

Anàlisi de resolucions

Resum de resolucions

PABLO SORIANO CALABUIG

Notari de Castelldefels



DIRECCIÓ GENERAL DE DRET, ENTITATS JURÍDIQUES I MEDIACIÓ

RESOLUCIÓ JUS/3502/2024, de 27 de setembre, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació del registrador de la propietat per la qual suspèn la inscripció de la rectificació de part d'una escriptura pública de compravenda de participació indivisa d'una plaça d'aparcament.

TESI: *Els errors de concepte comesos en inscripcions, anotacions i cancel·lacions, quan no resultin clarament d'aquestes, no s'han de rectificar sense l'acord unànim de tots els interessats i el registrador, o una providència judicial que així ho ordeni.*

Fets: Es presenta instància privada en què es manifesta que, en una escriptura de compravenda atorgada anteriorment, la part compradora

va adquirir per meitats indivises una participació d'un 13,2 % d'una finca —local destinat a garatge— que comporta l'ús exclusiu i exclouent de la plaça d'aparcament número 13 i que té l'ús exclusiu de l'espai situat sota la rampa (al costat de la sala de maquinària de l'ascensor), i el presentador demana la rectificació de la inscripció 5a d'aquesta finca per fer constar que la plaça d'aparcament número 13 venuda tenia l'ús exclusiu d'un espai annex, entenent que quan es va inscriure en el seu dia aquesta participació indivisa de la finca es va incórrer en un error material de transcripció, ja que es va ometre transcriure després de la paraula «ús» part de la descripció de la finca objecte de la compravenda i, concretament, l'expressió literal següent: «exclusiu de l'espai situat sota la rampa (al costat de la sala de l'ascensor)»

i requereix que es rectifiqui el registre de l'escriptura de compravenda en el sentit d'incorporar la literalitat del que hi ha escripturat, que no és sinó «tindran l'ús exclusiu de l'espai situat sota la rampa (al costat de la sala de l'ascensor)».

El registrador de la propietat emet una nota de qualificació negativa perquè de l'examen dels llibres del Registre no consta la descripció detallada de la plaça d'aparcament número 13, i, en concret, no resulta que tingui l'ús exclusiu de l'espai situat sota la rampa, al costat de la sala de la maquinària de l'ascensor, ni tampoc a la descripció dels elements comuns del local destinat a aparcaments on s'ubiquen es determina (cosa que seria necessària, en aquest cas, per delimitar d'una manera exclouent els espais susceptibles de ser usats de manera privativa pels titulars



de les places d'aparcament). Per tant, com que aquest dret a l'ús exclusiu no resulta dels llibres del Registre, i com que no s'ha delimitat de la manera legalment establerta, es tracta d'una mera menció o manifestació que, com a tal, no accedeix al Registre.

L'interessat interposa recurs i basa el seu recurs en què havia aflorat un error material d'omissió en la transcripció d'un paràgraf, comès de manera involuntària per part de l'Administració, però en perjudici de l'administrat, i en demana la correcció, segons el que estableix el capítol VII de l'LPH; i que la qualificació negativa es basa en lleis amb entrada en vigor després de 1991 i que, en conseqüència, no hagin de ser considerades com a referències en els fonaments de dret de la qualificació negativa.

La DGDEJM acorda desestimar el recurs i confirmar la nota de qualificació registral perquè entén que:

- com que els titulars tenen una quota dins d'una comunitat ordinària, si admetés-sim que, per la sola voluntat dels titulars, es rectificués l'assentament i es concretés el dret de la plaça número 13 a l'ocupació de l'espai situat sota la rampa, seria una inscripció d'un acte de disposició (atribuir l'ús exclusiu) dins d'una comunitat, i no consta el consentiment per unanimitat de la resta de copropietaris d'aquesta comunitat d'acord amb el que estableix de forma expressa l'article 552-7.6 CCC.
- l'article 217 LH estableix que els errors de concepte comesos en inscripcions, anotacions i cancel·lacions, quan no resultin clarament d'aquestes inscripcions, no s'han de rectificar sense l'acord unànime de tots els interessats i el registrador, o una providència judicial que així ho ordeni, que tampoc no es dona en aquest cas.

