

# Análisis de resoluciones

## Resumen de resoluciones

PABLO SORIANO CALABUIG

*Notario de Castelldefels*



### **DIRECCIÓN GENERAL DE DERECHO, ENTIDADES JURÍDICAS Y MEDIACIÓN**

**RESOLUCIÓN JUS/3636/2025, de 4 de febrero**, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por V. E. P. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Tortosa núm. 1.

**TESIS:** *Si bien puede parecer que el CCC solo se refiere a la necesidad de impugnación judicial del desheredamiento para privar la cláusula de la eficacia, nada se opone al hecho de que todos los interesados —legitimarios y heredero— puedan dejarla sin efecto por convenio entre las partes.*

**Hechos:** Se presenta escritura otorgada por el alcalde-presidente del Ayuntamiento, en su condición de heredero de un causante, junto con los hijos del causante a quienes

había desheredado —sobre la base del artículo 451-17.e del Código civil de Cataluña (CCC)—, y en la que los hijos del causante manifestaron que previamente presentaron ante el Ayuntamiento un documento en el que, a la vista del testamento otorgado por su difunto padre, manifestaban la disconformidad a la desheredación, porque consideraban que era injustificada, reclamando en consecuencia, al Ayuntamiento, en su calidad de heredero del causante, la legítima que les correspondía y que, en el caso de declinar dicha petición, efectuarían la reserva de su reclamación judicial. Asimismo, los otorgantes de la escritura manifestaban que, para evitar pleitos, demandas y reclamaciones judiciales innecesarias, acordaron que el Ayuntamiento, en su calidad de heredero del finado, hacía entrega a los hermanos, en concepto de pago de la legítima, la

plena propiedad de la mitad indivisa de dos fincas rústicas, que pertenecía al causante.

Así pues, el Ayuntamiento hace entrega de las mitades indivisas de dos fincas rústicas a los hermanos, por partes iguales entre ellos y en concepto de legítima.

Y la adjudicación de dichas fincas se realiza de la manera siguiente: se adjudica el pleno dominio de las dos mitades indivisas de las fincas a favor de uno de los hermanos, que se las adjudica, y en contraprestación a dicha adjudicación, dicho hermano paga a los demás, una contraprestación a la adjudicación efectuada en la escritura de entrega de la legítima, y otra, por la extinción del condominio, que otorgan ante la misma notaria, el mismo día, y en la que además, en la referida escritura de extinción del condominio también se declara en



una de las fincas una edificación construida en el año 1983.

En la escritura de herencia y entrega de legítima se incorpora una notificación del Ayuntamiento, según la cual la Junta de Gobierno de la corporación, en sesión de 19 de mayo de 2023, adoptó el acuerdo siguiente: “Aceptación de herencia y reconocimiento de legítima (núm. de expediente: 2023/660).[...] Que, a la vista de evitar pleitos, demandas y reclamaciones judiciales innecesarias, es voluntad del Ayuntamiento, en su calidad de único heredero del finado, aceptar la petición de los hijos del causante y reconocer la legítima que les puede corresponder; hará entrega a los hermanos, en concepto de pago de legítima, de la plena propiedad de la mitad indivisa perteneciente al causante en las dos fincas rústicas que se describirán seguidamente bajo los números 4 y 5 de orden, entidades registrales 1.390 y 1.391 de La Aldea.”

El **registrador de la propiedad** emite una primera nota de calificación negativa de la escritura de herencia.

Posteriormente, el alcalde-presidente del Ayuntamiento y los hijos desheredados **otorgaron una nueva escritura** de manifestaciones, como **complemento** de la de herencia, en la que exponen lo siguiente:

- otorgaron la escritura de aceptación de herencia antes referida, calificada con el defecto siguiente: (...) De la escritura mencionada parece desprenderse que el Ayuntamiento acepta la herencia del causante y, para evitar posibles juicios, entrega las fincas 1.390 y 1.391 a los hijos desheredados. En este caso, nos encontramos ante un supuesto de donación realizada por el Ayuntamiento, que tiene que reunir los requisitos establecidos para las disposiciones a título gratuito.
- que aportan la Resolución de 10 de febrero de 2021 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGS-JFP), que el notario incorpora

a la matriz, haciendo una transcripción parcial.

- finalmente, manifiestan que, en relación con el defecto expresado en la nota, no hay ninguna causa ni ningún motivo por el que el difunto desheredara sus hijos en el testamento, solicitando al registrador de la propiedad que deje sin efecto dicho defecto y que inscriba la escritura de herencia.

*Si bien el registrador puede calificar el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento, es preciso inexcusablemente que especifique en la calificación registral los motivos concretos que justifican la nota de calificación, con los fundamentos de derecho correspondientes*

Presentada nuevamente la escritura de herencia en unión de la escritura de manifestaciones y complemento, el **registrador mantiene la calificación** con el siguiente argumento: En este caso nos encontramos ante un supuesto de hecho de donación que tiene que reunir los requisitos establecidos para las disposiciones a título gratuito realizadas por el Ayuntamiento. Y, en cualquier caso, como pone de manifiesto la numerosa jurisprudencia, para privar de eficacia una disposición testamentaria es precisa una resolución judicial en el juicio correspondiente.

El interesado interpone **recurso**, en base a los siguientes argumentos:

- si hay el acuerdo de todos los afectados, no es preciso un procedimiento contencioso

que declare la falta de eficacia del testamento. Entiende que, si el heredero niega la causa de la desheredación —como en este caso—, el derecho a la legítima solo se vuelve ineficaz si una resolución judicial determina la concurrencia de la causa de la desheredación.

- es la misma Administración heredera quien acepta la inexistencia de la causa de la desheredación, después de tramitar el expediente administrativo pertinente, siendo ocioso y dilatorio ir a un procedimiento judicial para debatir la concurrencia de la justa causa de la desheredación, ya que debería defenderlo el mismo heredero del causante, y este ha renunciado a hacerlo, al reconocer de forma expresa la inexistencia de causa justa de desheredación.
- el acto de entrega de las dos fincas no es una donación, sino el cumplimiento de la obligación de pago de la legítima, que es una obligación legal, precedida por el expediente administrativo. De manera que la resolución que adoptó a la Junta de Gobierno es firme y, mientras no se declare su nulidad, es válida a todos los efectos, sin que sea ajustado a derecho presumir la nulidad causal, mientras no lo hayan declarado los tribunales de justicia.
- queda fuera del alcance de la calificación registral la valoración de la intencionalidad o voluntad de la resolución administrativa de la Junta de Gobierno y, en definitiva, la calificación registral se debería de haber ceñido al contenido de los títulos públicos que se presentaron y a los libros del registro.

La **DGDEJM** acuerda estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral por entender que:

- si bien el registrador puede calificar el Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento, es preciso inexcusablemente que

especifique en la calificación registral los motivos concretos que justifican la nota de calificación, con los fundamentos de derecho correspondientes. Es decir, que la nota de calificación esté suficientemente motivada, para garantizar el principio de defensa del interesado y la interdicción de la arbitrariedad; y la referencia genérica a los requisitos legales para hacer disposiciones gratuitas no constituye ninguna fundamentación jurídica solvente y esta falta de determinación de cuál es el artículo infringido en la nota de calificación registral provoca la indefensión del recurrente, por lo que considera que la nota de calificación registral está insuficientemente motivada.

- aunque el artículo 451-19 del CCC circunscribe la reconciliación y el perdón a actos del causante, pero no a actos del heredero, nada puede impedir que el heredero no quiera o no pueda justificar la causa de desheredamiento y tenga por acertado atribuir la legítima al legitimario, cuando el legitimario ha reclamado la legítima.
- si bien puede parecer que el CCC solo se refiere a la necesidad de impugnación judicial de la desheredación para privar la cláusula de la eficacia, nada se opone al hecho de que todos los interesados —legitimarios y heredero— puedan dejarla sin efecto por convenio entre las partes. Así lo tendría que permitir el principio de libertad civil, al que se refiere el artículo 111-6 del CCC, siempre que no se perjudique a nadie.

