament amb el fet que el recurs es va presentar davant la DGSJFP, el que mena el registrador a elevar l'expedient al Ministeri de Justícia.

3.2. La qüestió competencial

La DGDEJM no té dubtes sobre la pròpia competència per resoldre una qüestió relativa a un immoble situat a Catalunya i subjecte al llibre cinquè, com tampoc no en té la DGSJFP, que s'inhibeix i trasllada l'expedient a l'òrgan català (quan ja s'havien escolat dos mesos i mig des de la presentació del recurs). La DGDEJM se sorprèn de què el registrador no hagués complert el que estableix l'article 3.3 de la llei 5/2009, de 28 d'abril, tot i haver basat la seva qualificació en normes del CCC (FD 1).

3.3. Sobre la distinció entre quotes de participació i quotes de contribució i les majories necessàries per a modificar-les

La resolució dedica el fonament de dret segon a mirar de distingir entre les quotes o coeficients de participació dels elements privatius en els elements comuns i les quotes de contribució a les despeses, per explicar que és possible que es pacti modificar aquestes segones sense que això afecti les primeres, la qual cosa és rellevant a efectes de les restants funcions que desenvolupen d'acord amb l'article 553-3.1 CCC. A banda de ser la forma per defecte d'establir la contribució a les despeses comunes, la quota de participació també determina la participació en la propietat dels elements comuns, en la gestió, en els beneficis i en el govern de la comunitat, així com la distribució en el moment de l'extinció del règim. Es pot variar la quota de contribució. El CCC així ho admet en diversos preceptes (articles 553-3.3 i 4, 553-4.2, 553-11.2, lletra *b*, 553-26.2, lletra *e*, 553-45.1 CCC).

Al fonament de dret tercer, es reconeix la necessària unanimitat per a la modificació de les quotes de participació, d'acord amb l'article 553-3.3 CCC, que es considera norma especial sobre modificació del títol constitutiu, la qual preval sobre la regla general de l'article 553-26.2 CCC. Cal tenir en compte que l'exigència d'unanimitat s'estableix expressament a l'apartat 1, lletra *a*, d'aquest darrer precepte. En canvi, per a la modificació de les quotes de contribució a les despeses, en el fonament de dret quart s'argumenta que és suficient la majoria qualificada de quatre cinquenes parts. Es considera que «el fonament de la distribució o contribució a les despeses comunes [...] no estava establerta de forma expressa al títol constitutiu [...] i l'acord de 13 de maig de 1995 no va modificar els coeficients atribuïts a les quotes de participació en el règim de propietat horitzontal originàriament establertes», de manera que no és aplicable el

règim d'unanimitat, sinó la majoria qualificada de quatre cinquenes parts. Acaba fent referència a l'acta presentada pel proponent, que justifica el motiu de l'acord de 1995 per l'ús desproporcionat dels elements o serveis comuns associat a un element privatiu (és a dir, el que la sentència d'apel·lació havia afirmat que no es produïa en aquest supòsit), la qual cosa encaixaria amb el supòsit de fet previst a l'article 553-45.4 CCC (FD 4.2).

Es comparteix que és diferent la quota de participació en el règim de la quota de contribució a les despeses i que la segona no ha de basar-se necessàriament i exclusivament en la primera, sinó que pot derivar d'acords de la junta, incorporats o no als estatuts (o al reglament de règim intern, segons la resolució).[3] Tot i això, el cert és que, l'any 1995, es va optar per una fórmula que genera confusió entre una cosa i altra i que es podia haver corregit l'any 2019, adoptant de nou l'acord amb la majoria qualificada que, pel que sembla, es tenia. És a dir, si el que es volia era que un dels propietaris d'elements privatius contribuís més que els altres degut a què feia un ús desproporcionat dels elements comuns arran de l'activitat professional o empresarial que s'hi desenvolupava, es podia haver acordat així de manera expressa. Si el 1995 es podia dubtar arran de la redacció de la Llei 49/1960 llavors vigent, el 2019 ja és evident que el CCC ho permet. En lloc d'això, es va optar per aconseguir el mateix resultat, però canviant la quota de contribució de tot un grup d'elements privatius (els locals i habitatges de la planta 1 a 5), per a fer-la dependre de la superfície, la qual cosa és molt diferent i ni tan sols sembla poder-se justificar de la mateixa manera (és evident que els restants elements privatius no tenen una quota de contribució «especial» pel fet d'usar més els elements comuns). I aquesta manera de procedir condueix a què, revocada la nota del registrador, calgui inscriure l'acord, amb la qual cosa el registre publicarà, d'una banda, els coeficients o quotes de participació i, de l'altra, les quotes de contribució a les despeses d'alguns, però no tots, els elements privatius de l'immoble. Aquesta informació caldrà buscar-la a la finca matriu, cosa que ja és naturalment complexa, especialment en propietats horitzontals grans i/o que porten unes dècades d'existència. Hauria estat més senzill fer constar, si convenia, una quota especial a l'element privatiu que utilitza els comuns de manera més intensiva, i la protecció de tercers es canalitzaria especialment per mitjà del certificat del secretari previst a l'article 553-5.2, que hauria d'incloure no només l'estat de deutes pendents i acordats però no encara meritats, sinó també l'existència de quotes especials o de sistemes de contribució a les despeses diferents al que es basa en els coeficients de participació.

4. Resolució JUS/5019/2025, de 14 de juliol de 2025 (DOGC núm. 9732, de 18.8.2026). Repudiació d'herència derivada d'una *interrogatio in iure*

4.1. Introducció

L'any 2014 el causant va morir deixant sis fills i la seva cònjuge. L'herència va ser acceptada per tres dels fills i per la cònjuge supervivent, que actuava en nom propi i també com a mandatària verbal de les altres tres filles del matrimoni. Dues d'aquestes filles van ratificar l'escriptura, mentre que la tercera mai no ho va fer. L'herència consistia en alguns diners i la meitat indivisa d'un habitatge. La cònjuge en va adquirir l'usdefruit. L'any següent, el 2015, va morir la cònjuge i mare dels fills comuns. Van acceptar l'herència cinc dels seus fills. Una de les filles actuava com

[3] En aquest sentit, es pot veure també la Resolució de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques JUS/3149/2015, de 17.12.2015 (DOGC núm. 7078, de 14.3.2016; comentada a *InDret*, 3,2016, p. 4-9) i la STSJC 27/2022, de 26.5.2022 (ECLI:ES:TSJCAT:2022:7313).

a mandatària verbal de la filla que no havia ratificat l'acceptació de l'herència del pare. En les escriptures es feia constar l'adreça on creien que vivia.

L'any 2022, una de les germanes, en una demarcació notarial diferent, inicia un procediment d'*interrogatio in iure* front de la germana que no havia ratificat cap de les dues escriptures d'acceptació d'herència. No se la va trobar al domicili indicat, la comunicació certificada va ser retornada com a «desconeguda en el domicili» i es va publicar un edicte en diaris. Es va donar per tancat el procediment abans que s'escolessin els dos mesos que marca la llei. Al cap d'un temps, la germana que va impulsar la *interrogatio* i una altra filla del matrimoni van atorgar una acta on declaraven que el domicili de la germana que no havia ratificat era l'indicat i que no tenia limitada la capacitat.

Un any i mig més tard es va aportar tota la documentació i es va sol·licitar la inscripció de l'habitatge, amb cancel·lació de l'usdefruit de la mare, a favor dels cinc germans que havien acceptat o ratificat l'acceptació de les herències.

La registradora va qualificar negativament, per dos motius. El primer, per considerar que calia repudiació expressa, donada la incertesa de la posició de la filla que no va acceptar ni ratificar, i que potser fins i tot havia acceptat de manera tàcita. Això ho fonamenta en el fet que la mare va afirmar que actuava en representació d'ella quant a l'herència del pare i els fills estan vinculats pels actes propis del seu causant. Paral·lelament, la germana que va afirmar actuar en representació de la que no va acceptar ni ratificar tampoc no pot anar contra els seus propis actes i demanar ara el repartiment de l'herència entre els cinc germans. Els principis de bona fe (article 111-7 CCC) i la doctrina dels actes propis (article 111-8 CCC) ho impedeixen. El segon defecte rau en què l'acta de notorietat i la declaració d'hereus a què es refereixen els números 3 i 6 de l'article 209 bis del Reglament notarial portaven la mateixa data.

Recorre la notària que va conduir la *interrogatio in iure*, adduint que preval l'article 461-12.1 CCC sobre les consideracions relatives a la doctrina dels actes propis i, quant al segon defecte, afirma que es tracta d'un simple error material.

4.2. La legitimació per a interpel·lar en dret la filla cridada a les herències

La DGDEJM inicia la resolució fent referència als problemes pràctics que planteja encara avui la regulació de la *interprellatio in iure*. Malgrat ser més garantista l'article 461-12 CCC que no pas el Reglament notarial, persisteixen dubtes pendents de resoldre. El fonament de dret 1.2 en destaca tres: el relatiu al notari competent per resoldre, la qüestió de la determinació del domicili de l'interpel·lat i el contingut de l'acta de tancament, que torna a remetre a la determinació del notari competent. Però considera que aquestes incerteses, tot i plantejar-se en el supòsit objecte de la resolució, no són rellevants, atès que interpreta que la qualificació negativa es fonamenta en la manca de legitimació de la cohereva que va requerir la *interrogatio* per a iniciar-la. A parer de qui subscriu, no és això el que es desprèn de la relació de fets IV de la resolució (és a dir, la qualificació no es centra en la legitimació per a iniciar el procediment, sinó en si es poden inscriure les transmissions hereditàries com si la interpel·lada hagués repudiat), però la DGDEJM resol en aquesta clau de legitimació. En efecte, al fonament de dret 2.2 resumeix així la qüestió:

> 2.2 La nota de qualificació parteix de la base que en el cas present E. N. B. no té legitimació per instar l'acta perquè: a) és hereva de la seva mare i ha de passar pels actes de la seva mare la qual,

> en actuar com a mandatària verbal de la interpel·lada, va dir que en nom d'ella acceptava l'herència del pare, i b) en atorgar l'escriptura d'herència de la mare, en la qual una germana seva (F.) va dir que actuava com a mandatària verbal de la interpel·lada, ella mateixa va acceptar que la germana interpel·lada acceptava l'herència. La registradora fonamenta la seva negativa en l'article 111-8 del CCC [...].