RESOLUCIÓ JUS/3548/2024, de 2 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat per M. T. S. S. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 22 que suspèn la inscripció d'un manament que ordena la inscripció de l'ús de l'habitatge familiar atribuït per sentència de divorci als fills menors comuns del matrimoni i a l'excònjuge, a qui correspon la guarda.

TESI: *No és necessari inscriure la sentència de divorci al Registre Civil prèviament a la inscripció del dret d'ús al Registre de la Propietat, perquè no és una matèria que afecti el règim matrimonial ni l'estat civil de les persones que havien contret el matrimoni dissolt pel divorci.*

Els errors de concepte comesos en inscripcions, anotacions i cancel·lacions, quan no resultin clarament d'aquestes inscripcions, no s'han de rectificar sense l'acord unànime de tots els interessats i el registrador, o una providència judicial que així ho ordeni

Fets: Per sentència de jutjat, es declara la dissolució per divorci d'un matrimoni celebrat, així com s'atribuïa als tres fills del matrimoni i a la mare, en ser aquests menors d'edat, quedar en companyia de la mare, i el seu interès ser el més necessitat de protecció, l'ús de l'habitatge familiar.

Posteriorment, es va presentar un recurs d'apel·lació contra aquesta sentència, però en què no es qüestionava la declaració relativa a l'ús de l'habitatge familiar, objecte d'estudi en aquest recurs. L'Audiència Provincial va resoldre l'apel·lació per sentència, que destaca que les parts no han discutit

que la guarda dels fills correspon a la mare ni tampoc l'ús de l'habitatge per raó de la guarda esmentada, i manté els pronunciaments de la sentència recorreguda al respecte.

D'altra banda, la magistrada titular del jutjat va dictar una interlocutòria en execució de títols judicials per tal que s'expedis un manament al Registre de la Propietat perquè inscrigués el dret d'ús de l'habitatge familiar a favor de l'esposa i els tres fills menors del seu matrimoni, i per al seu compliment, la lletrada de l'Administració de Justícia del Jutjat de Primera Instància va expedir un manament al Registre de la Propietat.

La registradora de la propietat emet una nota de qualificació negativa, en què ressenya que la sentència no s'ha presentat i que aprecia els defectes següents: primer, no consta acreditada la fermesa de la sentència; segon, no s'acredita l'anotació al Registre Civil corresponent resolució ferma, en què es decreta el divorci; i tercer, la inscripció del dret d'ús sol·licitada s'ha de fer amb caràcter temporal, que és susceptible de pròrroga, també temporal, si es mantenen les circumstàncies que la van motivar.

La part interessada recorre, i del dit recurs es trasllada a la Magistrada del Jutjat, qui adopta els mateixos arguments i fonaments i sosté que l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar és ferm perquè no ha estat recorreguda en apel·lació i que la necessitat d'anotació de la resolució judicial ferma de divorci al Registre Civil només és procedent quan afecta el règim econòmic matrimonial o l'estat civil de les persones, circumstàncies que no concorren en aquest supòsit, i que la limitació temporal de l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar només és exigible quan s'atorga a l'excònjuge, però no quan es concedeix al progenitor a qui correspon la guarda dels fills comuns. En aquest supòsit, s'entén que es manté mentre dura la guarda i custòdia.