**RESOLUCIÓN JUS/3811/2025, de 10 de febrero**, relativa al recurso gubernativo interpuesto por Global Capital Privado, SL, contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Tarragona núm. 3 que deniega la inscripción de una escritura de constitución de derecho de opción de compra redactada según minuta

reiterada en muchas ocasiones, por entender que encubre una traba sobre un inmueble en función de garantía que no cumple los requisitos de protección de la parte deudora que impone la configuración legal básica de los derechos reales de garantía inmobiliaria ni se acredita el cumplimiento de los requisitos de transparencia material que exige la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

**TESIS:** *La opción en garantía es legítima, la permite el CCCat y nada la prohíbe. Pero para ser legítima se tiene que fundamentar en la confianza que el deudor tiene en el acreedor, que consiste en la convicción que solo lo ejercerá si él, el deudor, no cumple, y no tiene que vulnerar nunca las normas de protección de consumidores y/o disciplina de mercado.*

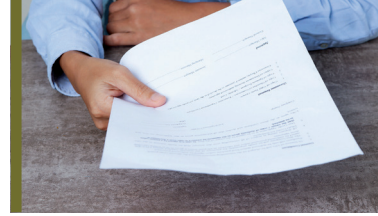
**Hechos:** Se presenta escritura por la que se constituye un derecho de opción de compra a favor de una mercantil sobre una finca gravada con hipoteca.

El **registrador de la propiedad** emite una nota de calificación negativa, en base a los argumentos siguientes:

- que no obstante el *nomen iuris* dado, —“opción de compra y poder sujeta a ratificación”—, lo en realidad pactado es una traba sobre un bien inmueble en función de garantía, en términos que no pueden ser admitidos, toda vez que no cumple los requisitos de protección del deudor y titular del derecho real gravado que impone la configuración legal básica de los derechos reales de garantía inmobiliaria, en relación con (1) la determinación del valor del bien dado en garantía, (2) la determinación del importe de la deuda garantizada, y (3) el procedimiento de ejecución de la garantía. A ello se ha de añadir que, aun en el caso de que pudiera considerarse que el celebrado es un contrato de financiación con garantía inmobiliaria que cumple las exigencias básicas propias de la regulación de las garantías inmobiliarias,

—circunstancia que no se da—, no se acredita que hayan sido cumplidos los requisitos de transparencia material que para la celebración de contratos de crédito inmobiliarios entre profesionales y personas físicas establece la Ley 5/2019, reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario.

- no resultar inscribible la cláusula TERCERA, en la parte que establece la posibilidad de que en caso de ejercicio unilateral de la opción, la parte optante pueda, sin comparecencia ni consentimiento de la parte concedente de la opción, determinar las cantidades a deducir del precio a entregar y, con ello, el importe a pagar en concepto de precio de la compraventa, mediante un “cálculo aproximado basado en la información de que pueda disponer el comprador en cada momento”, según se prevé en la cláusula tercera para el caso de que dicho comprador manifieste una imposibilidad de aportar certificados de saldo pendiente de las deudas en que se haya subrogado o cuyo pago haya asumido. Y ello, en la medida en que la admisión de dicha cláusula supondría dejar el cumplimiento de la obligación de pago del precio resultante del contrato al arbitrio de la parte que es sujeto pasivo de dicha obligación, lo cual resulta contrario al artículo 1256 CC.
- no resultar inscribible la cláusula QUINTA, en la que la parte concedente del derecho de opción “asume a todos los efectos” que el hecho de no recibir la notificación que por conducto notarial se le realice a los efectos del otorgamiento de la escritura de compraventa, “no derivará en falta de notificación para el correcto ejercicio de la opción de compra”, toda vez que tal manifestación, en



los términos en que se halla realizada, puede considerarse contraria a la regulación de carácter imperativo aplicable a las actas notariales de notificación y requerimiento por los artículos 202 y siguientes del Reglamento Notarial, actas cuya correcta cumplimentación exige cumplir los requisitos establecidos para que la notificación o requerimiento puedan entenderse realizados. De ello resulta que si la falta de recepción de la notificación es consecuencia de la imposibilidad de cumplimentar el acta notarial, la notificación no podrá entenderse realizada ni, por ello, procederse al otorgamiento unilateral de la escritura de compraventa. La no inscripción del presente pacto impide la inscripción de la cláusula que prevé la posibilidad de otorgamiento unilateral de la escritura de compraventa por la parte optante.

4. No resultar inscribibles las letras e), f) y g) de la cláusula SEGUNDA, en cuanto se trata de compromisos obligacionales carentes de trascendencia real.

Por ser el defecto señalado con el número 1 de carácter INSUBSANABLE, se DENIEGA la inscripción interesada.

La parte optante presenta **recurso**, alegando:

- que no es posible aplicar a la resolución del recurso la de la DGSJFP de 9 de septiembre de 2024 porque, por una parte, la finca a que hace referencia está situada en Tarragona; y de la otra, en Madrid la inscripción ha sido «suspendida» y en Tarragona «denegada». Después hace ver que la Resolución citada, como otras de precedentes, no considera que todas las opciones constituyan un préstamo, sino que eso se puede entender así de algunas cláusulas concretas.

Después entra a discutir la supuesta indeterminación de las cantidades a retener en caso de ejercicio unilateral de la opción, haciendo referencia a la Resolución de la DGSJFP de 27 de octubre de 2010 y la STS de 15 de junio de 2016, que en determinadas circunstancias lo aceptan, y a algunas referencias de derecho comparado y a convenios internacionales que se mencionan, pero no se citan.

Además, el recurso subraya que, en relación con la notificación prevista en el pacto quinto de la escritura, la Resolución de la DGSJFP de 9 de septiembre de 2024, aplicable a la finca de Madrid, hace referencia a un caso en que se había pactado la notificación por burofax, pero subraya que en el caso presente se ha pactado la notificación notarial.

También el recurso impugna la consideración tan negativa que hace el registrador de las escrituras redactadas según minutas idénticas que hacen presuponer un formato estandarizado porque esta es una práctica del todo usual.

Para acabar, el recurso transcribe los artículos 568-1, 568-2, 568-5 y 568-6 del Código civil de Cataluña y alega la SAP de Lérida de 25 de enero de 2024 que admite claramente el derecho de opción de compra.

El registrador emite **informe** en el cual mantiene la calificación y defiende la nota denegatoria, rebatiendo los argumentos del recurso.

- Explica que, aunque la Resolución de la DGSJFP de 9 de septiembre de 2024 es posterior a la escritura, hace referencia a otra escritura prácticamente idéntica y alega otra de 30 de julio de 2024 en lo referente a una escritura redactada según la misma minuta, también denegatoria del recurso.
- Después rebate los argumentos que la recurrente extrae de la Resolución de la DGSJFP de 27 de octubre de 2020 y defiende que la prohibición del pacto comisorio es aplicable a Cataluña. El mismo día envía el expediente a esta Dirección

General, no sin advertir que la calificación no menciona derecho catalán y que el recurso lo cita sin fundamentarse.

La DGDEJM dicta una resolución desestimatoria por entender que:

- el registrador de la propiedad adopta la decisión de denegar la inscripción no sobre la base del contenido de la escritura que se presenta a calificar ni sobre la base del contenido de los libros del Registro, elementos básicos de la calificación según el artículo 18.1 de la Ley hipotecaria, sino que entra a hacer juicios de valor y conjeturas sobre el contrato, para llegar a la conclusión de que el derecho de opción no es en realidad un derecho de opción, sino que disimula un contrato de préstamo garantizado con una «traba sobre el inmueble en función de garantía». Por eso entendemos que la calificación denegatoria, al tomar en consideración principalmente motivos ajenos al título presentado y a los libros del Registro excede los límites del artículo 18.1 ahora mencionado.
- el negocio fiduciario en función de garantía ha sido reconocido tradicionalmente en las compras en carta de gracia (hoy reconocidas en los artículos 621-55.1 y 568-28 a 568-32 del CCCat), que son a menudo fiducias con acreedor. También tenemos que recordar que en Cataluña el negocio fiduciario tiene una larga tradición tanto si es con acreedor, en la opción o la venta en carta de gracia, como de amistad con la «puesta de bienes a nombre de tercero» reconocida cuando hace falta para la agnición de buena fe que todavía ahora menciona el artículo 565-16.d del CCCat. También en el Derecho de sucesiones encontramos figuras claramente fiduciarias, como es el caso extremo de los herederos o legatarios de confianza.