La DGDEJM no comparteix aquest raonament, partint de què és «principi general que ningú no pot al·legar que té la representació d'una altra persona sense tenir-la i que, per tant, tot allò que s'hagi actuat en nom d'una altra no té cap validesa mentre no sigui acceptat per la interessada» (FD 2.3). En realitat, considera que el problema és que, a la pràctica notarial, es recorre sovint a l'expedient del «mandat verbal» quan no hi ha hagut mandat de cap mena, i això condueix a errades: el que sol passar és que els parents presents accepten l'herència «reservant» la part que correspon a l'absent i d'això se'n diu, impròpiament, actuar amb un mandat verbal, quan, de fet, senzillament hi ha una «oferta de negoci» a la «representada», que podrà ratificar l'actuació o adherir-se o acceptar el que se li ofereix, depenent del cas (FD 2.4). En el supòsit de la resolució, la DGDEJM conclou que:

> 2.5 En el cas present, tant la mare com les germanes de la persona interpel·lada confiaven en l'acceptació de l'herència paterna primer i materna després per part de la seva germana M. I tant la mare, primer, com l'E., després, es limiten a reservar a M. la part de l'herència que, si M. acceptés, li correspondria, i diuen que «en nom d'ella» accepten. En realitat, l'escriptura és més declarativa que constitutiva perquè no hi ha pròpiament partició, sinó simplement acceptació de la condició d'hereus. Davant de la inicial presumpció per part de les altres interessades que M. també estarà interessada en acceptar la part de l'herència a la qual és cridada, ha de prevaler el fet que ella, M., no ha ratificat en cap moment, passats gairebé deu anys de l'atorgament de la segona escriptura, el que elles han actuat en nom seu, com reservant-li la seva part. En conseqüència, el que ha estat actuat sense el seu consentiment mai no ha produït cap efecte, tampoc per a elles, perquè una cosa és quedar vinculat pels actes propis i una altra quedar vinculat pels actes que confiàvem que realitzaria una altra persona. Reiterem que no es tracta d'actes propis, sinó d'actes que es presumia que realitzarien terceres persones. Així doncs, cap de les filles va quedar vinculada per la declaració de la mare (que va dir que en nom d'M. acceptava) ni per la d'E.[4]

Acaba afirmant que, si la presumpta representada no ha ratificat, no hi ha cap acte contra el qual es pugui anar (FD 2.6).

> A banda d'això, crida l'atenció que al fonament de dret 2.7 es posa l'accent en què els restants cohereus no poden quedar a l'arbitri d'una persona que intencionadament i vivint a prop no ha volgut acceptar l'herència dels pares en més de deu anys, com succeiria si no se la pogués interpel·lar. Aquestes afirmacions són fins a cert punt sorprenents si es té en compte que la pròpia resolució assenyala amb anterioritat, tal i com s'ha apuntat, que la qüestió del domicili de l'interpel·lat està molt mal resolta a nivell legislatiu, atès que depèn exclusivament de les afirmacions de qui sol·licita la *interrogatio*. I és que ni tan sols sabem, pel procediment registral, si

[4] Tot i que no afecta al fons de la resolució, cal notar que balla la inicial que es dona a la persona que actua com a mandatària verbal de la germana interpel·lada en l'acceptació de l'herència de la mare. En la relació de fets és una germana diferent a la que interpel·la, mentre que en el fonament jurídic transcrit la DGDEJM sembla partir de què es la mateixa persona.

aquesta filla viu o no; molt menys si viu a la vora, com es presumeix, o a l'estranger.[5] És ben possible que la DGDEJM tingués al seu abast més informació que la que es desprèn de la resolució.

4.3. La data de la declaració d'hereus

El segon motiu de suspensió de la inscripció és el fet que les actes d'inici de la declaració d'hereus i de tancament de la declaració d'hereus són del mateix dia, i els articles 56 de la Llei orgànica del notariat i 209 bis del Reglament notarial imposen que l'acta de tancament que determina qui són els hereus abintestat s'ha d'autoritzar com a mínim vint dies hàbils després d'haver acceptat el requeriment. Tots els interessats tenen clar que es tracta d'un simple error material, però essent així que no es pot saber quina és la data de la declaració d'hereus, que és el títol que s'ha d'inscriure, cal que es procedeixi a corregir l'error per mitjà d'acta o diligència de rectificació, segons on s'hagués comès l'errada (FD 3).

5. Resolució JUS/5020/2025, de 8 de juliol de 2025 (DOGC núm. 9732, de 18.8.2026). Sentència de rescissió de compravenda de finca urbana per lesió *ultra dimidium*

5.1. Introducció

Es presenta testimoni de sentència en què s'ordena la cancel·lació de la inscripció a favor de la compradora d'una finca urbana arran de la rescissió per lesió en més de la meitat del just preu.

La registradora qualifica negativament, perquè considera que, per tal de cancel·lar la inscripció de domini, cal que s'hagi retornat a la compradora (o consignat) el preu, incrementat amb l'interès legal del diner des de la interposició de la demanda, el valor de les despeses extraordinàries de conservació o refacció i les millores útils que s'haguessin meritat. Això es fonamenta tant en el fet que la pròpia sentència condiciona la cancel·lació a la devolució recíproca de les prestacions com en la previsió de l'article 175.6 del Reglament hipotecari. En la nota també es refereix a l'article 621-46 CCC, tot i que no la fonamenta.

L'interessat recorre, basant-se, en primer lloc, en què la qualificació s'extralimita, envaint potestats jurisdiccionals i, en segon lloc, en la inaplicabilitat de l'article 175.6 del Reglament hipotecari, que es refereix a vendes subjectes a condicions rescissòries o resolutòries, la qual cosa no es dona en aquest cas, en què hi ha un pronunciament judicial de rescissió *ex tunc* de la compravenda.

En defensar la nota, la registradora esmenta l'exposició de motius de la Llei 3/2017, del 15 de febrer, pel que fa la naturalesa rescissòria de l'acció, però, tal i com ho fa també la sentència que es tracta d'inscriure, fa notar que la compravenda és anterior a l'entrada en vigor del llibre sisè del CCC, de manera que, en aplicació de la disposició transitòria primera de l'esmentada llei, cal aplicar l'article 325 de la Compilació, que remetia a l'article 1295 del Codi civil espanyo. D'acord amb aquest precepte, per a la « perfecció» de la rescissió cal la devolució de la cosa, la devolució del preu amb els seus interessos i el reintegrament de les despeses extraordinàries i les millores

[5] Fent una consulta a Google Maps, l'adreça que es dona correspon a un edifici en molt mal estat, sense finestres a la primera planta, de les quals en penja un piló de roba, i amb algun signe de vida més regular, com ara plantes, a la tercera, que és on se suposa que habita la interpel·lada. Que algú hi visqui o no ja és ben diferent.

útils, segons la registradora. Una altra forma de procedir podria conduir, continua afirmant, a un enriquiment injust de la venedora. Hi ha, per tant, un obstacle derivat del propi registre que impedeix la inscripció, de conformitat amb l'article 100 del Reglament hipotecari.

5.2. La cancel·lació de la inscripció a favor del comprador sense devolució o consignació del preu i altres quanties degudes

La DGDEJM és clara en la seva decisió: el manament judicial de cancel·lació de la inscripció a favor de la part compradora s'ha de complir. Ho fonamenta en el paper limitat que té la qualificació registral quan es tracta de manaments judicials (FD 2.1); en la interpretació del text de la sentència que declara la rescissió (FD 2.2, 2.5 i 2.6), per a concloure que la decisió judicial no condiciona l'efecte rescissori al pagament o consignació d'allò que la part venedora hagi de restituir a la compradora i, especialment, en la distinció entre els efectes reals i els efectes obligacionals de la rescissió: mentre els primers es produeixen de manera automàtica, els segons, resultat de la ineficàcia contractual sobrevinguda, donen lloc a relacions de crèdit que s'hauran d'imposar, si escau, en execució de sentència. Així:

> 2.7 La sentència no condiciona la inscripció del domini (recuperat) pel venedor com a conseqüència de la rescissió a la devolució per part seva del preu rebut, perquè tampoc la llei (l'article 1295 del Codi civil (CC), d'aplicació a Catalunya durant la vigència de la Compilació de Dret civil de Catalunya (CDCC)) ho exigeix. En matèria de rescissió cal distingir l'eficàcia real i l'eficàcia obligacional que se'n deriva a partir de la sentència que estima l'acció rescissòria i declara la rescissió del contracte. Des del punt de vista real, la rescissió afecta el contracte com a títol transmissiu i, declarada la seva ineficàcia, el venedor recupera el domini immediatament, com si no ho hagués transmès. Des del punt de vista obligacional, la rescissió afecta el contracte com a acord de voluntats font d'obligacions i la seva ineficàcia imposa que els contractants s'hagin de restituir recíprocament les prestacions realitzades, sense que això condicioni la recuperació del domini, que és conseqüència immediata de la sentència. Això no suposa cap enriquiment ni conseqüència injusta, ni tan sols en el cas que el venedor, novament propietari, no torni el preu, perquè té l'obligació legal de fer-ho i el comprador ostenta un dret de crèdit per exigir la seva devolució (hi hauria enriquiment injust si el comprador no tingués cap acció enfront del venedor i, per altre part, la situació és la mateixa que en una compravenda en la que el comprador, que rep la cosa i es converteix en propietari de la mateixa, i fins i tot inscriu el seu domini, no paga el preu al venedor: té la cosa al seu poder com a propietari, sense haver complert la seva obligació). Conseqüència que el compliment de les obligacions legals de restitució no afecti l'eficàcia real de la rescissió i la recuperació del domini per part del venedor és, no només que l'incompliment de la seva obligació de devolució del preu no condiciona l'eficàcia real de la rescissió, sinó també que el compliment de l'obligació del comprador de retornar la cosa constitueix simplement un traspàs possessori, no una tradició, perquè el venedor ja és propietari (l'entrega com a tradició només opera en la compravenda en relació a l'obligació contractual del venedor, que només transmet el domini al comprador si lliura la cosa, però no opera en relació a l'obligació legal de restitució del comprador en cas de rescissió, que no transmet cap domini perquè produïda la rescissió ja no l'ostenta).