Anàlisi de resolucions

La DGDEJM dicta una resolució estimatòria parcial en un dels motius al·legats pel recurrent i desestimàtoria en els altres dos, amb els arguments següents:

- el que fa referència a l'acreditació de la fermesa de la resolució judicial que atribueix l'ús de l'habitatge familiar, sosté igual que la registradora que, si bé no nega que el pronunciament de la sentència que decreta l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar sigui ferm, la seva fermesa no resulta acreditada pel manament presentat a inscripció.
- el que es refereix a la necessitat d'inscriure la sentència de divorci al Registre Civil prèviament a la inscripció del dret d'ús al Registre de la Propietat, sosté que no és necessària la seva inscripció prèvia al Registre Civil, i això perquè no és una matèria que afecti el règim matrimonial ni l'estat civil de les persones que havien contret el matrimoni dissolt pel divorci. D'una banda, perquè un cop dissolt el matrimoni ja no hi ha règim matrimonial, sense oblidar que la regulació de l'habitatge familiar opera amb caràcter general, «amb independència del règim econòmic matrimonial aplicable» (article 231-9.1 del CCC). D'altra banda, tampoc no afecta l'estat civil dels cònjuges o excònjuges, ja que no suposa una modificació o restricció de la seva aptitud per exercir la capacitat jurídica i ni tan sols limita el poder de disposició del cònjuge o excònjuge titular al qual s'hagi privat de l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar (article 233-25 del CCC).
- i finalment, el que fa referència a la necessitat de fixació de la durada temporal de l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar,

tal com preveu l'article 233-20.5 del CCC, és només aplicable al supòsit que aquest dret d'ús s'atribueixi a un dels cònjuges que està més necessitat de protecció que l'altre, perquè en aquest hi concorre alguna de les circumstàncies previstes legalment; si bé el manament —únic document objecte de presentació i qualificació— només estableix que l'ús de l'habitatge familiar s'atorgui a l'esposa i als seus tres fills menors comuns del matrimoni dissolt, sense fer referència ni tan sols a l'atribució de la guarda dels fills a la mare. Això no obstant, en tot cas, cal advertir de l'equívoc de la referència en la nota de qualificació als fills majors d'edat i de la cita de l'apartat cinquè de l'article 233-20 del CCC com a fonament legal de la qualificació negativa amb relació a aquesta qüestió, atès que, si bé la disposició que conté aquest precepte exigeix que l'atribució de l'ús de l'habitatge familiar a un dels cònjuges es faci amb caràcter temporal i se n'hagi de fixar la durada, es refereix als supòsits en què un dels cònjuges està més necessitat de protecció que l'altre perquè concorre alguna de les circumstàncies que legalment disposen els apartats 3 i 4 del mateix article 233-20 del CCC, circumstàncies que no es donen en aquest cas.

RESOLUCIÓ JUS/3549/2024, de 3 d'octubre, relativa al recurs interposat contra la nota de qualificació negativa del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat d'una escriptura de constitució d'un dret d'ús sobre finca urbana.

TESI: És necessària la llicència urbanística (o declaració d'innecessarietat) per a la constitució d'un dret d'ús sobre una part de finca, que impliqui un dret d'utilització exclusiva sobre aquesta.

Fets: Es presenta escriptura de constitució, a títol gratuït, d'un dret d'ús sobre la part d'una finca registral a la qual s'incorpora un plànol que conté les coordenades de referenciació geogràfica dels vèrtexs de la porció física de la finca descrita sobre la qual recau el dret d'ús constituït, i atribueix, aquest dret d'ús, als seus titulars la facultat d'utilitzar la part de la finca abans descrita i la facultat executar, si escau, i declarar tot tipus d'accessions, construccions i/o edificacions, permanents o provisionals, sobre la part de la finca on recau el dret d'ús.

El Registrador de la Propietat emet nota de qualificació negativa, perquè no resulta acreditada la fiscalització municipal prèvia del contingut del títol la inscripció del qual s'interessa, ja sigui per mitjà de la concessió d'una llicència de parcel·lació, ja sigui per mitjà de la declaració d'innecessarietat de la llicència, sobre la base que la legislació del sòl catalana presumeix l'existència d'una parcel·lació urbanística a «tota operació en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys». Per tant, el legislador català aplica la presumpció de parcel·lació no només en el cas de transmissió definitiva d'un dret real que atribueixi a l'adquirent facultats d'utilització exclusiva sobre una porció de finca, sinó també en el supòsit en què la transmissió d'aquestes facultats es produeixi amb caràcter temporal i, fins i tot, en virtut d'un títol mancat d'eficàcia real, com és el de l'arrendament. I, en conseqüència, s'ha d'entendre que la transmissió d'un dret real temporal que atribueixi facultats d'utilització exclusiva d'una part d'una finca queda inclosa dins del supòsit de fet establert als preceptes esmentats, i, per tant, afecte per la presumpció o l'assimilació legal al concepte de parcel·lació urbanística. I, a més, del contingut del dret d'ús establert en el seu títol de constitució resulta que les facultats d'utilització