- Por otra parte, la STSJC 12/2019 explicita que «no existe en el derecho civil catalán una prohibición general del pacto comisorio», siguiendo la jurisprudencia establecida por la STCC de 10 de diciembre de 1937 y las STSJC 5/1991, de 29 de mayo, 14/1991, de 31 de octubre, 6/2002, de 11 de febrero y 18/2010, de 13 de mayo. La sentencia citada recuerda, además, que una eventual falta de correlación entre el precio de la opción y el importe de la deuda que da paso al ejercicio del derecho de adquisición preferente o el hecho de que la operación encubra un préstamo usurario puede ser corregida por medio de los remedios legales específicos, como son la acción de enriquecimiento injusto, la rescisión por lesión o la nulidad por usura.
  - En cuanto a las cláusulas objeto de calificación negativa del Registrador, sostiene:
  - Por lo que respecta a la posibilidad de que en caso del ejercicio unilateral de la opción, la parte optante pueda determinar las cantidades a deducir del precio de la compraventa por cálculo aproximado, considera que esta cláusula no hace referencia a la fijación del precio, claramente establecido en la escritura, sino más bien a la forma de pago de una parte del precio, concretada en los importes del certificado de saldo pendiente de la hipoteca, las pendientes por pago de IBI, las deudas con la comunidad de propietarios o los costes de notaría, registro y gestión de la cancelación de la hipoteca. La cláusula no hace referencia al importe del precio ni al de cantidades quizás entregadas por el optante al concedente (que habrá que acreditar siempre con recibos que consten en escritura notarial), sino a los típicos flequillos de toda compraventa, que siempre resultarán determinados y justificados no unilateralmente por la parte obligada, sino por terceros ajenos al contrato.
  - Los efectos de la falta de recepción efectiva de la notificación notarial, el artículo 568-12 CCCat, que admite y regula el ejercicio unilateral del derecho de opción, impone como requisito de este ejercicio que haya una previa notificación fehaciente al concedente. No impone ningún otro requisito especial, por lo que la notificación prevista en la escritura calificada es notarial, y por lo tanto, fehaciente. Pero será en el momento del ejercicio de la opción, si el ejercicio es unilateral y, hecha la notificación, resulte infructuosa, cuando habrá que valorar las circunstancias que resulten de la práctica de la notificación.
  - Y con respecto al último punto de la nota de calificación, según el cual no se pueden inscribir determinados puntos del contenido obligacional de la escritura por falta de eficacia real, no hay que entrar dado que en la escritura consta con claridad la petición de inscripción parcial por el caso de que alguna de las cláusulas, actos o negocios que se contienen tuvieran algún defecto que según el registrador no permitiera inscribirles.
  - Si el prestamista que hace uso de la opción en garantía ejerce la actividad de dejar dinero a préstamo de manera empresarial, es evidente que el préstamo pasa a ser un préstamo a personas consumidoras y, entonces, el prestamista/optante tiene que acreditar que cumple los requisitos que prevé la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, empezando por los requisitos de la inscripción de la empresa en el registro que prevé su artículo 27, o, si es el caso, los de la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la cual se regula la contratación con consumidores de préstamos o créditos hipotecarios. Si nos encontramos en este caso, el de una opción en garantía de un préstamo a consumidores (en principio legítima como hemos dicho) la opción dejaría de ser un auténtico negocio fiduciario. Ya no se fundamentaría en aquella confianza entre las partes contratantes, sino que pasaría a ser una garantía accesoria en un contrato vinculado con un consumidor.
- Y en el presente caso, sí se tiene la constancia de que el titular del derecho de opción actúa habitualmente en el mercado adquiriendo derechos de opción a personas particulares sobre la base de negocios estandarizados que nos pueden llevar a concluir que las opciones se constituyen en garantía de préstamos contratados en masa. Por lo tanto, la entidad optante/prestamista tendría que acreditar que consta inscrita en el registro que prevé el artículo 28 de la Ley 5/2019. En este punto, los registradores podrán denegar la inscripción del derecho de opción porque se constituye en favor de una entidad no inscrita, sobre la base del artículo 42.2 de la Ley 5/2019, que establece que el Registro Mercantil y los demás registros públicos denegarán la inscripción de los actos o negocios a que se refiere el apartado 1, es decir, a entidades no inscritas en el Registro.

**RESOLUCIÓN JUS/3812/2025, de 14 de febrero**, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el Consorcio del Gran Teatre del Liceu contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Barcelona núm. 3.

**TESIS:** *Por más que la consolidación no constituya, por sí misma, una causa de extinción de los derechos de usufructo y de aprovechamiento parcial que gravan un inmueble, la concurrencia en una misma persona de la titularidad de estos derechos y de la titularidad del derecho de propiedad, la facultad para*



*poder extinguirlos por su sola voluntad y obtener la cancelación en el Registro de la Propiedad.*

**Hechos:** Se presenta escritura por la cual cuatro personas manifestaron que eran socios de la Societat del Gran Teatre del Liceu y titulares de tres derechos reales de servidumbre perpetua y personal sobre tres butacas que forman parte del Gran Teatre del Liceu, inscritas en el Registro de la Propiedad y que constituyen tres fincas.

Por medio de esta escritura, los otorgantes transmiten estos derechos al Consorci del Gran Teatre del Liceu, titular de la propiedad del teatro, y el comprador solicita la cancelación registral de los derechos reales de servidumbre objeto de compraventa por confusión, al haberse consolidado a favor suyo el pleno dominio de las butacas.

La **registradora de la propiedad** emite una nota de calificación negativa, en base a los argumentos siguientes:

- Niega que haya confusión, que es una causa extintiva propia de las obligaciones, y afirma que no es procedente la consolidación, porque no concurre en un único patrimonio el conjunto de todas las facultades, los derechos, las obligaciones y los deberes que se desprenden de las servidumbres personales a que hace referencia la escritura.
- Que estas servidumbres, además, constituyen un patrimonio cerrado y separado del patrimonio de cada socio de la Societat del Gran Teatre del Liceu.

Se presenta nuevamente la escritura y es objeto de nueva calificación de la registradora de la propiedad, en la que reproduce los anteriores argumentos.

Se solicita la calificación sustitutoria y el registrador de la propiedad confirma la calificación negativa, afirmando que el derecho catalán no prohíbe las servidumbres personales y que, en este caso, no hay una pluralidad de servidumbres personales a favor de los socios de la Societat del Gran Teatre del Liceu, sino una única servidumbre personal a favor de la Societat,

de titularidad plural mancomunada sin cuotas; es decir, de carácter germánico.

El Consorci del Gran Teatre del Liceu presentó **recurso** gubernativo contra la calificación negativa y contra la calificación sustitutoria, analizando los antecedentes de las relaciones entre la Societat del Gran Teatre del Liceu y el Consorci del Gran Teatre del Liceu, que se derivan de la finalidad de proceder a la reconstrucción del teatro después del incendio del 31 de enero de 1994, la Societat transmite al Consorci la propiedad del teatro, a cambio que este lo reconstruya y que reconozca a favor de los socios de la Societat un derecho real de servidumbre personal y perpetua sobre los palcos y las butacas que tienen asignadas.

### *El negocio fiduciario en función de garantía ha sido reconocido tradicionalmente en las compras en carta de gracia*

Con relación a las calificaciones recurridas, el recurso sostiene:

- que no hay un único derecho de servidumbre personal a favor de la Societat, habiendo tantos como socios titulares de palcos y butacas, y que no constituyen un patrimonio separado ni originan una titularidad jurídica compleja.
- que la cancelación de un derecho de servidumbre por confusión o consolidación no es una modificación del título constitutivo de la servidumbre.
- que el derecho civil catalán no reconoce las llamadas servidumbres personales, que solo tienen cobertura jurídica en el artículo 531 del CCE, no aplicable a Cataluña, y que estas servidumbres se han recalificado por ministerio de la ley en derechos de aprovechamiento parcial [artículo 563-1 CCC]

con la entrada en vigor del libro quinto del CCC,

- y que los derechos sobre los palcos y las butacas de los socios de la Societat del Gran Teatre del Liceu son susceptibles de consolidación y extinción cuando se reúnen en una misma persona la titularidad de la finca y la del aprovechamiento que la grava.