Tampoc no considera aplicable l'article 175.6 del Reglament hipotecari, pels motius expressats en el recurs (FD 2.8).[6] Vegeu, per contra, el criteri de la Direcció General dels Registres i del

[6] Al final del fonament de dret 2.9, es remet a la Resolució JUS/1527/2018, de 28.6.2018 (DOGC núm. 8476, de 10.8.2021; comentada a *InDret*, 4, 2021, p. 466-470), però ho fa senzillament per recordar la necessitat que els registradors compleixin els manaments judicials sense extralimitar-se.

Notariat en la Resolució de 8 de maig de 2019,[7] que subjectava a la necessitat de pagament o consignació en un cas de resolució (judicial) d'una compravenda en aplicació de l'article 1124 del Codi civil espanyol. D'altra banda, cal tenir en compte que la raó per a exigir, en particular, la consignació, pot raure en l'existència de drets inscrits a favor de tercers amb posterioritat a la compravenda que s'hauran de cancel·lar si es cancel·la la inscripció de domini a favor del comprador. Si se'ls protegeix en cas de condició resolutòria explícita, sembla que amb més motiu se'ls hauria de protegir en cas de rescissió per lesió *ultra dimidium*, essent així que el Registre en general no publica el preu de venda, tot i tenir-ne constància (tret que es sol·liciti per tenir-hi un interès legítim). És el mateix criteri que inspira, per a la condició resolutòria explícita, l'apartat 4 de l'article 621-54 CCC. Tot i estar previst originàriament per a l'efectivitat extrajudicial de la clàusula, el precepte està redactat en clau registral i aprofita els mecanismes que proporciona la publicitat per a protegir comprador i tercers, de manera paral·lela a com mira de fer-ho l'article 175.6 del Reglament hipotecari. En el cas d'aquesta resolució, però, no sembla que hi haguessin tercers amb drets inscrits.

6. Resolució JUS/5022/2025, de 2 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9732, de 18.8.2026). Instància privada sol·licitant la cancel·lació d'un usdefruit sobre un habitatge

6.1. Introducció

La causant va instituir hereu el seu fill, substituint-lo vulgarment i fideïcomissàriament en tots els béns de l'herència dels quals no hagués disposat per acte entre vius, ell mateix o per mitjà dels seus tutors. Les substitucions ho eren a favor de cinc nebots de la testadora i dos nebots del seu difunt marit. En el testament també es llegava un habitatge a una de les nebodes de la testadora.

L'herència va ser acceptada l'any 2024. En pagament de la quarta falcídia, la neboda legatària del referit habitatge i els representants del fill de la causant van acordar l'atribució a aquest darrer de l'usdefruit del mateix immoble. Quan mor el fill usufructuari, la legatària i nua propietària sol·licita en instància privada la cancel·lació de l'usdefruit.

La registradora denega la cancel·lació en considerar que, d'acord amb el testament de la causant, cal respectar la substitució preventiva de residu de conformitat amb els articles 461-51 i següents i concordants del CCC.

La neboda recorre, considerant que l'usdefruit s'ha extingit d'acord amb l'article 561-16, lletra *a*, en tractar-se d'un usdefruit vitalici establert en pagament dels seus drets successoris, sense que hagi d'entrar en joc la substitució que al·lega la registradora a la seva nota.

6.2. La qüestió competencial

La registradora fa una defensa llarga i explicativa de la seva nota, i eleva l'expedient a la DGDEJM, tot i que la recurrent l'havia presentat davant la DGRN (actual DGSEJFP). La Direcció General

[7] BOE núm. 131, d'1.1.2019.

catalana confirma la pròpia competència, en basar-se tant la qualificació com el recurs en normes catalanes i trobar-se l'immoble situat a Catalunya (FD 1).

Val a dir que la referència a la ubicació de l'immoble, en aquest concret cas, on del que es tracta és de la interpretació d'un testament i dels assentaments registrals, aporta poc de cara a la determinació de l'òrgan resolutori competent. Si la norma aplicable hagués estat, per exemple, aragonesa o navarresa, convé considerar que la competència hauria correspost al Ministeri de Justícia. En altres casos, la ubicació de l'immoble determinarà la normativa aplicable i, amb ella, la competència per a resoldre; així, per exemple, perquè cal aplicar el llibre cinquè a edificis en propietat horitzontal situats a Catalunya. Però no en aquest cas, on el que determina essencialment les normes en què es basen tant la qualificació com el recurs és la llei aplicable a la successió de què es tracta, sense que la referència a l'article 561-16 CCC en el recurs faci trontollar aquesta consideració.

D'altra banda, com de seguida es veurà, en realitat el que s'analitza en la resolució no és tant la interpretació del testament i de la clàusula de substitució en relació amb l'usdefruit, sinó l'efecte d'un anterior assentament sobre la petició de cancel·lació; és a dir, els obstacles que sorgeixen del propi registre per a procedir a la dita cancel·lació.

6.3. La impossibilitat d'alterar inscripcions anteriors sense el consentiment de tots els interessats o un pronunciament judicial

A l'informe de la registradora i a la fonamentació jurídica de la resolució s'explica que l'usdefruit adjudicat al fill es va inscriure, l'any 2024, amb subjecció a la substitució i, atès que les parts van considerar que amb l'usdefruit es pagaven no només la llegítima sinó també els drets hereditaris, s'hi estén la substitució a la qual la testadora havia subjectat la institució d'hereu. La registradora també fa altres consideracions sobre la reducció per inoficiositat dels llegats, que poden contribuir a justificar perquè es va fer la inscripció de l'usdefruit amb subjecció a la substitució, però el que interessa per a resoldre la controvèrsia és que el que qüestiona el recurs no és la nota de qualificació, sinó la inscripció realitzada amb anterioritat. Tal i com assenyala la DGDEJM, les vies per a rectificar els assentaments amb errors materials i de concepte es troben als articles 211 a 220 de la Llei hipotecària (FD 2). No es pot pretendre per la via d'un nou assentament alterar allò que es troba sota la salvaguarda dels tribunals. I és per això que es confirma la qualificació negativa.

7. Resolució JUS/5026/2025, de 20 de maig de 2025 (DOGC núm. 9742, d'1.9.2026). Assignació de (l'anul·lat) número únic d'arrendaments de curta durada i llicència per a l'inici de l'activitat

7.1. Introducció

Aquesta resolució tracta un supòsit en què s'havia sol·licitat un número únic de registre d'arrendaments de curta durada regulat pel Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, per a un habitatge que havia estat inscrit al Registre d'Habitatges d'Ús Turístic i havia pogut iniciar l'activitat per mitjà de la mera comunicació a l'Ajuntament l'any 2016. En aplicació del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, la registradora va denegar l'assignació del número únic, pel fet de no comptar l'habitatge amb la llicència que exigeix aquesta norma, front de la qual cosa la

propietària d'una quota indivisa de la finca sol·licitava que se li apliqués el règim transitori durant cinc anys.

7.2. La qüestió competencial i l'anul·lació del procediment estatal d'assignació de número únic de lloguer de curta durada

La registradora va aportar tota la documentació (malgrat que, pel que sembla, sense massa cura amb les dates) a la DGDEJM. És en aquest marc que la Direcció General catalana va dedicar el primer fonament de dret a justificar la pròpia competència, preveient que hi hauria un seguit de controvèrsies quant a la mateixa qüestió, degut a l'entrada en vigor concatenada de la norma catalana que subjecta l'activitat de lloguer turístic a llicència (el Decret llei 3/2023) i, després, del Reial decret estatal sobre assignació de número únic. Això, però, no s'ha esdevingut, atès que amb posterioritat a aquesta resolució, però força abans que es publiqués al DOGC,[8] la STS, Sala Contenciosa Administrativa, 620/2026, de 19 de maig,[9] va declarar 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 acudirse 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.[10]

La DGDEJM havia acceptat la competència estatal exclusiva per a l'establiment i ordenació del número únic, però basava la pròpia competència per a resoldre els recursos en el fet que, per a decidir la qüestió discutida, calia aplicar el dret català urbanístic i d'arrendaments turístics. Es pot intuir que faria el mateix si es tornés a aprovar a nivell estatal una norma similar a l'anul·lada.[11]

7.3. La necessitat de llicència per a l'inici de l'activitat de lloguer turístic a partir de l'entrada en vigor del Decret llei 3/2023, de 7 de novembre

La resolució que ara es comenta no té transcendència de cara a l'assignació del número únic per a supòsits que es puguin plantejar a partir d'ara, però sí en tant que recorda que, a partir del

[8] Vegeu també una altra Resolució sobre la mateixa qüestió que porta data de gairebé un any després (el maig de 2026), es va publicar al DOGC el mes de juny de 2026 i es va comentar al número anterior d'aquesta revista, al qual cal remetre quant a la qüestió competencial: es tracta de la Resolució JUS/1751/2026, de 22.5.2026 (DOGC núm. 9683, de 10.6.2026) i el comentari es troba a *InDret*, 3, 2026, p. 661-663.

[9] ECLI:ES:TS:2026:2148.

[10] Aquesta sentència va ser seguida per les sentències del TS, Sala Contenciosa Administrativa, 629/2026, de 21.5.2026 (ECLI:ES:TS:2026:2229) i 669/2026, d'1.6.2026 (ECLI:ES:TS:2026:2454).