que són atribuïdes als usuaris sobre la part de la finca sobre la qual recau el dret tenen caràcter exclusiu, i impedeix l'ús simultani dels propietaris transmissors, perquè és als usuaris a qui correspon l'exercici de les facultats d'execució d'instal·lacions o edificacions i declaració de l'obra nova corresponent a aquestes, així com d'ús del que s'ha construït durant tota la durada del seu dret.

El **notari** interposa recurs, sobre la base que la interpretació que fa la nota de qualificació de l'article 187.1.b de la LU, quan estén la seva aplicació al dret real d'ús, és contrari a la mateixa Llei d'urbanisme perquè la dicció literal de la llei en cap moment parla d'un dret real d'ús, i cita únicament el dret de propietat i el dret d'arrendament, ja que l'article 191.1.b diu textualment «... s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys». Aquest precepte només parla d'alienació o arrendament de parts indivisibles d'una finca determinada. L'alienació pressuposa transmissió de parts indivisibles de la propietat plena o menys plena, perpètua o temporal (per exemple, un dret real de superfície). Per tant, estendre el terme alienació a qualsevol dret real limitat, fora de la propietat, o el dret d'arrendament, ambdós expressament previstos, suposa contradir la literalitat mateixa de l'article i la interpretació autèntica (normativa) mateixa que fa de la parcel·lació urbanística el mateix legislador a l'article 194 i, a més, l'exigència de llicència a les parcel·lacions urbanístiques és una limitació legal del domini i l'extensió d'aquesta llicència a la transmissió d'un dret real d'ús sobre part de finca implica una interpretació extensiva d'una limitació legal del domini, i que és contrària a la jurisprudència del Tribunal Suprem (TS) que consagra el principi contrari, és a dir, el d'interpretació restrictiva de les limitacions legals dels drets dominicals; i a més que, a diferència del dret de propietat (perpetu o temporal)

i del dret d'arrendament, fins i tot el dret real d'usdefruit, que donen dret a percebre totes les utilitats no excloses per les lleis o pel títol de constitució, el dret real d'ús faculta els usuaris a «posseir i utilitzar un bé aliè de la forma que estableix el títol de constitució o, si no n'hi ha, de forma suficient per atendre les seves necessitats i les dels que allí hi convisin». És a dir, el dret d'ús no confereix un ús i gaudi exclusiu de la cosa aliena ni, per tant, excloent de l'ús i el gaudi del propietari, i és així com l'ús compartit entre usuari («de manera suficient», però no excloent) i propietari sempre que el títol de constitució no indiqui el contrari, tal com és el cas que ens ocupa, ja que el títol de constitució no indica el contrari.

És necessària la llicència urbanística (o declaració d'innecessarietat) per a la constitució d'un dret d'ús sobre una part de finca, que impliqui un dret d'utilització exclusiva sobre aquesta

La **DGDEJM** desestima el recurs i confirma la nota de qualificació amb els arguments següents:

— Segons l'article 187.1.b de la LU estan subjectes a llicència prèvia les parcel·lacions urbanístiques i l'article 191.1.b de la llei especifica que s'entén per parcel·lació urbanística «tota operació que... faciliti o tingui com a objectiu facilitar la construcció d'edificacions o d'instal·lacions per destinar-les a usos urbans ...en què, sense divisió o segregació de finques, s'alienin o s'arrendin parts indivisibles d'una finca determinada, amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva de parts concretes de terrenys». En conseqüència,

la limitació del domini que imposa aquest article, pel fet d'assimilar aquestes operacions a parcel·lació, existeix quan es reuneixen determinats requisits:

- un requisit negatiu: «sense divisió o segregació de finques»; i
- alguns requisits positius: a) tendir a una finalitat: facilitar la construcció d'edificacions per destinar-les a usos urbans; b) un requisit de determinats negocis jurídics: «s'alienin o s'arrendin»... «amb la incorporació del dret d'utilització exclusiva»; c) que l'objecte dels negocis siguin «parts indivisibles d'una finca determinada».