La Societat del Gran Teatre del Liceu, como parte interesada, **formula alegaciones**, mediante un escrito por el cual se opone al recurso del Consorci del Gran Teatre del Liceu, dado que considera procedente la calificación registral impugnada y la calificación sustitutoria que la confirma, y ello en base a los argumentos siguientes:

- Las escrituras públicas de 1994 y 1998 configuraron los derechos de los socios como derechos reales de servidumbre personal, por su proximidad a las servidumbres personales que establece el artículo 531 del CCE, aplicable supletoriamente en Cataluña, vista la falta de regulación de las servidumbres personales del derecho civil catalán.
- La actuación del Consorci del Gran Teatre del Liceu, al adquirir los derechos de servidumbre personal de los socios vendedores, incurre en un abuso de derecho material, porque esta actuación es ajena a las finalidades, las funciones y los objetivos del Consorci, entre los cuales no figura la adquisición de los derechos sobre los palcos y las butacas.
- La falta de legitimación de quién presenta el recurso en nombre del Consorci del Gran Teatre del Liceu, dado que no consta el acuerdo de su órgano de gobierno que lo autoriza.
- El escrito también entiende que la competencia para resolver el recurso corresponde a la DGRN, ya que no tiene por objeto una calificación

fundamentada exclusivamente en el derecho civil catalán.

- Niega que la servidumbre personal —que considera única— se haya reconvertido en un derecho de aprovechamiento parcial, porque esta no es la voluntad de los otorgantes de las escrituras de 1994 y 1998 y porque eso responde a una declaración unilateral del Consorci y no a una declaración judicial.
- Afirma que el CCC no prohíbe la servidumbre personal, y que su existencia se justifica en la aplicación supletoria del artículo 531 del CCE en Cataluña.

La DGDEJM dicta una resolución desestimatoria, por entender que:

- el régimen jurídico de los derechos de los socios de la Societat del Gran Teatre del Liceu sobre los palcos y las butacas del teatro se ha visto afectado, a lo largo de los años, por dos circunstancias fundamentales, una de índole material o fáctica y otra de índole jurídica: por una parte, el incendio del 31 de enero de 1994 y, por la otra, la entrada en vigor, el 1 de julio de 2006, de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales.

En 1980 se constituyó el Consorci del Gran Teatre del Liceu, que asumió la explotación del teatro, mientras que la Societat del Gran Teatre del Liceu conservó la propiedad, y los socios, las facultades que tenían sobre los palcos y las butacas. Esta situación se mantuvo hasta 1994.

El 31 de enero de 1994 se produjo el incendio que destruyó prácticamente el teatro. La Societat del Gran Teatre del Liceu y el Consorci del Gran Teatre del Liceu asumieron la necesidad de reconstruirlo, para lo cual formalizaron una serie de acuerdos, en las escrituras públicas del 5 de septiembre de 1994 y del 12 de febrero de 1998, las dos autorizadas por el notario Robert

Follia Camps. En virtud de la primera, la Societat del Gran Teatre del Liceu transmite al Consorci del Gran Teatre del Liceu la propiedad del solar y del resto del edificio donde estaba instalado el teatro, así como el importe de la indemnización que tenía que percibir de la compañía de seguros. Por su parte, el Consorci se obligaba a reconstruir el teatro de manera similar a la que había existido y reconocía a la Societat del Gran Teatre del Liceu el derecho de preferencia por adquirir, a favor de sus socios o accionistas, el derecho de utilizar los palcos y las butacas relacionadas por la misma Societat.

Este derecho se configura como derecho real de servidumbre personal de carácter perpetuo, y la Societat no lo puede transmitir bajo ningún título, ni universal ni particular, si bien puede atribuir a sus socios o accionistas, a efectos internos, el derecho de disfrutar de la preferencia que tiene reconocida.

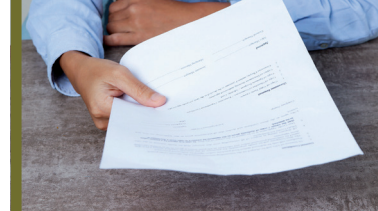
Al mismo tiempo, los derechos de disfrute de los socios no son transmisibles por actos *inter vivos* a título gratuito más que a favor del cónyuge, ascendientes, descendientes, hermanos, sobrinos carnales y cotitulares del palco o butaca, mientras que las transmisiones onerosas a personas diferentes de las mencionadas atribuyen un derecho de adquisición preferente de los palcos o butacas enajenadas a favor del Consorci, que después desaparecerá.

Los acuerdos previos de la Junta de Gobierno de la Societat del Gran Teatre del Liceu, que habían hecho posible el otorgamiento de la escritura del 5 de septiembre de 1994, fueron impugnados por un grupo de socios y declarados nulos por sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, circunstancia que determinó nuevas negociaciones entre la Societat del Gran Teatre del Liceu y el Consorci del Gran Teatre del Liceu, que cristalizaron en la escritura del 12 de septiembre de 1998. En esta escritura, la Societat y el Consorci ratifican la tradición y transmisión de la propiedad del Gran Teatre del Liceu formalizada en la escritura de 1994 a favor del Consorci, y extinguen y cancelan el derecho real de servidumbre personal constituido a favor de la Societat. Este lo sustituyen

por una pluralidad de derechos reales de servidumbre perpetua y personal a favor de los socios, el predio sirviente de la cual es el solar del Gran Teatre del Liceu y las edificaciones construidas en el solar, y los titulares personales dominantes de estas servidumbres son cada uno de los socios titulares de las acciones correspondientes. Constituye el contenido de las servidumbres el derecho de los titulares a utilizar los palcos y las butacas que tienen asignados de la misma manera que lo hacían antes del incendio de 1994. Los titulares de las servidumbres pueden disponer libremente y transmitir con el derecho del que son titulares la condición de socio de la Societat del Gran Teatre del Liceu, y desaparece el derecho de adquisición preferente a favor del Consorci del Gran Teatre del Liceu.

Conviene destacar que estos derechos reales de servidumbre personal se constituyen al amparo del artículo 531 del CCE, atendido que la Ley 13/1990, de 9 de julio, de la acción negatoria, las inmisiones, las servidumbres y las relaciones de vecindad, vigente entonces en Cataluña, aunque regulaba las servidumbres, no tenía en cuenta las servidumbres personales (tal como, por otra parte, tampoco lo había hecho la Compilación de 1960) y consideraba solo como servidumbre el “derecho real que grava parcialmente un inmueble en beneficio de otro”. En este sentido, se podía pensar que la legislación estatal se aplicaba supletoriamente, pero quizás sin tener en cuenta que la disposición final cuarta de la Compilación del Derecho Civil de Cataluña de 1984, en su redacción entonces vigente, admitía la aplicación supletoria de los preceptos del CCE y de las otras leyes estatales solo “en la medida que no se opongan a las disposiciones del derecho civil de Cataluña o a los principios generales que informen el ordenamiento jurídico catalán” hasta el año 2006.

El 1 de julio de 2006 entra en vigor la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, que establece una regulación moderna en materia de derechos reales, especialmente innovadora en relación con las servidumbres; en particular, en



relación con las llamadas servidumbres personales.

En este sentido, el libro quinto del CCC formaliza la exclusión de las servidumbres personales del ordenamiento jurídico catalán, de manera que no es que queden prohibidas, sino que desaparecen y se reconducen a una nueva categoría de derechos reales limitados que crea el derecho civil catalán: la de los derechos de aprovechamiento parcial, incluyendo en estos a las servidumbres personales, definiéndolas el artículo 563-1 del CCC como derechos “de carácter real [establecidos] a favor de una persona sobre una finca ajena con independencia de toda relación entre fincas”, que facultan al titular para disfrutar de cualquier tipo de utilidad o aprovechamiento sobre ella. Entre estos derechos, se menciona expresa y precisamente lo que proporciona “el derecho de palco”.

La nueva regulación que establece la Ley 5/2006, se aplica también a las servidumbres personales constituidas bajo la vigencia de la legislación anterior; por lo tanto, también a las creadas al amparo del artículo 531 del CCE considerando su aplicación supletoria en Cataluña.

En consecuencia, los derechos de los socios de la Societat del Gran Teatre del Liceu sobre los palcos y las butacas de los que son titulares son derechos reales limitados que se configuran como derechos de aprovechamiento parcial, y por ello:

- respecto a la extinción de los derechos de aprovechamiento parcial de los socios de la Societat del Gran Teatre del Liceu, se pueden extinguir por el transcurso del plazo de duración de los derechos de aprovechamiento parcial, que no puede exceder los 99 años y por redención por voluntad del Consorci del Gran Teatre del Liceu, así como por la pérdida de la finca gravada, por consolidación o por renuncia del Consorci.