[11] Val a dir, d'altra banda, que l'anul·lació dels preceptes rellevants del Reial Decret 1312/2024 va deixar sense mecanisme d'implementació únic i directe del que ordena el Reglament (UE) 2024/1028, d'11 d'abril, sobre la recollida i intercanvi de dades relatives als serveis de lloguer d'allotjaments de curta durada.

Decret llei 3/2023, de 7 de novembre, es produeix un canvi radical que comporta la necessitat d'intervenció administrativa prèvia per a l'exercici de l'activitat econòmica d'allotjament en habitatges d'ús turístic ubicats en municipis amb problemes d'accés a l'habitatge i quan hi hagi risc de trencar l'equilibri de l'entorn urbà. La intervenció consisteix en la necessitat de llicència urbanística prèvia (FD 2.3). Així, la disposició addicional vint-i-setena que el referit Decret llei va introduir al Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, suposa una restricció general al dret de propietat (article 541-2 CCC) d'acord amb la seva funció social, de manera que només quan es donen les circumstàncies que preveu l'article 2 del Decret llei 3/2023 és possible dur a terme l'activitat. Els requisits són: a) el planejament urbanístic ha de preveure aquest ús; b) s'ha d'obtenir llicència prèvia, i c) la llicència no ha de superar els cinc anys, amb possibles pròrrogues. És a partir d'aquí quan cal complir els restants requisits que estableix la normativa en matèria de contractació, prestació de serveis i publicitat, entre els quals s'hi trobaven els establerts pel Reial decret 1312/2024 (FD 2.6).

7.4. El règim transitori com a compensació per la pèrdua de facultats derivades del domini

En el fonament de dret tercer, la DGDEJM explica que, per als habitatges ja destinats a l'arrendament turístic de curta durada quan es va aprovar el Decret llei 3/2023, se'ls va permetre, d'acord amb la disposició transitòria segona d'aquesta norma, continuar exercint l'activitat, potser iniciada per mitjà de la mera comunicació que exigia la regulació anterior, sempre i quan obtinguessin la preceptiva llicència en el termini de cinc anys des de l'entrada en vigor, el 9 de novembre de 2023, del citat Decret llei. Aquesta continuació en l'activitat es concep com a indemnització per la privació del títol habilitant de l'activitat, la qual cosa explica que, si els titulars acrediten que amb els cinc anys no se'ls compensa per tots els conceptes, poden obtenir una nova pròrroga de cinc anys si la sol·liciten a l'ajuntament abans del 9 de novembre de 2027 (FD 3.1 i 3.2).

Havent revisat la manca de règim transitori del Reial decret 1312/2024 i del Reglament (UE) 2024/1028, la DGDEJM conclou que, per als habitatges situats en municipis catalans inclosos en l'àmbit d'aplicació del Decret llei 3/2023, si es comptava amb títol habilitant vigent amb anterioritat, havien de poder demanar el número únic, tot i que aquest seria claudicant, en el sentit que s'extingiria el 9 de novembre de 2028, tret que constés l'obtenció de la llicència urbanística o la pròrroga excepcional per infracompensació (FD 3.5). El termini de caducitat s'hauria d'haver fet constar d'acord amb l'article 10 del Reial decret 1312/2024, també anul·lat pel Tribunal Suprem.

En el cas objecte de la resolució, s'havien complert els requisits exigits per la normativa anterior a 2023 i, per tant, calia que s'assignés el número únic. Altrament, s'estaria privant el titular de la percepció del rendiment de caràcter indemnitzatori durant el període de cinc anys que preveu el règim transitori, atès que sense el número únic no es podia dur a terme l'activitat (FD 4.3).

8. Resolució JUS/5028/2025, d'1 d'agost de 2025 (DOGC núm. 9745, de 4.9.2026). Conflicte d'interessos en el pagament de la llegítima del pare-administrador especial dels béns heretats per menors representats per la seva mare

8.1. Introducció

La causant va morir l'any 2022 deixant testament atorgat l'any 2011 en el qual instituïa hereus el seu net i els germans de pare que pogués tenir en el futur. Al seu únic fill li llegava el que per llegítima li correspongués. Establia també que, si els hereus adquirien la propietat dels béns hereditaris abans dels vint-i-cinc anys, els hauria d'administrar el seu pare i que caldria el consentiment d'aquest per a alienar-los entre vius, cas en el qual l'administració s'estendria també als béns rebuts per subrogació real.

Pocs mesos després de la defunció, l'herència va ser acceptada pels nets menors representats per la seva mare. En el mateix acte d'acceptació, es van valorar els béns, es va calcular la llegítima i es va pagar la llegítima del fill de la causant amb béns hereditaris, entre els quals hi havia immobles i quotes indivises d'immobles situats a Barcelona i a Pineda de Mar. En el mateix acte, el pare va acceptar l'administració especial dels béns heretats pels menors.

Al Registre corresponent de Barcelona es van inscriure tant un pis adquirit pels hereus per meitats indivises, sotmès a l'administració i limitació de la facultat de disposició establerta pel causant, com la meitat indivisa d'una plaça de garatge a favor del fill legitimari. En canvi, presentada l'escriptura a Pineda de Mar, la registradora va suspendre'n la inscripció, substancialment per considerar que, un cop acceptada l'herència per la mare en representació dels menors, els béns havien entrat a formar part del patrimoni d'aquests, i que, per a disposar-ne en pagament de la llegítima, havent-se establert al testament l'administració especial, faria falta nomenar un defensor judicial i obtenir la pertinent autorització judicial, atès que hi havia conflicte d'interessos amb l'administrador que era, alhora, legitimari.

La qualificació negativa va ser recorreguda pel notari. Al·legava, entre altres coses, que la partició no és un acte d'administració dels béns adquirits, sinó un acte previ i necessari per determinar els béns i titularitats que corresponen als menors i sobre els quals recaurà l'administració. Els béns amb els quals es satisfà la llegítima no entren en cap moment en el patrimoni dels nets, a parer seu, i, per tant, no estan subjectes a cap tipus d'administració. Considera que si la mare representa els menors i els adjudica béns com a hereus i altres al pare en pagament de la llegítima, no hi ha conflicte d'interessos, perquè tant els uns com l'altre reben béns de la causant. Entén que l'article 236-20 CCC exclou el conflicte d'interessos quan el representant dels menors és un sol dels progenitors i el conflicte és amb l'altre, reservant el nomenament de defensor judicial per al cas que el conflicte sigui amb tots dos.

8.2. La representació del menor en cas de conflicte d'interessos i l'acceptació de l'herència quan el causant ha designat administrador especial

La resolució dedica el fonament de dret segon a precisar que, atenent al criteri que havia mantingut amb anterioritat i, en especial, a la Resolució JUS/628/2012, de 28 de febrer,[12] l'article 236-20 CCC valida la intervenció de la mare en solitari atès que el conflicte es suscita entre el pare i els fills, però no amb ella (FD 2.2).

A continuació, es planteja el possible segon conflicte d'interessos amb el pare, atès que, per disposar dels béns adquirits pels menors, és necessari el consentiment de l'administrador, que resulta ser també el pare que percep la llegítima que els fills li paguen amb béns hereditaris. De

[12] DOGC núm. 6015, d'11.4.2012. Comentada a *InDret*, 4/2012, p. 12-14.

nou en aquest punt, tenint present el que estableix l'article 461-24.1 CCC, si es considera que en aquest supòsit el pare no pot administrar, ho hauria de fer la mare, com a progenitora que exerceix la potestat (FD 2.3) i tampoc no necessita autorització judicial, atès que l'art. 236-27 CCC no inclou entre els actes que la requereixen acceptar herències, valorar-les, determinar l'import de crèdits i pagar-los ni fer la partició (FD 2.4).[13]

Quant al nomenament d'un administrador especial en testament, la DGDEJM recorda que és una pràctica molt estesa que, tot i ser plenament admesa pel CCC (article 461-24 CCC, i articles 222-12, 222-41, 236-18, 236-25 i 236-26.1 CCC), no compta amb una regulació completa. Malgrat això, la DGDEJM conclou que «excloure els béns de l'administració dels progenitors no altera el règim bàsic de la potestat parental», i que «l'acceptació o la repudiació de l'herència és una funció dels progenitors que el testador no pot excloure, sense perjudici del que estableix l'article 461-24.4 o de la designació de marmessors», cosa que no es dona en el cas de la resolució, en què l'acceptació de l'herència i l'opció de pagament de la llegítima corresponia a la mare (FD 3.4).

8.3. La unitat d'acte (acceptació, pagament de llegítima i partició) com a legitimadora de la representació per part del progenitor amb qui no hi ha conflicte d'interessos

Havent recordat que la llegítima catalana és un dret de crèdit (FD 4.1) i que l'opció de pagar-la en béns hereditaris o no correspon als hereus, representats en aquest cas per la mare (FD 4.2 i 4.3), la DGDEJM es planteja «si el pagament de la llegítima en béns immobles de l'herència és equivalent a una cessió en pagament de deute, és a dir, un acte de disposició que requereix autorització judicial, o és un acte que pot ser considerat com a necessari perquè els hereus adquireixin l'herència. En el primer cas, si el considerem com una cessió en pagament de deute, es tracta d'una alienació onerosa de béns immobles i, fet en representació de menors, cal autorització judicial per realitzar-lo, amb independència de l'existència o no de conflicte d'interessos. En el segon cas, es tracta de la realització d'un acte lligat a l'acceptació que no requereix l'autorització judicial» (FD 4.4).