- considera que la Llei d'Urbanisme utilitza el terme alienació en un sentit genèric i més d'acord amb el significat del diccionari, sense que es pugui donar a aquesta paraula un sentit restringit únicament al domini, perquè no hi ha cap indicatiu que ens faci acotar el significat del terme, més quan al costat de la paraula alienació —que equival a transmissió d'un dret real— apareix la paraula arrendament —que equival a cessió d'un dret personal—, i, per això, amb més raó ha d'incloure la facultat d'ús amb caràcter real, i, en conseqüència, considera que ha de decaure l'argument del recurrent i que l'assimilació a parcel·lació inclou no només la transmissió del domini, sinó també la transmissió d'un dret real d'ús d'una part de terreny.
- admet que el principi de llibertat civil que declara l'article 111-4 del CCC empara fins i tot l'existència de drets reals innominats, sempre que es fixin de manera clara els

contorns que permetin no confondre'ls amb altres prèviament existents per incloure-hi facultats pròpies d'un altre dret real; si bé, de l'extens àmbit intern de facultats que estan compreses dins del dret d'ús constituït —sigui quina sigui la denominació formal—, duu a la conclusió que es compleix la condició de ser «un dret d'utilització exclusiva» de la porció de terreny que es descriu.

I, en conseqüència, queden, per tant, complertes totes les condicions que imposa l'article 191.1.b de la LU per assimilar l'operació a una parcel·lació urbanística i, per això, cal que sigui objecte de fiscalització prèvia, ja sigui mitjançant l'obtenció de la llicència de parcel·lació, ja sigui mitjançant l'obtenció de la declaració d'innecessarietat d'aquesta.

Resolució JUS/790/2024, de 5 de desembre, dictada en el recurs governatiu interposat per J. P. O. contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat d'El Vendrell núm. 2.

Resolució JUS/791/2025, de 20 de gener, dictada en el recurs governatiu interposat contra la qualificació de la registradora de la propietat per la qual suspèn la inscripció de l'escriptura pública d'esmena d'una altra escriptura anterior de divisió de propietat horitzontal i extinció de comunitat en relació amb el termini del dret de vol o sobreedificació.

TESI: *No és possible la modificació del termini de durada d'un dret de vol constituït sota la vigència anterior al llibre V del Codi Civil català, per configurarlo amb una durada indefinida, ja que s'extingeixen als trenta anys des de l'entrada en vigor del llibre V esmentat.*

Fets: Es presenta escriptura d'esmena d'una altra escriptura anterior de divisió de propietat horitzontal i extinció de comunitat de l'any 2003, i en la qual es va constituir un dret de vol per elevar una planta més sobre

l'edifici, amb el mateix perímetre que l'entitat número «tres» —que constitueix el pis primer—, per un termini de trenta anys, i per aquesta escriptura es modifica el termini de durada d'aquest dret de vol a un «termini indefinit». Això no obstant, mitjançant diligència aclaridora de 2024, es fa constar que el dret constituït sobre la finca esmentada, i modificat per l'escriptura de 2023 esmentada, no es tracta d'un dret de vol, sinó d'un dret de sobreedificació que regula l'article 16.2 del Reglament hipotecari.