De acuerdo con el artículo 532-3.1 del CCC, “el derecho real [limitado] se extingue cuando se produce la reunión de titularidades entre los propietarios

y los titulares del derecho real” que grava el derecho de propiedad.

Ahora bien, en el ámbito de los derechos reales limitados de aprovechamiento parcial, la consolidación presenta matices particulares, derivados de la remisión que, con respecto a su régimen jurídico, establece el artículo 563-1, *in fine* del CCC a “las normas que regulan el derecho de usufructo, en aquello que sea compatible.” Con relación al derecho de usufructo —y, por extensión, al derecho de aprovechamiento parcial— sobre bienes inmuebles, la concurrencia en una misma persona de la titularidad del derecho de propiedad del inmueble gravado y de la titularidad del derecho de usufructo no extingue este último derecho por consolidación por este solo hecho, de forma directa e inmediata. Por eso, con relación al derecho de usufructo —y, por extensión, también al derecho de aprovechamiento parcial— sobre un bien inmueble, la legislación catalana admite el usufructo de propietario. Ahora bien, por más que la consolidación no constituya por sí misma una causa de extinción de los derechos de usufructo y de aprovechamiento parcial que gravan un inmueble, la concurrencia en una misma persona de la titularidad de estos derechos y de la titularidad del derecho de propiedad la faculta para poder extinguirlos por su sola voluntad y obtener la cancelación en el Registro de la Propiedad, tal como el artículo 566-3.3 del CCC establece para la servidumbre sobre la finca propia o servidumbre de propietario, precepto aplicable por analogía al usufructo y al derecho de aprovechamiento parcial sobre la finca propia.

Y una vez que el Consorci del Gran Teatre del Liceu ha adquirido los derechos que los cuatro socios de la Societat tenían sobre tres butacas del teatro, en la escritura del 30 de junio de 2023, y que ha adquirido así la titularidad de estos derechos, que gravan el derecho de propiedad que ya tenía sobre las butacas, puede solicitar la extinción y la cancelación de las inscripciones correspondientes al Registro de la Propiedad.

**RESOLUCIÓN JUS/3997/2025, de 16 de octubre**, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de Roses Sergi Cardona Costa contra la calificación de la registradora del Registro de la Propiedad de Roses núm. 1 que suspende la inscripción de una escritura de compraventa por falta de comunicación de la vendedora, gran tenedora persona física, a la Agencia de la Vivienda de Cataluña, con la finalidad de que pueda ejercer el derecho de adquisición preferente establecido en el artículo 6 del Decreto ley 2/2025, de 25 de febrero.

**TESIS:** *el derecho de adquisición preferente a favor de la Generalitat en las transmisiones efectuadas por personas gran tenedoras exige que la transmitente sea una persona jurídica.*

**Hechos:** Se presenta escritura de compraventa de dos viviendas, una de ellas, en pleno dominio a una sola persona, y la otra, en nuda propiedad a una y en usufructo vitalicio a otra.

La primera de las dos fincas había sido adquirida por los causantes de la vendedora en un procedimiento de ejecución hipotecaria y estaba gravada con el derecho de adquisición preferente a favor de la Generalitat. Las dos fincas están sometidas a la limitación de disponer que resulta de la existencia de un pacto sucesorio de atribución particular a favor del mismo comprador.

En lo que respecta a la primera finca consta en la escritura la comunicación de la Agencia de la Vivienda de Cataluña que indica la intención de no ejercer el derecho de adquisición preferente.

Respecto de la segunda, no consta ninguna comunicación a la Generalitat de la intención de la vendedora de vender la vivienda. El comprador del usufructo de la segunda finca, beneficiario además del pacto sucesorio de atribución particular, hace constar en la comparecencia de la escritura que tiene el domicilio.

La registradora de la propiedad calificó la escritura en el sentido de inscribir la primera finca a favor de la compradora y suspender la inscripción de la venta de la segunda porque:

- Resulta del Registro que “la parte transmitente... es titular

de cinco derechos de pleno dominio y/o usufructo sobre viviendas en el Distrito hipotecario de Roses” y que

- No se acredita la comunicación por parte del titular transmisor a la Agència de l’Habitatge de Catalunya de la decisión de transmitir la vivienda conforme el apartado b) del Decreto Ley (2/2025, de 25 de febrero, por el cual se adoptan medidas urgentes en materia de vivienda y de urbanismo) ni se acredita de manera fehaciente, sea la renuncia o sea que ha transcurrido el plazo de ejercicio del derecho de tanteo sin que la Administración haya notificado la voluntad de ejercerlo.

El notario interpone recurso contra la calificación precedente subrayando la literalidad del nuevo artículo 2.2 del Decreto ley 1/2015 y 5.9 de la Ley 24/2015, de 29 de julio y considera que las referencias a la disposición adicional 27 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda y al artículo 3.k de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, de la vivienda, se tienen que entender como una concreción del contenido del concepto de “gran tenedor de vivienda persona jurídica”, no como una extensión encubierta de los derechos de adquisición preferente a las transmisiones de viviendas... que sean propiedad de personas físicas grandes tenedoras.

El notario considera que están sujetos al derecho de adquisición preferente solo los grandes tenedores personas jurídicas y menciona a favor de su tesis el artículo 5.9.b de la Ley 24/2015, de 29 de julio, en su redacción actual, la disposición adicional 27 de la Ley de la vivienda que distingue entre personas jurídicas y físicas y la disposición transitoria única del Decreto ley de 2015 incorporada por el Decreto ley 2/2025, también referido exclusivamente a personas jurídicas; y considera que los derechos limitativos del poder de disposición se tienen que interpretar restrictivamente.

La registradora de la propiedad confirma la calificación, redacta su

informe de defensa de la nota y eleva a la Dirección General el expediente con la escritura, la nota de calificación, el recurso, el escrito de defensa y el historial de las fincas.

La DGDEJM estima el recurso y revoca la nota de calificación registral por entender que:

- La transmisión de cualquier vivienda situada en una zona declarada mercado residencial tensado que sea propiedad de un gran tenedor persona jurídica que esté inscrito en el Registro de personas grandes tenedoras de vivienda, de acuerdo con el que establece la disposición adicional 27<sup>a</sup> de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, o de acuerdo con lo que establece el artículo 3.k) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

### **No están sujetas al tanteo y retracto que establece el párrafo anterior, las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se hagan a personas físicas para su uso propio**

Este derecho de adquisición preferente afecta a la primera transmisión y a las posteriores de las viviendas durante la vigencia de este Decreto ley.

No están sujetas al tanteo y retracto que establece el párrafo anterior, las transmisiones de viviendas de nueva construcción que se hagan a personas físicas para su uso propio.

La adjudicación de cualquier vivienda que provenga de una subasta administrativa o judicial”.

- Y de acuerdo con la literalidad de la normativa mencionada hay que concluir que el

derecho de adquisición preferente a favor de la Generalitat en las transmisiones efectuadas por personas gran tenedoras exige que la transmitente sea una persona jurídica.

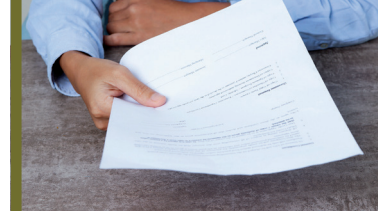
**RESOLUCIÓN JUS/4367/2025, de 16 de abril**, dictada en el recurso gubernativo interpuesto por R. G. C. G. en nombre propio y en representación de otros contra la calificación de la registradora de la propiedad titular del Registro de la Propiedad núm. 15 de Barcelona que suspende la inscripción de la escritura pública de aceptación de herencia por sujeción de una finca a una sustitución de residuo.

**Tesis:** *Para que opere la sustitución preventiva de residuo es necesario que el heredero instituido “muera intestado, es decir, sin testamento o con testamento nulo, revocado o ineficaz”, según el artículo 250 de la Ley 40/1991, de 30 de diciembre, del Código de sucesiones de Cataluña, o que “muera sin dejar sucesor voluntario” del artículo 426-59.1 del CCC; y la existencia del testamento otorgado por el heredero instituido en su día excluye también la aplicación de la sustitución preventiva de residuo.*

**Hechos:** Se presenta la escritura de aceptación de herencia y adjudicaciones de un difunto (causante), en la cual comparecen dos personas, en nombre propio y en nombre y representación de otras dieciséis personas más, y con motivo del reparto de los bienes que conforman dicha herencia los comparecientes se adjudican cada uno de ellos, participaciones indivisas de una vivienda.