Distingeix el supòsit del que va donar lloc a la Resolució JUS/1914/2007, de 19 de juny,[14] en què es va dir que el lliurament de béns en concepte de llegítima no és equivalent a la partició hereditària perquè el legitimari no és cohereu, però considera que llavors es va requerir autorització judicial perquè qui feia la partició era el tutor, amb conflicte d'interessos, i el pagament es realitzava anys després de l'obertura de la successió. En canvi, en el cas de la resolució ara comentada, no hi ha conflicte d'interessos, perquè el salva la mare, i el pagament es fa quan ni tan sols han passat sis mesos des de la defunció, de manera que creu que el supòsit és més semblant al de la Resolució JUS/3542/2006, de 27 d'octubre (FD 4.5).[15]

I d'aquestes consideracions n'acaba concloent que, atès que s'han realitzat totes les operacions en unitat d'acte, no cal autorització judicial:

> 4.6 En el cas present, es realitza en unitat d'acte, en una mateixa escriptura, l'inventari i la valoració dels béns de l'herència, la valoració de la llegítima, l'acceptació de l'herència, l'opció per

[13] En aquest sentit, recorda la Resolució JUS/442/2024, de 19 de febrer (DOGC núm. 9109, de 26.2.2024; comentada a *InDret*, 2, 2024, p. 599-602), tot i que es referia a una qüestió bastant diferent: la necessitat o no d'autorització judicial per a la partició en lots desiguals quan una de les hereves actuava amb el suport de l'assistència representativa prestada per la seva mare.

[14] DOGC núm. 4913, de 27.6.2007. Comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 3, 2008, p. 4-6.

[15] DOGC núm. 4758, de 10.11.2006. Comentada a MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 4, 2007, p. 9-12.

> pagar la llegítima parcialment en béns, el pagament simultani de la llegítima i l'adjudicació als hereus de la resta dels béns. Tot resulta d'un sol acte que, fent abstracció dels conceptes, mostra una certa similitud amb una operació particional, per més que, ho reiterem, el pagament de la llegítima catalana no és un acte de la partició, perquè el legitimari no és cohereu. Totes les persones interessades en una mateixa herència concreten en un mateix acte i document els seus respectius drets en la successió de la causant (incloent-hi el de crèdit, que és la llegítima) sobre la totalitat dels béns hereditaris. L'adquisició dels béns per part dels tres interessats és directa de la causant i simultània entre tots ells, de manera semblant que en el mateix acte d'acceptació ja va implícit l'acte de pagament o atribució de la llegítima en béns. Fet així, en un sol acte, podem concloure que en el cas present no cal l'autorització judicial per pagar la llegítima en béns de l'herència.

Ho referma també entrant a fer valoracions de l'operació realitzada, que entén no és ni «capriciosa ni desmesurada», atès que al legitimari se li atribueix menys del que podria reclamar com a pagament de la llegítima, en el sentit que se li lliuren meitats indivises que comparteix amb el seu pare, avi dels hereus; les valoracions dels béns potser són inferiors a les de mercat, però hi ha coherència entre elles, perquè es parteix del valor de referència de l'administració i, a més, els menors eviten tenir béns en indivisió amb el seu avi i que la llegítima meriti l'interès legal per un temps indefinit (FD 4.7).

A parer de qui subscriu, no correspon, en seu registral, determinar si la distribució dels béns hereditaris és raonable o no, i tampoc no és indicatiu de què es superin possibles conflictes d'interessos el fet que les actuacions es duguin a terme en unitat d'acte o no. Igualment, des d'un punt de vista conceptual, la partició, com a actuació que posa fi a la comunitat hereditària, és posterior a l'acceptació de l'herència i el pagament de la llegítima amb béns hereditaris per part dels hereus és, sembla, un acte per mitjà del qual es disposa de béns que ja han ingressat en el patrimoni del fill hereu. De fet, en les escriptures d'acceptació i adjudicació de béns hereditaris es segueix aquesta seqüència cronològica. Una altra cosa és que potser calgui revisar les normes relatives a la necessitat d'autorització judicial per a l'actuació dels progenitors en situacions com la descrita, on certament sembla excessiu haver d'endarrerir el repartiment pacífic dels béns amb la intervenció judicial.

9. Resolució JUS/5030/2025, de 16 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9745, de 4.9.2026). Segregació de part d'un element privatiu en propietat horitzontal aportant certificat tècnic acreditatiu de la divisió física de més de vint anys d'antiguitat

9.1. Introducció

Es presenta al Registre de la Propietat escriptura en què, pel que interessa als efectes del recurs, es pretenia donar cobertura jurídica o regularitzar una divisió d'element privatiu en propietat horitzontal realitzada feia més de vint anys. Es tractava d'un element privatiu que, originàriament, era un dúplex amb dues parts connectades per una escala interior. Amb posterioritat es va anul·lar aquesta escala interior i, tant a una part com a l'altra de l'element privatiu s'hi accedeix des del replà de cada pis. En l'escriptura es procedeix a segregar una de les parts, aportant un certificat tècnic que constata que es tracta de dos habitatges separats i que ho han estat durant més de vint anys.

El registrador suspèn la inscripció, perquè considera que cal llicència urbanística per incrementar el nombre d'habitatges prèviament declarats en una obra nova, sobre la base de la doctrina de la DGRN, que remet a la legislació autonòmica, i els articles 187.1 lletra *k* i 218 del Decret legislatiu 1/2020, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'urbanisme, i l'article 30 del Decret 64/2014, de 13 de maig, per qual s'aprova el Reglament de protecció de la legalitat urbanística, que exigeixen llicència per incrementar el nombre d'habitatges prèviament declarats en una obra nova.

El notari recorre, considerant que la segregació es va realitzar en una data en què no calia llicència urbanística o que, si calia, la facultat de restabliment de la legalitat urbanística hauria prescrit. Ho fonamenta en doctrina de totes dues Direccions generals, tant la del Ministeri de Justícia com la de la Generalitat. Creu, a més, que si bé la prescripció potser no s'hauria produït en cas de segregació de parcel·les, quan es tracta d'elements privatius en propietat horitzontal hi ha una realitat material constatable front de la qual no s'han adoptat mesures de restabliment de la legalitat urbanística.

L'Ajuntament va presentar al·legacions, em el sentit de considerar que el termini de prescripció de l'acció de restauració de la legalitat urbanística no comença a córrer fins que no es cessa en l'activitat il·lícita, i això no s'hauria esdevingut en aquest cas. Tal i como ha establert el TSJC, l'actuació il·lícita no culmina amb la realització d'una obra sense llicència quan això comporta un canvi de destinació de l'immoble que continua en el temps.[16]

En el seu informe, el registrador també afegeix que no s'ha d'aplicar la prescripció de l'acció de restauració de la legalitat urbanística perquè la segregació, com a acte jurídic, té lloc ara i no vint anys enrere.

El registrador va remetre l'expedient a la DGSJFP i també el va presentar a la DGDEJM amb quatre dies de diferència, però havent passat gairebé dos mesos des que va tenir entrada al Registre. Al cap d'un mes i escaig, la DGDSJFP va remetre l'expedient a la DGDEJM per considerar-la competent. En tot cas, el recurs va arribar a la Direcció General catalana quan ja havia passat el mes per decidir sobre la pròpia competència. És per això que es dedica el primer fonament de dret de la resolució a recordar, un cop més, que cal elevar-li els recursos de manera immediata, sens perjudici de completar la documentació amb posterioritat, i que s'evitin totes les circumstàncies que puguin reduir el termini de què disposa per a resoldre.

9.2. La prescripció de les accions per al restabliment de la legalitat urbanística quan les actuacions no autoritzades persisteixen en el temps: la divisió d'elements privatius en propietat horitzontal

Havent centrat la qüestió en determinar si han prescrit o no les accions per al restabliment de la legalitat urbanística pel que fa a la segregació d'una part d'un element privatiu en propietat horitzontal que, des de fa més de vint anys, es troba físicament dividit en dues entitats diferents (FD 2), la DGDEJM parteix de l'article 207.1 del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya i de la regulació de la prescripció al CCC, per afirmar, en primer lloc, que no comparteix la tesi del

[16] Així, per exemple, STSJC, Sala Contenciosa Administrativa, 1293/2020, d'11.5 (ECLI:ES:TSJCAT:2020:8645; FD 3.3); STSJC, Sala Contenciosa Administrativa, 616/2021, de 22.6 (ECLI:ES:TSJCAT:2021:4416; FD 4) o STSJC, Sala Contenciosa Administrativa, 3394/2022, de 4.10 (ECLI:ES:TSJCAT:2022:8453; FD 4).

notari recurrent, i en canvi sí la del registrador, quant al fet que la segregació de l'element privatiu en dos pisos diferents no es va produir quan es van fer les obres sense llicència fa més de vint anys, sinó que té lloc quan es formalitza l'escriptura o es dicta sentència i s'inscriu al Registre de la Propietat. És a dir, que el certificat de l'arquitecte només pot acreditar que hi ha una obra nova antiga, però no la segregació, que considera un acte purament jurídic que s'ha de subjectar a la normativa urbanística vigent en el moment en què es practica, tal i com es va explicitar a la Resolució JUS/3883/2009, de 18 de desembre.[17] A més, considera que la infracció urbanística no ha prescrit, atès que, segons l'article 121-23.1 CCC (que determina el *dies a quo* de manera més subjectiva que el Codi civil espanyol), l'Ajuntament no va conèixer ni va poder raonablement conèixer ni l'execució de les obres (que ja llavors requerien llicència) ni la creació d'un nou element dins de la divisió horitzontal (FD 3.2).