No és possible la modificació del termini de durada d'un dret de vol constituït sota la vigència anterior al llibre V del Codi Civil català, per configurarlo amb una durada indefinida, ja que s'extingeixen als trenta anys des de l'entrada en vigor del llibre V esmentat

La Registradora de la Propietat emet nota de qualificació negativa, perquè en l'escriptura d'esmena esmentada es modifica el dret de vol en els termes que consten a l'atorgament de la dita escriptura i, concretament, es fixa un nou termini de l'exercici del dret de vol, i es fa constar que aquest termini passa a ser indefinit, cosa que és contrària al que disposa l'article 567.2.1.c del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya (CCC). I si bé el dret de vol o sobreedificació el regula la legislació hipotecària a través de l'article 16.2 de l'RH, atès que l'immoble està ubicat a Catalunya, per al dret real de vol o sobreedificació cal atènyer-se al que estableix el CCC.

Un dels interessats interposa recurs, sobre la base que el dret de sobreedificació està admès a la resta d'Espanya i no està justificada la no admissió de la inscripció a Catalunya, i pels considerables perjudicis que aquesta negativa li comporta, ja que l'atribució del dret de sobreedificació esmentat en el recurrent és fruit d'una mena d'acord transaccional amb l'altre copropietari de la comunitat, pel qual el primer renunciava als possibles drets que li poguessin correspondre sobre el soterrani i el pati; sense que s'invoqui cap article legal que justifiqui les al·legacions del recurs interposat.

El notari presenta al·legacions amb els arguments següents:

- Que el dret estatal és, en tot cas, supletori del dret de les comunitats autònomes, si bé el dret supletori només regeix en la mesura en què no s'oposi a les disposicions del dret civil català o als principis generals que l'informen.
- que tota regulació és merament dispositiva i deixa fora de perill el pacte en contra, i aquesta llibertat s'estén també a la creació de drets reals innominats o no tipificats, tret que siguin els drets reals perpetus i irredimibles quan no estan expressament reconeguts, el seu contingut no està suficientment determinat o la seva perpetuïtat no té causa justificativa.
- que el principi romà *superficies solo cedit* (qui és amo del sòl, ho és del vol i del subsòl) només admet dues derogacions o excepcions com són el dret de superfície o de vol —que és temporal— i la propietat horitzontal —perquè és compartida i perpètua, però en comunitat—, i completament diferents, i les dues expressament admeses i regulades al Codi civil català.
- que l'article 553.10 del CCC preveu expressament la possibilitat de constituir drets de



sobreelevació, subedificació i edificació diferents d'un dret de vol (tots sense necessitat d'acord de la junta de propietaris per modificar el títol de constitució de la propietat horitzontal). I s'esmenten aquests drets separadament del dret de vol, perquè als drets de sobreelevació o subedificació els correspon una quota dels elements i les despeses comunes mentre que el dret de vol no té assignada cap quota o part, i, a més, la propietat separada que confereix és temporal.

- que a la propietat separada i en comunitat sobre una entitat independent d'una construcció dividida en règim de propietat horitzontal s'hi pot arribar a través de la constitució d'un dret de sobreelevació o subedificació, com a través de la formació d'una entitat independent la construcció de la qual estigui permesa pel planejament urbanístic i únicament començada, cosa que permet la constitució d'un dret de propietat temporal sobre un bé sotmès a propietat horitzontal, amb subjecció a un termini màxim de 99 anys, però no impedeix que es constitueixi un dret de propietat ple sense cap limitació temporal ni tampoc que l'adquisició del dret es faci subjecta a un termini o condició.
- que les resolucions de la Direcció General dels Registres i del Notariat van declarar no ser obstacle per practicar la inscripció «la manca de termini de durada del dret sobre el que s'ha edificat» ja que «realitzada la construcció, sobre el que s'ha construït sorgeixen nous elements privatis en propietat horitzontal, sobre els quals recau un dret de propietat i copropietat, el qual no té perquè estar limitat en el temps». I també la sentència de la Sala 3a del TS de 24/2/2000, que

va declarar nul el termini de 10 anys que estableix l'article 16.2.c de l'RH, i qualsevol limitació quant al termini per a l'exercici del dret «ha d'estar necessàriament establert per llei ja que limita la possibilitat del seu accés al Registre en contra del que disposa l'article 1 de la Llei hipotecària (LH), que no estableix limitació de cap tipus».