La registradora de la propiedad suspende la inscripción al considerar:

- que la mitad indivisa de la finca 2/24308, correspondiente a la referida vivienda está sujeta a sustitución de residuo establecida por la esposa del testador difunto (causante inicial), a favor de personas que no intervienen en el documento, de acuerdo con el artículo 243 y siguientes del Código de sucesiones de Cataluña (Ley 40/1991, de 30 de noviembre).



- la suma de las participaciones adjudicadas de dicha finca 2/24308 no suma el 100% de la finca.

Los adjudicatarios interponen un recurso, en base a:

- que en la sujeción a sustitución preventiva de residuo, de una mitad indivisa de la finca, sujeta a una sustitución de residuo establecida por la causante inicial habiendo practicado la inscripción del dominio de una mitad indivisa de la finca a favor del causante, y que en dicho testamento se nombró heredero al causante, y se designan determinadas personas como sustitutos vulgares y, a la vez, como preventivos de residuo, estamos ante una sustitución preventiva de residuo, tal como se reconoce correctamente en la calificación registral que se está recurriendo; y en Cataluña el Código de sucesiones de la Ley 40/1991, de 30 de diciembre, y se tenía que aplicar dicha normativa.
- que lo que se instituyó era una sustitución preventiva de residuo, y la delación a favor de los sustitutos preventivos solo se produce si el heredero muere intestado, de manera que el heredero puede disponer *inter vivos* de los bienes heredados, ya que no tiene ninguna carga sobre estos que implique transmitirlos posteriormente a los sustitutos preventivos; mientras que, en el fideicomiso, el heredero fiduciario no puede disponer de los bienes excepto en los casos previstos por la ley, ya que los tiene que transmitir, después de su muerte, a los herederos fideicomisarios ya instituidos.
- que el heredero puede disponer *inter vivos* sin necesidad de autorización de los bienes heredados y puede disponer también *mortis causa* y, en tal caso, la sustitución prevista por el primer testador queda

sin efecto, de acuerdo con el artículo 250 del CS.

- Y que la sustitución solo está prevista para el supuesto de que el heredero muera sin dejar nuevo heredero voluntario, y que los sustitutos solo tendrían derecho sobre aquellos bienes que no hubiesen sido dispuestos en vida. Y el causante otorgó testamento posterior a la aceptación de la herencia de su esposa, e instituyó a sus propios herederos, con lo cual la sustitución preventiva instituida por su esposa quedaba sin efecto.
- Y por otro lado, que la suma de las participaciones adjudicadas de dicha finca 2/24308 no suma el 100% de la finca por una diferencia de 9 milésimas por un tema de redondeo de los decimales, y es fácilmente enmendable, siempre que se confirme que los destinatarios de la finca objeto de recurso sean los dieciocho herederos del difunto.

La registradora en su **informe** de defensa de la nota de calificación registral, reitera la nota en todos sus términos y añade que no, que literalmente la causante inicial dispuso “los sustitutos vulgares designados lo serán también, por los mismos casos y de la misma forma, preventivos de residuo respecto de aquellos bienes que el heredero primeramente instituido o anteriormente instituido no hubiera dispuesto por acto *inter vivos* en el momento de su muerte”, y el hecho de haber otorgado un testamento —acto *mortis causa* por excelencia— no es obstáculo para la aplicación de la sustitución prevista dado que facultó al causante a disponer en vida de los bienes, pero deseaba que, si no lo había hecho, los bienes se transmitieran a los sustitutos designados por ella.

La **DGDEJM** dicta una resolución estimatoria parcial,

- desestimándolo, en cuanto al porcentaje de participación o participaciones no adjudicadas de la finca objeto de recurso,

puesto que la suma de las participaciones adjudicadas de la finca es innegable que no dan el total del 100% adjudicado, sino que dan un total adjudicado del 99,991%, y quedan sin repartir a ninguno de los dieciocho herederos designados un total correspondiente al 0,009%; y

- estimando, con respecto al primer motivo de denegación de la inscripción, en base a los siguientes argumentos:
- la causante inicial utilizó el término técnico de “sustitutos preventivos de residuo”, término que tiene una significación clara de su voluntad, máximo atendiendo que hace testamento ante notario y está asesorada por este. Y la referencia a la disposición de los bienes por acto *inter vivos* se tendría que entender de aquellos bienes que queden en el momento de su muerte si no ha hecho testamento o ha dispuesto de otro modo por título de muerte, dado que ha utilizado el término “sustitución preventiva de residuo”.
- que el fideicomiso de residuo persigue mantener los bienes del testador dentro de su familia, y por eso se establece un orden sucesivo de llamamientos, primero el fiduciario y después el fideicomisario, de manera que este último necesariamente sucederá al testador en los bienes de que no haya dispuesto al fiduciario por acto *inter vivos*; y, en cambio, la sustitución preventiva de residuo evita la sucesión intestada de los bienes atribuidos por el testador al heredero instituido y no hay un orden sucesivo de llamamientos, sino un único llamamiento y una *conditio iuris* —defunción del heredero instituido sin haber dispuesto *mortis causa* de los bienes que le atribuye el testador—, de manera que solo si se cumple

## Análisis de resoluciones

esta condición se produce el llamamiento a los sustitutos.

- que la existencia del testamento otorgado el día 10 de noviembre de 2015 por el heredero instituido en su día, y causante, excluye también la aplicación de la sustitución preventiva de residuo.

**RESOLUCIÓN JUS/4369/2025, de 1 de agosto**, relativa al recurso gubernativo interpuesto por S. G. M., M. G. C., S. G. C., I. G. C. y L. G. C. contra la calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona núm. 6, que suspende la inscripción de una escritura de aceptación y entrega de legados por parte de un coheredero sin la concurrencia del otro.

**Tesis:** *Entregar la nuda propiedad entra en la misma esencia de tomar la posesión del usufructo, y se puede entregar por sí solo uno de los herederos, sin la concurrencia del otro.*

**Hechos:** Se presenta escritura de aceptación y entrega de legados, otorgada por el hijo y coheredero de la difunta, en la cual se entregaba la nuda propiedad de cinco fincas a cuatro hijos, del testador, habiendo recibido, el otorgante como prelegado de su madre, el usufructo vitalicio de las fincas entregadas.

Dicha sucesión resulta del testamento que otorgó la difunta, por el cual instituía herederos a sus dos hijos, distribuía la herencia en dos grandes lotes, uno de ellos para un hijo, en el cual deja el usufructo vitalicio de cinco fincas, y el otro para su otro hijo, al cual deja el usufructo vitalicio de una sola finca, dejando al mismo tiempo la nuda propiedad de dichas fincas a sus nietos, cuatro en el supuesto del primer hijo y uno respecto del segundo hijo.

En el testamento se establece que los legatarios del usufructo podrán tomar posesión de los legados por ellos mismos, que se prohíbe la detracción de la cuarta falcidia y que si alguno de los hijos herederos considerara que los legados que les ha hecho atentaran contra la intangibilidad cuantitativa o cualitativa de su legítima solo la pueden reclamar de sus hijos respectivos, de los nudos propietarios.

La **registradora de la propiedad** emite nota de calificación en base a que en la escritura objeto de calificación un coheredero entregó los legados a algunos de los legatarios (sus hijos), sin la concurrencia del otro coheredero, manifestando que para la entrega del legado, en principio, es necesaria la concurrencia del otro heredero (artículo 427-22.3 del Código civil de Cataluña —CCC— y 81.c del Reglamento hipotecario —RH—), a menos que este haya renunciado a la herencia o todavía no la haya aceptado, de forma que puede, en este último supuesto y al amparo del artículo 411-9 del CCC, entregar el legado al único heredero aceptante y bajo su responsabilidad, supuesto que en el presente caso no se da.