En el fonament de dret 3.4, la resolució rebla que l'argumentació del notari no desvirtua la que fan el registrador i l'Ajuntament, així com tampoc les resolucions anteriors de la pròpia DGDEJM sobre qüestions similars, però respecte a les quals va marcant sengles factors diferencials que impedeixen aplicar les mateixes solucions. Així, en les Resolucions JUS/3080/2011, de 27 de desembre,[18] i JUS/627/2012, de 24 de febrer,[19] la (llavors) Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques va decidir sobre assumptes que presentaven notables similituds, atès que en tots dos casos es tractava d'esbrinar si es pot inscriure la divisió horitzontal d'un edifici, sense llicència urbanística ni declaració d'innecessarietat, en supòsits de construccions realitzades molts anys abans de l'entrada en vigor de la normativa que exigeix el compliment dels referits requisits per a l'accés al Registre de divisions horitzontals, cosa que no succeeix en el cas de la resolució ara comentada (i, a més, en la primera d'elles es diu ara que es tractava d'evitar la duplicitat de llicències). No es considera tampoc obstacle la Resolució JUS/4282/2010, de 19 de febrer,[20] perquè en aquell cas els habitatges estaven descrits al Registre des de 1961 i l'Ajuntament va certificar que no s'havia incrementat el nombre d'habitatges que apareixien al projecte i a la llicència d'obres, la qual cosa es va considerar com a declaració aformal de no necessitat de llicència. De manera semblant, tampoc no és rellevant la Resolució JUS/2348/2017, de 22 de setembre,[21] referida a la declaració d'obra nota antiga en què es tractava de fer constar al Registre la construcció d'un magatzem i d'un habitatge, sense divisió horitzontal, i on la DGDEJM havia afrimat que el Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol (article 52) havia consagrat una espècie de premi a l'infractor, que també recull l'article 28. 4 del Reial decret llei 7/2015, de 30 d'octubre, sens perjudici ara, però, de la competència autonòmica.[22] A la Resolució JUS/3525/2019, de 4 de desembre,[23] es va considerar acreditat que el document expedit per l'Ajuntament en el sentit que no hi havia pendent cap expedient de disciplina urbanística pendent i el certificat cadastral, que recollia ja el resultat de la segregació i posterior agrupació, es referien a la mateixa finca, de manera que es va estimar acreditada la prescripció de l'acció administrativa per al restabliment de la legalitat urbanística, atès que fins i tot en el supòsit que l'Ajuntament no hagués pogut conèixer l'inici del *dies a quo* de la prescripció, explícitament reconeixia que ja no pot exercir cap mesura per a restablir la legalitat urbanística en aquesta parcel·la. Per aquest motiu, no és

[17] DOGC. núm. 5557, d'1.2.2010. Comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 2, 2010, p. 4-7.
[18] DOGC núm. 6050, de 23.1.2012. Comentada a *InDret*, 4, 2012, p. 4-6.
[19] DOGC núm. 6105, d'11.4.2012. Comentada a *InDret*, 4, 2012, p. 4-6.
[20] DOGC núm. 5592, de 22.3.2010. Comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 2, 2010, p. 14-15.
[21] DOGC núm. 7474, de 16.10.2017. Comentada a *InDret*, 1, 2018, p. 11-16.
[22] Vegeu a continuació el comentari a la Resolució JUS/5031/2025, de 23.9.2025.
[23] DOGC núm. 8030, de 24.12.2019. Comentada a *InDret*, 1, 2020, p. 493-496.

procedent que el Registre de la Propietat torni a demanar un altre document de reconeixement explícit d'innecessarietat de llicència de parcel·lació (FD 2.7).

10. Resolució JUS/5031/2025, de 23 de setembre de 2025 (DOGC núm. 9746, de 7.9.2026). Escriptura de canvi d'ús i descripció d'un local comercial que té una destinació residencial des de fa uns trenta anys

10.1. Introducció

Es sol·licita la constància registral del canvi d'ús d'un local comercial que, des de fa més de deu anys, té una destinació residencial. Els titulars aporten certificació expedida per un arquitecte, certificat d'eficiència energètica, certificació cadastral descriptiva i gràfica, cèdula d'habitabilitat, plànols i fotografies i un annex d'antecedents del qual se'n desprèn que el canvi d'ús ja s'havia produït el 1995. Entre les declaracions que fan hi ha el fet que consideren transcorregut el termini de sis anys per a la prescripció de les infraccions urbanístiques.

El registrador qualifica negativament, seguint la doctrina de la DGSJFP en Resolucions de 9 d'abril[24] i 25 de novembre de 2024[25] i a l'empara dels articles 187.1.k), 187.bis.c), 207 i 218 del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, aprovat pel Decret llei 1/2010, de 10 d'agost, i l'article 30 del Decret 64/2014, de 13 de maig, que aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística. Conclou que no ha prescrit l'acció per al restabliment de la legalitat urbanística, atès que a Catalunya no s'admet la prescripció de la modificació de l'ús, de forma que l'única manera d'obtenir la constància registral sol·licitada passa per la presentació d'un títol administratiu habilitant, ja sigui la llicència o el certificat municipal que acrediti la situació consolidada. La qualificació substitutòria va ser del mateix parer.

La notària autoritzant va recórrer. Reconeixia que la doctrina més recent de la DGSJFP quant a l'article 28.4, lletra *a,* de la Llei del sòl i rehabilitació urbana condiciona l'aplicació del precepte al fet que la normativa urbanística i la jurisprudència que la interpreta accepti la prescripció o la caducitat de l'acció de restabliment de la legalitat respecte a l'ús, cosa que no fa la legislació catalana (article 207 del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya). Nogensmenys, argumenta que els articles en què es basa la nota de qualificació fan referència a la necessitat de llicència en supòsits de constitució o modificació del règim de propietat horitzontal, o de canvi d'ús d'edificacions, però no al canvi d'ús dels elements privatius ja existents, perquè la finalitat d'aquestes normes és evitar que s'incrementi el nombre d'habitatges pel que fa als autoritzats en una llicència urbanística anterior (que és justament el que succeeix en aquest cas, tal i com posa de manifest la Resolució – FD 3.3). La notària remarca que no s'està creant cap element nou, que la situació està plenament consolidada, que l'ús no vulnera el planejament vigent i que tot això s'acredita per mitjà dels certificats incorporats a l'escriptura. A més, entén que el canvi d'ús no és aliè al control administratiu, que pot reaccionar front d'irregularitats i fer-ho constar al Registre de la Propietat, a més d'haver de dictar, un cop rebuda la notificació registral, la resolució necessària per reflectir la situació urbanística mitjançant nota marginal.

[24] BOE núm. 102, de 26.4.2024.
[25] BOE núm. 310, de 25.12.2024.

L'Ajuntament formula al·legacions, amb els mateixos fonaments legals i jurisprudencials que va aportar quant a la Resolució JUS/5030/2025, comentada immediatament abans que aquesta.

Tal i com va succeir també en aquesta darrera resolució, en aquesta ocasió el recurs arriba tard a la DGDEJM, un mes i mig després de la seva presentació al Registre de la Propietat, amb la qual cosa es torna a dedicar el fonament de dret primer a recordar la necessitat que el recurs s'enviï amb la màxima celeritat, sens perjudici de completar més endavant l'expedient (per exemple, amb les al·legacions que formulin altres interessats, com és el cas de l'Ajuntament en el supòsit d'aquestes dues resolucions).

10.2. La prescripció de les accions per al restabliment de la legalitat urbanística quan les actuacions no autoritzades persisteixen en el temps: el canvi de destinació

La controvèrsia es situa en si han prescrit o no les accions per al restabliment de la legalitat urbanística en els casos en què hi ha unes obres realitzades sense llicència fa més de deu anys que han permès utilitzar el que abans era un local com a habitatge durant aproximadament trenta anys (FD 2).

Novament, la DGDEJM considera aplicable l'article 207.1 del text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, així con el CCC, que és dret comú (article 111-4 CCC), i assenyala que el mer decurs dels sis anys que marca la primera norma per a les accions de restabliment de la legalitat urbanística no és suficient per considerar produïda la prescripció (FD 3.1). Conclou que, tal i com mantenia el registrador (FD 3.2), el còmput del termini de prescripció no s'inicia fins que cessa l'activitat que vulnera la legalitat urbanística, sense que condueixi a un resultat diferent el fet que les obres es realitzessin amb anterioritat. De nou, es recorda que l'article 121-23.1 CCC fixa el *dies a quo* amb un criteri més subjectiu que no pas el Codi civil espanyol i que, en aquest cas, és clar que l'Ajuntament, a qui no se li va demanar llicència, no va conèixer ni va poder conèixer raonablement l'execució d'aquelles obres, que es van dur a terme a l'interior de la finca i no es podien apreciar des de l'exterior (FD 3.5).

Val a dir que potser resulta innecessari acudir a aquest darrer argument, perquè ja l'article 207.1 de la Llei d'urbanisme de Catalunya estableix que, en no haver finit les actuacions il·lícites ni cessat l'activitat il·lícita, el termini de prescripció no ha començat a córrer. Així ho confirma també la jurisprudència i resolucions de recursos governtatius citades pel registrador i per l'administració. Per tant, no calia, ni en aquesta resolució ni en la Resolució JUS/5030/2025, acudir al criteri que marca el CCC per a l'inici del còmput i, en aquest sentit, es pot dir que és un pronunciament *obiter dicta*. S'entreveu, però, al final del fonament de dret 3.3, la voluntat de trobar el paral·lelisme amb l'article 224.4 de la Llei de 2/2006, de 30 de juny, de sol i urbanisme del País Basc, a la qual es referia la Resolució DGDFP de 9 d'abril de 2024, en tant que aquesta estableix expressament que el termini de prescripció de les accions de restabliment de la legalitat urbanística compta des de la realització de l'obra o des de l'aparició de signes físics exteriors que permetin tenir-ne coneixement. No fa referència, en canvi, als supòsits en què l'activitat il·lícita no hagi cessat, de manera que, juntament amb el termini més curt de quatre anys, aquesta és una altra diferència substancial entre les dues normes autonòmiques.

Es confirma, en qualsevol cas, la qualificació negativa.

11. Resolució JUS/5032/2025, de 2 de novembre de 2025 (DOGC núm. 9746, de 7.9.2026). Interpretació d'una clàusula testamentària: substitució vulgar, dret de representació i dret d'acréixer

11.1. Introducció

La resolució gira al voltant de la interpretació d'una clàusula testamentària en què el causant instituïa la seva esposa com a hereva universal i disposava que, en cas que el premorís, «la substituiran els seus nombrats fills, per parts iguals, amb dret de representació a favor dels seus descendents o d'acréixer entre ells en el supòsit de no deixar-los». El testament s'havia atorgat l'any 1979 i el causant va morir el 2024, havent-lo premort la seva esposa l'any 1990.