- I finalment, que el principi d'especialitat o determinació hipotecària no justifica els perjudicis que la solució contrària ocasionaria al recurrent en particular i a d'altres en general.

La **Registradora de la Propietat** emet informe de defensa de la nota de qualificació registral, en què reitera i determina que el dret de vol o sobreelevació consta inscrit per un termini de trenta anys a comptar des del dia de la seva constitució, amb una durada màxima de trenta anys des d'aquesta constitució, tal com regula l'article 567.2.c del CCC, precepte aplicable al dret de vol per aplicació de la disposició transitòria dissetena, primer paràgraf, del llibre cinquè del CCC, atès que els drets de vol constituïts sobre finques situades a Catalunya abans de l'entrada en vigor d'aquest llibre es regeixen per la legislació anterior que els hi era aplicable, però els hi són aplicables les causes d'extinció que estableix l'article 567.6; que entre les causes d'extinció hi ha la manca de finalització de les obres en el termini fixat, i el dret de vol inscrit té una durada de trenta anys per pacte exprés i s'extingeix al cap de trenta anys des del dia en què es va constituir; que el que es pretén és modificar aquest termini, per passar a ser indefinit, i el CCC no permet una durada indefinida d'aquest termini, sinó que, en tot cas, s'extingiran als trenta anys comptats des de l'entrada en vigor del llibre cinquè del CCC, d'acord amb la disposició transitòria dissetena, segon paràgraf; i destaca que l'article 16.2 de l'RH no exigeix que es faci constar el

termini del dret de vol a la inscripció, i és una norma adreçada al Registre de la Propietat amb caràcter general, però que en cap cas substitueix la legislació civil substantiva aplicable a Catalunya que exigeix que la durada del dret de vol no sobrepassi el termini de trenta anys.

La **DGDEJM** desestima el recurs i confirma la nota de qualificació sobre la base dels arguments següents:

- que l'article 567-2.1.c del CCC estableix que el termini per exercir-lo no pot superar en cap cas, sumant les pròrrogues, els trenta anys.
- que la disposició (transitòria) 17a, apartat 2, de la Llei 5/2006, de 10 de maig, regula de manera expressa que els drets de vol constituïts per un termini indefinit o superior a trenta anys s'extingeixen una vegada transcorreguts trenta anys comptats des de l'entrada en vigor d'aquest llibre, és a dir, l'1 de juliol de 2036, atès que no hi ha un gravamen perpetu sobre la propietat i que no es pot fixar un termini per a l'exercici del dret de vol a Catalunya superior als trenta anys.
- el dret de vol que es va constituir i inscriure com a tal davant del Registre de la Propietat i es va determinar l'abast en tots els aspectes.

Resolució JUS/792/2025, de 24 de gener, relativa al recurs interposat contra la nota de qualificació negativa de la registradora de la propietat d'una sentència del Jutjat de Primera Instància i Instrucció que declara prescrit un dret de vol i la nul·litat de l'escriptura de declaració d'obra nova, modificació de propietat horitzontal i constitució de dret de vol.

TESI: *Quan la qualificació del registrador ha de recaure sobre la congruència del mandat amb el procediment o judici en què s'hagin dictat, com que es tracta de document judicial, no es refereix a qualificar la congruència de*

Anàlisi de resolucions

la sentència, perquè això seria entrar en el fons, sinó que només pot qualificar la «congruència» de la declaració de la «decisió» amb el tipus de procediment en què s'ha dictat.

Fets: Es presenta testimoni de sentència dictada el 2024, en què, després de declarar prescrit el dret de vol inscrit sobre una finca matriu, es decreta també la nul·litat de la declaració d'obra nova, de la modificació de la propietat horitzontal i de la constitució del dret de vol establertes en escriptura de 20 d'agost de 2020, i s'acorda la cancel·lació de totes les inscripcions practicades amb relació a aquesta escriptura i va declarar que el terrat o la coberta general de l'immoble tenen el caràcter d'element comú.