Los coherederos presentan **recurso** alegando que:

- uno de ellos entregó a sus cuatro hijos los legados ordenados en testamento por la causante, y que lo hizo sin la intervención del otro coheredero, su hermano, pero que lo hace como prelegatario del usufructo vitalicio de los bienes inmuebles objeto de la escritura, y la entrega de la nuda propiedad es un acto necesario para la efectiva y completa toma de posesión de su derecho de usufructo.
- que puede tomar de posesión por sí solo, sin necesidad de comparecencia ni consentimiento del otro heredero.
- que el otorgante, tiene, por una parte, expresamente autorizada por la causante en testamento y, por otra parte, le corresponde legalmente en cuanto a prelegatario (artículo 427-22.4 del CCC).
- que la entrega de legado de la nuda propiedad es un acto imprescindible a efectos de dejar establecidas las relaciones jurídicas entre usufructuario y nudo propietario —ambos adjudicatarios de derechos correlativos sobre el mismo

bien— y, por lo tanto, es un acto necesario para la plena efectividad de la toma de posesión del prelegado del usufructo de las fincas por parte del mismo y no constituye una disposición patrimonial hecha por un heredero, sino que se trata de un acto instrumental para consolidar el régimen de propiedad disgregada, conforme a la voluntad del causante, que tiene que tener constancia registral para la plena efectividad y oponibilidad del usufructo en el tráfico jurídico.

- que la sucesión testada en Cataluña se rige por la voluntad del causante manifestada en testamento, y el Código civil recoge un criterio de interpretación subjetiva, el cual da especial relevancia a la voluntad del causante.
- que si nos limitamos a la literalidad del testamento, la testadora faculta a sus dos hijos, para tomar posesión por sí mismos de sus prelegados de usufructo, sin especificar que dentro de esta facultad se encuentra intrínseca la de entregar la nuda propiedad de los inmuebles a los hijos respectivos, y tampoco faculta a estos últimos para tomar posesión del legado por sí mismos; pero el contenido del testamento visto en su conjunto permite conocer esta verdadera voluntad de la testadora.

Finalmente, considera que con dicha entrega de la nuda propiedad efectuada por uno de los coherederos no se vulnera ningún derecho de los mismos ni de ningún otro interesado en la herencia, ni tampoco afecta a una posible reducción de legados en pago de la cuarta falcidia o legítima (prohibida expresamente por la testadora), y viene a recordar que en el derecho catalán el legatario afectado por la reducción puede evitarla abonando al heredero legitimario el importe de la reducción en dinero (artículos 427-45.2 y 451-22.4 del CCC), concretándose el



derecho de reducción de legados, ya sea por cuarta falcidia o legítima, en un simple derecho de crédito del heredero contra el legatario.

El notario autorizante presenta **alegaciones** y considera que en el testamento se hace una auténtica distribución de la herencia.

- El hecho de que cada finca se atribuya a cada uno de sus hijos y herederos de la testadora, en usufructo, y en alguno o algunos de sus hijos respectivos en nuda propiedad, hace entender que la testadora ha distribuido sus bienes por estirpes.
- Cuando se ordenan los legados a favor de los hijos, simples prelegados, se autoriza la toma de posesión de los legados por parte de los prelegatarios, aunque es redundante, ya que es una facultad atribuida por la Ley, y, por lo tanto, la autorización se puede hacer extensiva a cada estirpe de los legatarios, tomando como un todo usufructo y nuda propiedad acentuando el carácter particional. Incluso si se entiende que solo se ha autorizado la toma de posesión por los hijos usufructuarios, habría que ver hasta qué punto es esencial para el usufructuario dejar plenamente determinada la relación jurídica que adquiere con la determinación clara y específica de quién es la persona titular de la nuda propiedad del objeto que él usufructúa, y, como es así, entregar la nuda propiedad entra en la misma esencia de tomar la posesión del usufructo.

Y la lectura íntegra del testamento lleva a la conclusión de que el usufructuario, coheredero, prelegatario del usufructo vitalicio de las fincas cuya nuda propiedad entrega en la escritura de referencia, puede entregarla por sí solo sin discutirse con el hermano ni entrar innecesariamente en conflicto.

- El artículo 427-22 del CCC prevé que sin el consentimiento de la persona gravada el legatario no puede tomar posesión por su propia autoridad de la cosa legada. No obstante, el legatario puede tomar por sí mismo la posesión del legado si el causante lo ha autorizado, si se trata de un prelegado o si el legado es de usufructo universal. La ley pretende evitar que los legatarios tomen posesión por ellos mismos de los legados, sin consentimiento de los herederos sobre todo, como norma de protección de su derecho a reducir los legados, que se pueden reducir por excesivos (artículo 427-39 del CCC) cuando el valor de los legados excede lo que la persona gravada obtiene por causa de muerte; en razón de la cuarta falcidia (artículo 427-40 del CCC), si no le queda libre la cuarta parte del activo hereditario libre, y por inoficiosidad legitimaria (artículos 451-22 a 451-24 del CCC).
- La evolución del derecho de Cataluña ha ido ampliando la facultad del legatario de tomar posesión de los objetos legados siempre que se trate de legados de eficacia real y que el legatario pueda tomar posesión por su propia autoridad. La comparación del artículo 427-22 del libro cuarto del Código civil de 2008 con el 271 del Código de sucesiones de 1991 y el 222 de la Compilación de 1960 es una muestra de ello. El legislador catalán marca distancias, efectivamente, con la normativa del Código civil español, en parte porque en Cataluña prevalece el principio de libertad civil y en parte por la diferencia entre el uno y el otro ordenamiento en relación con la naturaleza y la cuantía de la legítima.
- Que en el caso de la escritura de referencia la entrega de los legados en nuda propiedad

por parte de uno solo de los herederos en nada perjudica al otro heredero, y si hipotéticamente fuera procedente una reducción siempre la podrá evitar abonando en dinero el importe reducible. Se tratará, pues, de un simple derecho de crédito que podría exigir, en hipótesis, al legatario, que respondería con todos sus bienes, de manera que le resulta indiferente que el legado se haya entregado o no.

La DGDEJM dicta una resolución estimatoria, revocando la nota de calificación registral por entender que:

- de la lectura íntegra del testamento de la causante se puede observar, sin lugar a duda, que se hace una auténtica distribución de bienes de la herencia a los hijos en usufructo (a la vez también herederos) y a sus nietos en nuda propiedad, y se distribuyen los bienes por estirpes. Es una operación meramente de reparto de bienes entre los herederos, los cuales son herederos del resto de la totalidad de los bienes de la testadora, y, por lo tanto, como también manifiestan los recurrentes interesados, entender el contenido del testamento visto en su conjunto permite conocer esta verdadera voluntad de la testadora, que hizo una partición en el testamento que implicaba la entrega de los legados de la nuda propiedad de las cinco fincas perfectamente determinadas objeto del presente recurso a la estirpe del coheredero.
- al ordenarse los legados a favor de los hijos herederos, simples prelegados, se autoriza la toma de posesión de los legados por parte de los prelegatarios, y la autorización se puede hacer extensiva a cada estirpe de los legatarios, tomando como un todo usufructo y nuda propiedad, acentuando aquel carácter particional. La entrega de la nuda propiedad a los

nietos no deja de ser un acto necesario para dejar establecida la relación jurídica entre usufructuario y los nudos propietarios en relación con los bienes inmuebles afectados, y solo haría falta ver hasta qué punto es esencial para el usufructuario dejar plenamente determinada la relación jurídica que adquiere con la determinación clara y específica de quién es la persona titular de la nuda propiedad del objeto que él usufructúa. Y, efectivamente, entregar la nuda propiedad entra en la misma esencia de tomar la posesión del usufructo, y se puede entregar por sí solo uno de los herederos sin la concurrencia del otro.

- el artículo 427-22.3 del CCC prevé de forma expresa que “sin el consentimiento de la persona gravada o, si procede, de la facultada para la entrega, el legatario no puede tomar posesión, por su propia autoridad, de la cosa legada”; y su apartado 4 establece que “no obstante [...], el legatario puede tomar por sí mismo la posesión del legado si el causante lo ha autorizado, si se trata de un prelegado o si el legado es de usufructo universal [...]”. Es evidente que la norma es clara e inequívoca y que los legatarios, para tomar posesión de los legados, necesitan el consentimiento del heredero o herederos, que en el presente supuesto ya se da, si bien solo con la concurrencia de uno de ellos.
- ni de la escritura de aceptación y entrega de legados objeto de recurso, ni de ningún otro documento acompañado, se puede interpretar que la entrega de los legados efectuados solo por uno de los herederos haya perjudicado de forma alguna al otro heredero que no comparece en dicha entrega, y, en el supuesto de que fuera así, el heredero que también es legatario tendría la facultad de

reducir el legado y el legatario de evitar la reducción, abonando el importe de la misma en dinero al heredero legitimario, ya que se trataría solo de un derecho de crédito del heredero contra el legatario afectado.