En obrir-se la successió, els dos únics fills del causant atorguen escriptura d'acceptació, adjudicació d'herència i renúncia de drets en què la filla renuncia purament i simplement a l'herència del seu pare, de manera que el seu germà s'adjudica tota l'herència en aplicació del dret d'acréixer, atès que considera que la clàusula testamentària empra expressament l'expressió «dret de representació», el qual només operaria en cas de premoriència (no poder heretar) i no pas en cas de repudiació (no voler heretar)

.

Presentada l'escriptura al Registre, la registradora emet una qualificació negativa, entenent que cal acta de notorietat relativa a l'existència o no de substituts (descendents de la renunciant) i/o la seva intervenció en la renúncia, d'acord amb l'article 82 del Reglament hipotecari, perquè considera que la clàusula testamentària s'ha d'interpretar segons la veritable voluntat del causant, més enllà de les paraules emprades, i que, en aquest cas, l'expressió «amb dret de representació» es refereix en realitat a una substitució vulgar, que opera en cas de premoriència, incapacitat o renúncia, llevat de voluntat expressa contrària del testador. La qualificació substitutòria confirma la negativa a inscriure.

El notari autoritzant interposa recurs governatiu al·legant que les paraules emprades en un testament notarial tenen un sentit jurídic tècnic i deliberat: el testador va ordenar una substitució vulgar per al cas de premoriència de la seva esposa i un «dret de representació» a favor dels descendents dels fills, institució pròpia del «no poder heretar» que no impedeix el dret d'acréixer entre cohereus quan un fill renuncia («no vol heretar»), d'acord amb l'article 462-1.1 CCC.

En el seu informe, la registradora rebutja l'aplicació de preceptes del Codi civil espanyol (art. 675, 1284 i 814.3 CC) que es mencionen en el recurs com a criteris interpretatius o d'integració, reiterant el caràcter tancat i autònom de l'ordenament successori català. I reconeix que hi ha un error material a la nota, que no va fer esment a l'article 155 de la Compilació de Dret civil de Catalunya, però sense que això generés indefensió perquè es citava l'equivalent al llibre cinquè del CCC, l'article 425-1. Es basa també en la Resolució de la DGDEJM JUS/4209/2023, de 27 de novembre,[26] i en la STSJC de 20 de gener de 1996.[27]

[26] DOGC núm. 9064, de 20.12.2023. Comentada a *InDret*, 1, 2024, p. 556-557. En aquella ocasió, es tractava d'una substitució vulgar establerta per al cas de premoriència, però, en no haver-se especificat que es reduïa la seva operativitat a aquesta causa, la DGDEJM la va estendre també als supòsits en què el primer designat no vulgui acceptar, àdhuc si es tracta d'un testament notarial. Es passava, doncs, per damunt de les paraules emprades, però era un cas diferent a aquest perquè no es va escollir expressament fer referència a dues institucions amb àmbits distints.

[27] RJ\1996\6248.

El dret aplicable per raó del temps queda establert, en el sentit de l'informe de la registradora, al fonament de dret primer, de conformitat amb la disposició transitòria segona de la Llei 10/2008, de 10 de juliol.

.

11.2. La interpretació de la voluntat del testador en l'àmbit registral

Una vegada més, l'òrgan resolutori es veu en la necessitat de dirimir una controvèrsia sorgida arran de la interpretació d'una clàusula testamentària. Com ja havia fet, entre altres, en les resolucions JUS/2014/2021, de 20 de juny,[28] i JUS/832/2021, de 23 de març,[29] la resolució recorda que la interpretació del testament es regeix per l'article 421-6 CCC, que prioritza la cerca de la «veritable voluntat del testador» sense subjectar-se necessàriament al sentit literal de les paraules (FD 2.1). No obstant això, la Direcció General també subratlla que en l'àmbit de la qualificació registral i del recurs governatiu, el testament és el document principal —i pràcticament exclusiu— per conèixer la voluntat del causant, a diferència del procediment judicial, on es poden admetre mitjans de prova extrínsecs. D'altra banda, la facultat interpretativa dels hereus decau quan es tracta d'una interpretació de part (FD 2.2).

.

Quan el testament és notarial, es parteix de què «el testador va comptar amb l'assessorament tècnic del notari autoritzant i les paraules emprades són i han de ser en el sentit jurídic genuí, i no podem apartar-nos de les paraules utilitzades en el testament o interpretar-les en un sentit o un altre. Per tant, no podem desconèixer que el testador va establir al seu testament una "substitució vulgar" i un "dret de representació", i va designar expressament les dues institucions amb la denominació específica» (FD 2-5).

.

11.3. Dret de representació i substitució vulgar en la successió testada

L'objecte del recurs consisteix a determinar si el que el testador ha anomenat «dret de representació» opera com una substitució vulgar, de manera que comprèn també els supòsits de renúncia (FD 3.1).

La Direcció General reitera la seva doctrina (recollida, especialment, a la Resolució JUS/735/2013, de 8 de març de 2013)[30] segons la qual el dret de representació i la substitució vulgar són institucions que persegueixen la mateixa finalitat (proporcionar un successor en defecte de l'inicialment cridat) i que entre totes dues hi ha algunes diferències essencials. Així, en el dret de representació l'hereu no arriba a ser-ho per no poder heretar, però no per no voler-ho, i els designats per substituir-lo són cridats per la llei pel fet de ser descendents del causant. En la substitució vulgar, en canvi, el substitut és cridat tant si l'instituït no pot com si no vol heretar, excepte que el testador hagi restringit expressament els supòsits, i els substituts són designats pel testador. Contràriament, «és una diferència de caràcter accidental que la substitució vulgar s'apliqui en la successió testada i el dret de representació en la intestada, ja que si és clar que la llei no pot recórrer a institucions que necessiten la voluntat particular precisament en supòsits en què aquesta manca, la voluntat particular sí que pot recórrer a institucions legals, llevat —com és obvi— que una norma imperativa ho prohibeixi. En aquest sentit, i atenent exclusivament

[28] DOGC núm. 8447,d'1.7.2021. Comentada a *InDret*, 4, 2021, p. 457-460.
[29] DOGC núm. 8378, de 31.3.2021. Comentada a *InDret*, 3, 2021, p. 298-302.
[30] DOGC núm. 6353, d'11.4.2013. Comentada a *InDret*, 4, 2013, p. 7-10.

aquest últim punt de vista, la distinció entre el dret de representació i la substitució vulgar pateix un excessiu nominalisme i, de fet, hi ha ordenaments jurídics que —com el dret navarrès: cf. Llei 309 de la seva Compilació— admeten el dret de representació en la successió testada i regulen així mateix en aquest àmbit la substitució vulgar. D'altra banda, i pel que fa al nostre propi dret, el preàmbul del Codi de successions (IV.c).7) anuncia com a novetat «la que introdueix el dret de representació en la successió testada en el supòsit d'institució genèrica de 'fills' o de la institució nominada i sense parts de tots els fills», que preveu l'article 144 del CS i que ara recull l'article 423-8 del CCC» (FD 3.3).

Partint d'aquestes premisses, considera possible que el testador en la successió voluntària pugui incloure un «dret de representació» com a mecanisme d'ordenació successòria. Escollir aquesta figura respondria, precisament, al desig del causant d'excloure la crida com a substituts dels descendents de qui repudia. Admet que el mateix resultat es podria aconseguir per mitjà d'una substitució vulgar restringida als casos en què l'hereu designat no pugui heretar, però això podria donar lloc a dubtes interpretatius perquè caldria la determinació dels substituts i la inoperativitat de l'acreixement i exigeix una previsió expressa del testador, que no cal si es recorre al dret de representació (FD 3.4).

En definitiva, conclou que quan el testador articula la clàusula combinant una substitució vulgar per a l'esposa i un dret de representació per als fills, no hi ha cap llacuna que justifiqui l'ampliació de la substitució al segon cas. Pretendre convertir el «dret de representació» ordenat pel testador en una «substitució vulgar tàcita» per via interpretativa suposaria vulnerar la voluntat clarament expressada pel causant. En conseqüència, no havent-hi substitució vulgar per al supòsit de no voler heretar la filla, quan renuncia, opera el dret d'acréixer a favor del seu germà. Per tant, s'estima el recurs i es revoca la nota de qualificació.

Tot i poder semblar literalista, en realitat la resolució aporta claredat i continuïtat en la interpretació d'aquest tipus de clàusules testamentàries, tot reforçant-se el valor de la redacció notarial del testament. Paral·lelament, es confirma la possibilitat d'emprar el «dret de representació» en la successió testada com un instrument diferenciat de la substitució vulgar, de manera que l'efecte de la repudiació d'un fill dona lloc al dret d'acréixer entre els cohereus immediats.

12. Resolució JUS/5033/2025, de 13 d'octubre de 2025 (DOGC núm. 9746, de 7.9.2026). Assignació de (l'anul·lat) número únic d'arrendaments de curta durada i prohibició estatutària de l'activitat d'allotjament turístic en propietat horitzontal

12.1. Introducció

Es va presentar petició d'assignació del número únic de registre d'arrendament de curta durada que establia el Reial decret 1312/2024, de 23 de desembre, ara anul·lat (vegeu, més amunt, el comentari a la Resolució JUS/5026/2025, apartat 7.2). A la petició s'hi van adjuntar amb posterioritat la comunicació prèvia d'inici de l'activitat a l'Ajuntament de 2012, el pagament de la taxa turística i el certificat d'inscripció al Registre de Turisme de Catalunya de 2013, així com un document de cessió de l'explotació i gestió de l'allotjament turístic signat l'any 2024.

El registrador va denegar l'assignació del número únic perquè al registre de la propietat hi consta inscrit que, des de març de 2020, es prohibeix taxativament la destinació de qualsevol departament a apartament d'ús turístic o similar i que cap propietari es va oposar a l'acord, per la qual cosa el pis de què es tractava no va quedar exempt de la limitació d'ús.