Això no obstant, per a més aclariment cal especificar que:

- el 1984, dos cònjuges van adquirir per compra en escriptura pública un dret de vol que els facultava per construir una segona planta i una tercera planta sobre el primer pis de l'edificació originària i per modificar la quota de cadascun dels elements que integraven la propietat horitzontal i que va ser objecte d'inscripció.

El 2002, un tercer va adquirir un pis a la finca esmentada amb ple coneixement de l'existència de l'habitatge construït a les plantes segona i tercera per aquests cònjuges.

El 2020, els cònjuges van atorgar escriptura d'obra nova i modificació de propietat horitzontal en què van declarar les obres realitzades en virtut del dret de vol que ostentaven i que s'havien executat ja feia trenta-cinc anys. L'escriptura va causar l'oportuna inscripció en la finca matriu, així com en les finques ja existents.

Posteriorment, el tercer va presentar una demanda de judici ordinari que va finalitzar amb sentència en què, després de declarar prescrit el dret de vol, va decretar també la nul·litat de la declaració d'obra nova, de la

modificació de la propietat horitzontal i de la constitució del dret de vol establertes a l'escriptura de 2020, va acordar la cancel·lació de totes les inscripcions practicades amb relació a aquesta escriptura i va declarar que el terrat o la coberta general de l'immoble tenien el caràcter d'element comú.

La Registradora de la Propietat emet nota de qualificació negativa, sobre la base de dos arguments:

- incongruència entre la decisió de la sentència i els seus fonaments de dret; ja que assenyala que la sentència admet, d'una banda, l'existència de la construcció de les plantes segona i tercera, declara que no es discuteix ni nega la propietat de la planta segona dels demandats i que només la terrassa ha de ser considerada element comú, mentre que, d'altra banda, ordena al registrador que cancel·li la inscripció de la declaració d'obra nova de les plantes segona i tercera.
- i, existència d'obstacles al Registre que impedeixen la inscripció del contingut de la decisió de la sentència, ja que, per poder inscriure la sentència, aquesta ha de rectificar la divisió horitzontal originària de 1984, de manera que inclogui la declaració d'obra nova de les plantes segona i tercera i de la terrassa i les escales, i es declari la propietat de la segona planta a favor dels demandats i el caràcter d'element comú de la terrassa, i es distribueixin les quotes de forma correcta.

El procurador dels tribunals, que actuava en nom i representació del tercer, va interposar un recurs succint davant la Direcció General de Seguretat Jurídica i de Fe Pública, en què es limita a assenyalar que la nota vulnera l'article 522.1 de la Llei d'enjudiciament civil quan disposa que totes les persones i autoritats,

especialment les encarregades dels registres públics, han d'acatar i complir el que disposin les sentències constitutives i atènyer-se a l'estat o a la situació jurídica que sorgeixi.

La **DGDEJM** acorda desestimar el recurs i confirmar la nota de qualificació perquè entén:

- si bé és cert que els registradors públics tenen l'obligació de complir les resolucions judicials, aquesta obediència no pot ser cega i absoluta, i per això, pel que fa als documents expedits per una autoritat judicial, l'article 1000 del Reglament Hipotecari existeix qualificar la competència del jutjat o tribunal, la congruència del mandat amb el procediment o judici en què s'hagin dictat, les formalitats extrínseques del document presentat i els obstacles que sorgeixin del registre, i pel que fa a la incongruència, convé advertir que, quan l'article 100 de l'RH fa esment de la qualificació de la «congruència», no es refereix a la congruència de la sentència, perquè això seria «entrar en el fons», i això queda fora de l'àmbit de la competència de la registradora, que només pot qualificar la «congruència» de la declaració de la «decisió» amb el tipus de procediment en què s'ha dictat, i, en aquest cas, com que es tracta d'un judici ordinari, dirigit contra els titulars registrals, no hi ha incongruència.
- i, en canvi, pel que fa als obstacles que sorgeixin del registre, l'argumentació de la registradora és impecable, perquè és impossible mantenir la inscripció de la terrassa i de la sala tècnica i, alhora, cancel·lar la inscripció de l'obra nova. ■