**RESOLUCIÓN JUS/4371/2025, de 17 de septiembre**, relativa al recurso gubernativo interpuesto por Asesoría y Gestión Negro, SLP, en representación de G. P. C., contra la calificación del registrador de la propiedad de Sant Boi de Llobregat que deniega la cancelación de una sustitución fideicomisaria solicitada en escritura pública otorgada para declarar su extinción por el defecto inenmendable de no contar con el consentimiento de los titulares registrales de la finca afectada.

**Tesis:** *El registrador no puede entrar a calificar si el inventario tiene que ser otro, porque quien da la autorización para vender la finca como libre del gravamen fideicomisario es el juez, no el registrador; y lo que corresponde una vez visto auto, firme, y que se ha presentado en el Registro como en documento complementario, es cancelar el gravamen fideicomisario sobre el dominio directo.*

**Hechos:** Se presenta escritura para declarar la extinción del gravamen fideicomisario que afecta a una finca de la cual es titular y que forma parte de otra finca.

Este fideicomiso había pasado a una finca diferente por subrogación real, manteniéndose igualmente en la finca originaria y produciendo un doble gravamen fideicomisario.

Esta escritura tiene su origen en que el otorgante solicitó el 15 de marzo de 2024 al registrador de la propiedad, por instancia con firma notarialmente legitimada, la cancelación del gravamen fideicomisario, entendiéndose que, si había pasado por subrogación a la finca 9.204, no podía continuar vigente en la 4.745 ni en la 13.122. El registrador denegó la cancelación solicitada por el defecto inenmendable de no contar con el consentimiento de todos los titulares registrales o con una resolución judicial obtenida en procedimiento contradictorio; y, tras recurrir, se dictó la Resolución

JUS/3052/2024, de 17 de agosto. G. P. C., desestimatoria del recurso del aquí otorgante, en el que destacaba que, a pesar de ser desestimatoria, “los fideicomisarios, que no serían parte de la venta del año 1971, se ven beneficiados porque el fideicomiso ha dejado de gravar el censo, pero grava dos fincas: la inicial, número 4.745 (y las doce entidades independientes en que fue dividida en régimen de propiedad horizontal), y la subrogada, número 9.204”, situación que la misma resolución considera “paradójica y poco de acuerdo con el principio de equidad, pero los asientos del Registro lo publican así”.

En esta escritura el otorgante aporta, como documentos adjuntos, escritura inicial de establecimiento de censo sobre la finca 4.745, por parte de la usufructuaria y los fiduciarios, con cargo al que por cuarta trebeliánica no prohibida les correspondía a su herencia y, por lo tanto, no gravada por la sustitución fideicomisaria y que solo afecta al dominio directo de la finca; escritura posterior de redención de censo de la finca 4.745 y compraventa con subrogación real, que afecta a la finca 9.204; y, en tercer lugar, testimonio del auto de 1971, dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia de L'Hospitalet de Llobregat, que autoriza la subrogación real de los bienes sujetos a fideicomiso de sustitución, es decir, de la finca 4.745; declarando que de los documentos aportados se desprende que la subrogación real judicialmente autorizada fue declarada exclusivamente sobre el censo gravado por la sustitución fideicomisaria, por lo que, una vez redimido el censo y operada la adquisición por compraventa de la finca 9.204, con la finalidad de trasladar a ella la sustitución fideicomisaria, comportó la extinción total de la sustitución sobre la finca 4.745.

Como corolario de todo lo expuesto en la escritura presentada se solicita ante el Registro de la Propiedad de Sant Boi de Llobregat la cancelación por extinción completa de la sustitución fideicomisaria que grava la finca registral número 13.122, de la cual es titular, finca resultante de la declaración de ampliación de obra nueva y división en



propiedad horizontal de la finca 4.745, segregada de la finca de procedencia 3.145, en el establecimiento con cargo a la cuarta trebeliánica y subrogado el censo por autorización judicial otorgada en el auto de 1971.

El **Registrador** califica negativamente la escritura por el defecto inenmendable de no contar con el consentimiento de los titulares registrales, en base a los siguientes argumentos:

- el único título para obtener la cancelación de la carga fideicomisaria en razón de la detración de la cuarta trebeliánica es el inventario debidamente formalizado en plazo, y como no se ha acreditado este inventario, la aportación actual del expediente judicial íntegro y la manifestación de los constituyentes del censo no son suficientes para suplir la falta de aportación del inventario.
- la manifestación de los constituyentes no es más que una simple declaración, que vincula a los declarantes, pero en ningún caso es título formal suficiente para la cancelación de la carga, y esta manifestación tiene carácter auténtico y es equivalente a un reconocimiento o renuncia que necesariamente tiene que vincular a todos los declarantes (los fiduciarios) en aplicación de la doctrina de los actos propios; pero esta eficacia no se puede extender a sus descendientes llamados a la sustitución aunque tuvieran la condición de herederos de sus padres, ya que estos ostentan derechos propios (el llamamiento a la sustitución establecida) que, en este caso, los colocan ante la herencia de sus padres en una posición de terceros.

Se presenta **recurso** frente a la calificación del registrador, en base a los siguientes argumentos:

- Se produce una extralimitación de la función calificadora ante el contenido de una resolución judicial, al desconocer la nota lo

que establecía el auto de 1971, que autorizó la enajenación como libre del derecho de censo y la adquisición de otros bienes de mayor rentabilidad en sustitución del mismo.

- Afirma la procedencia de la cancelación solicitada por extinción de la sustitución fideicomisaria en relación con el artículo 188.2 de la Compilación del Derecho civil de Cataluña.

*La finalidad del procedimiento registral es la de posibilitar la inscripción o la anotación de los actos y contratos relativos al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, pero no la de modificar los asientos ya realizados*

El registrador emite **informe** en el que se ratifica en los que él expuso en la nota de calificación, que se fundamentan en la falta de presentación del documento de inventario formalizado dentro del plazo legalmente establecido, considerando este documento imprescindible para la existencia del derecho a detraer la cuarta trebeliánica.

La **DGDEJM** dicta una resolución estimatoria, revocando la nota de calificación registral por entender que:

- la finalidad del procedimiento registral es la de posibilitar la inscripción o la anotación de los actos y contratos relativos al dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles, pero no la de modificar los asientos ya realizados. Y no es viable debatir hoy día la regularidad o no de un procedimiento registral finalizado hace más de setenta años, teniendo en cuenta, además, que los asientos del registro, una vez realizados,

están protegidos por la salvaguardia de los tribunales.

- el recurrente aporta documentos que no fueron objeto de calificación con anterioridad, en particular el auto judicial de 1971, que el registrador tiene que calificar. Y en este auto el juez autorizó la compraventa de 1971 de la finca registral 4.745 como libre del fideicomiso. Hubo conformidad de todos los fideicomisarios vivos, se notificó al curador en relación con los fideicomisarios no nacidos, y hubo conformidad del Ministerio Fiscal. Y, finalmente, se presentó ante el juez la escritura de inventario de los bienes relictos. En consecuencia se dictó auto, concediendo a los fiduciarios actores la precisa autorización judicial, para enajenación como libre la finca 4.745.

Poco después del auto, se otorgó escritura de 1971, por la cual se pactaba la subrogación real de la finca 4.745 por la finca 9.204, se cancelaba el censo (por redención) que gravaba la finca 4.745 y se vendía la finca 4.745. En esta escritura expresamente se hacía referencia al reciente auto judicial de unos meses anteriores, que permitía la venta, como libre del fideicomiso de la finca 4.745.

Cuando estos auto y escritura de 1971 se presentaron en el registro el mismo año 1971, el registrador inscribió la subrogación real de la finca 4.745 por la finca 9.204 y también la compraventa de la finca 4.745. Sin embargo, no canceló el fideicomiso, sin que se sepa la razón de esta omisión, y, en consecuencia, con el gravamen de la sustitución fideicomisaria sobre el dominio directo.

- que se han presentado todos los documentos para solucionar esta situación.
- y, en definitiva, lo que corresponde una vez visto el auto de 1971, firme, presentado como documento complementario, es cancelar el gravamen fideicomisario sobre el dominio directo de la finca 4.745. ■