A la nota només es va ver referència al fet que es podia recórrer la decisió davant la DGSJFP de manera potestativa, en el termini d'un mes, o bé davant l'autoritat judicial en el termini de dos mesos. La recurrent va interposar el recurs davant la DGSJFP, però després el registrador el va elevar a la DGDEJM per considerar aquesta darrera era competent per a resoldre, tal i com afirmava en el seu informe.

El recurs es va basar principalment en la manca d'irretroactivitat de les lleis, en sentències del TS que la DGDEJM i el registrador afirmen que no són aplicables a Catalunya i en el fet que altres registres de la mateixa ciutat estaven concedint el número únic.

Rebudes fora de termini les al·legacions de la comunitat de propietaris, el registrador va defensar la qualificació fent referència a la Resolució JUS/167/2017, de 6 de febrer de 2017,[31] i basant-se també en què el propietari que ho era en adoptar-se l'acord només quedaria al marge de la prohibició si va ser dissident (és a dir, si es va oposar a l'acord) i si efectivament destinava l'habitatge a ús turístic en el moment de l'adopció de l'acord comunitari que el va prohibir. Va considerar que no n'hi havia prou amb tenir la llicència (s'entén que s'ha de referir també, si esqueia per la data, al règim de declaració prèvia), sinó que calia acreditar l'efectiva destinació a habitatge turístic.

12.2. La competència per a resoldre i les qüestions procedimentals

La competència per a resoldre de la Direcció General de la Generalitat de Catalunya es reforma, en el sentit vist en comentar la Resolució JUS/5026/2025 (i, amb posterioritat, però publicada abans, a la Resolució JUS/1751/2026, de 22.5.2026), en aquesta ocasió perquè la qualificació es basa en una norma de comunitat de propietaris que prohibeix l'activitat i, per a immobles situats a Catalunya, la regulació aplicable és el CCC (FD 1).

D'altra banda, remarca la DGDEJM que quan es notifica una qualificació sense fer-hi constar la possibilitat de recórrer davant d'ella en matèries de la seva competència, queda oberta a la persona interessada l'opció d'interposar el recurs més enllà del termini que marca la Llei, per incompliment del que estableix l'article 40 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (FD 2.2).

Novament en aquesta ocasió s'adverteix de la necessitat d'elevar l'expedient a l'òrgan resolutori el més aviat possible, encara que no hagin arribat les al·legacions de les persones interessades (FD 2.3).

12.3. Sobre la prohibició de l'activitat d'allotjament turístic autoritzada administrativament en règim de propietat horitzontal

[31] DOGC núm. 7308, de 14.2.2017. Comentada a *InDret*, 2,2017, p. 11-18.

Havent recordat que es poden adoptar acords de prohibició de certes activitats en els elements privatius (FD 3.1), la DGDEJM es fa ressò de la seva pròpia doctrina, recollida substancialment a la Resolució JUS/167/2017, que hauria seguit el criteri del TSJC. Aquesta tesi es resumeix en què: «a) L'acord que prohibeix l'activitat d'habitatge d'ús turístic és inscriptible si s'adopta amb una majoria del 80% o més de les quotes de propietat, encara que no compti amb el consentiment dels propietaris dels elements privatius que veuen limitades les facultats de destinar-los a habitatges d'ús turístic. b) L'acord, un cop inscrit, vincula tots els propietaris i els tercers adquirents. c) El propietari que no ha donat consentiment exprés a la limitació pot mantenir l'activitat mentre en sigui el titular i fins que, si és el cas, li caduqui la llicència d'activitat. d) Si en el moment que s'inscriu en el Registre la norma de limitació el propietari encara no exerceix l'activitat, es veurà privat d'exercir-la.» (FD 3.2).

Pel que fa a la irretroactivitat de la prohibició, la DGDEJM va considerar que els propietaris que havien obtingut llicència o havien fet la declaració responsable prèvia a l'inici de l'activitat abans de la inscripció de la modificació estatutària no es poden veure afectats, de manera que no se'ls podia privar de l'obtenció del número únic si s'hi van oposar i consta l'oposició al registre (requisit, aquest darrer, que sembla sumar-se als que s'acabaven de resumir), sens perjudici d'haver de complir, quan escaigui, amb el règim de llicències establert pel Decret llei 3/2023, de 7 de novembre (FD 3.3).

Fins aquí, semblaria que la resolució hauria de desestimar el recurs, atès que en el cas analitzat no hi havia hagut oposició a l'acord, però a continuació sembla que es canvia de parer. Així, es diu que «És cert que no es va oposar a l'acord, però aquesta no oposició no es pot interpretar com una renúncia a continuar exercint l'activitat per a la qual prèviament havia obtingut la llicència, ni consta a l'expedient que durant els cinc anys que han transcorregut des de la inscripció de l'acord la comunitat hagi instat el cessament de l'activitat ni hagi fet cap al·legació en aquest sentit. Tot i això, la manca d'oposició expressa el deixa en una posició claudicant. Sense perjudici de la vigència administrativa de la llicència, la comunitat pot instar civilment el propietari perquè cessi l'activitat.» (FD 3.4). Arribats a aquest punt, fa de mal dir si la DGDEJM considerava que la prohibició vinculava el propietari afectat o no i, per tant, si se li podia concedir el número únic o no. Sembla aclarir-se més endavant, quan, en el fonament de dret 4.4, després d'haver explicat quina és la finalitat de l'atorgament del número únic de registre d'arrendaments de curta durada, afirma que l'acord no afecta els titulars que, comptant amb l'habilitació administrativa per a realitzar l'activitat en el moment en què es va adoptar, s'hi van oposar. I és sobre aquesta base al final (la manca d'oposició) sobre la qual es basa la desestimació del recurs.

Cal tenir en compte que, en el moment d'iniciar-se l'activitat d'allotjament turístic, no només era possible dur-la a terme per mitjà de declaració responsable (sense que calgués, per tant, obtenir llicència, a diferència del que succeeix a partir de l'entrada en vigor del Decret 3/2023), sinó que tampoc un acord de la comunitat de propietaris prohibint els usos turístics hauria afectat els propietaris que no els haguessin consentit expressament, d'acord amb el que establia l'article 553-25.4 CCC en la seva redacció original i la interpretació que li havia anat donant la (llavors) Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques. Així, pel que feia a si l'exigència de consentiment exprés dels propietaris es referia als que en el moment de l'acord patissin un perjudici directe o bé si era aplicable també en cas de limitació potencial o de cara al futur de les facultats d'ús, la (llavors) DGDEJ acabava concloent que no podia distingir on el precepte no ho feia i que, vist a més que aquest ni tan sols exigia un perjudici, calia concloure que «la sola existència d'aquesta prohibició de la facultat d'ús com a apartament turístic ja és, en si, un

perjudici que demana, com a correlatiu, el consentiment exprés del propietari per a ser vàlid» (Resolució JUS/2410/2014, de 9 d'octubre de 2014; FD 2.4),[32] la qual cosa era coherent amb el criteri mantingut en la Resolució JUS/1631/2010, de 21 d'abril de 2010.[33] Seguidament, la DGDEJ es plantejava, en la primera de les resolucions citades, si l'article 553-25.4 CCC podria estar exigint el consentiment exprés només quan la limitació d'ús o gaudi recaigués sobre elements comuns i entenia que això seria plausible, però que la redacció del precepte era genèrica i, per tant, calia aplicar-lo també al supòsit en què es limitessin de manera general les facultats relatives a la totalitat dels elements privatius, com succeïa en el cas objecte del recurs (FD 2.6).[34] Aquesta doctrina va canviar amb l'aprovació de la nova redacció de l'article 553-25.4 CCC l'any 2015, tal i com s'ha anat recordant. Segurament cal entendre, efectivament, segons la disposició final, apartat 2, de la Llei 5/2015, del 13 de maig, que el fet de portar més o menys temps exercint una determinada activitat no treu que s'apliqui als nous acords el règim jurídic establert en la reforma esmentada, i amb ell, la interpretació donada per la jurisprudència i en la resolució de recursos governatius.

13. Bibliografia citada

ANDERSON, Miriam, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Gestió Adequada de Conflictes (o, si esqueia, Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques o Direcció General de Dret, Entitats Jurídiques i Mediació)», *InDret*, 4, 2012, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/932.cat.pdf.pdf; *InDret*, 4, 2013, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/1010_cat.pdf; *InDret*, 3, 2014, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/1066_cat.pdf; *InDret*, 2, 2015, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/1136_cat.pdf; *InDret*, 3, 2016, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2018/05/1240.pdf; *InDret*, 2, 2017, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/1297.pdf; *InDret*, 1, 2018, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2018/07/1397.pdf; *InDret*, 1, 2020, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2020/01/1517-2.pdf; *InDret*, 3, 2021, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2021/07/1641.pdf; *InDret*, 4, 2021, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2021/10/1676.pdf; *InDret*, 1, 2024, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2024/01/1836.pdf; *InDret*, 2, 2024, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2024/04/1857.pdf; *InDret*, 3, 2026, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2026/07/2040.pdf

MARSAL GUILLAMET; Joan, «Recursos governatius. Comentaris a les resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques», InDret, 4, 2007, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2007/10/486_cat.pdf; *InDret*, 3, 2008, disponible a: https://indret.com/wp-content/uploads/2008/07/563_ca.pdf;*InDret*, 2, 2010, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret_2026/pdf/735_cat.pdf; *InDret*, 3, 2010, disponible a: https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/755_cat.pdf

[32] DOGC núm. 6742, de 4.11.2014. Comentada a *InDret*, 2, 2015, p. 16-20.
[33] DOGC núm. DOGC núm. 5637, de 27.5.2010. Comentada per MARSAL GUILLAMET a *InDret*, 3, 2010.
[34] En sentit semblant, Resolució JUS/2299/2013, de 28 d'octubre (DOGC núm. 6498, d'11.11.2013; comentada a *InDret*, 3, 2014, p. 9-11).