

Anàlisi de resolucions

Resum de resolucions

PABLO SORIANO CALABUIG

Notari de Castelldefels



DIRECCIÓ GENERAL DE DRET, ENTITATS JURÍDIQUES I MEDIACIÓ

RESOLUCIÓ JUS/3636/2025, de 4 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat per V. E. P. contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Tortosa núm. 1.

TESI: *Si bé pot semblar que el CCC només es refereix a la necessitat d'impugnació judicial del desheretament per privar la clàusula de l'eficàcia, res no s'oposa al fet que tots els interessats —legítimaris i hereu— puguin deixar-la sense efecte per conveni entre les parts.*

Fets: Es presenta una escriptura atorgada per l'alcalde-president de l'Ajuntament, en la seva condició d'hereu d'un causant, juntament amb els fills del causant als quals havia desheretat —sobre la base de l'article

451-17.e del Codi civil de Catalunya (CCC)—, i en què els fills del causant van manifestar que prèviament van presentar davant de l'Ajuntament un document en què, en vista del testament atorgat pel seu difunt pare, manifestaven la disconformitat amb el desheretament, perquè consideraven que era injustificat, i, en conseqüència, reclamaven a l'Ajuntament, en la seva qualitat d'hereu del causant, la llegítima que els corresponia, i que, en el cas de declinar aquesta petició, efectuarien la reserva de la seva reclamació judicial. Així mateix, els atorgants de l'escriptura manifestaven que, per evitar plets, demandes i reclamacions judicials innecessàries, van acordar que l'Ajuntament, en la seva qualitat d'hereu del finat, feia entrega als germans, en concepte de pagament de la llegítima, la plena propietat de la

meitat indivisa de dues finques rústiques, que pertanyia al causant.

Així doncs, l'Ajuntament lliura les meitats indivises de dues finques rústiques als germans, per parts iguals entre ells i en concepte de llegítima.

I l'adjudicació d'aquestes finques es realitza de la manera següent: s'adjudica el ple domini de les dues meitats indivises de les finques a favor d'un dels germans, que se les adjudica, i en contraprestació a aquesta adjudicació, aquest germà paga als altres una contraprestació a l'adjudicació efectuada en l'escriptura de lliurament de la llegítima i una altra per l'extinció del condomini, que atorguen davant de la mateixa notaria, el mateix dia, i en la què, a més, en l'esmentada escriptura d'extinció del condomini, també es declara en una de les finques una edificació construïda l'any 1983.



A l'escriptura d'herència i lliurament de llegítima s'incorpora una notificació de l'Ajuntament, segons la qual la Junta de Govern de la corporació, en sessió de 19 de maig de 2023, va adoptar l'acord següent: «Acceptació d'herència i reconeixement de llegítima (núm. d'expedient: 2023/660).[...] Que, en vista d'evitar plets, demandes i reclamacions judicials innecessàries, és voluntat de l'Ajuntament, en la seva qualitat d'únic hereu del finat, acceptar la petició dels fills del causant i reconèixer la llegítima que els pot correspondre; farà entrega als germans, en concepte de pagament de llegítima, de la plena propietat de la meitat indivisa pertanyent al causant en les dues finques rústiques que es descriuran seguidament sota els números 4 i 5 d'ordre, entitats registrals 1.390 i 1.391 de l'Aldea.»

El **registrator de la propietat** emet una primera nota de qualificació negativa de l'escriptura d'herència.

Posteriorment, l'alcalde-president de l'Ajuntament i els fills desheretats **van atorgar una nova escriptura** de manifestacions, **com a complement** de la d'herència, en què exposen el següent:

- Van atorgar l'escriptura d'acceptació d'herència abans referida, qualificada amb el defecte següent: (...) De l'escriptura esmentada sembla desprendre's que l'Ajuntament accepta l'herència del causant i, per evitar possibles judicis, lliura les finques 1.390 i 1.391 als fills desheretats. En aquest cas, ens trobem davant d'un supòsit de donació realitzada per l'Ajuntament, que ha de reunir els requisits establerts per a les disposicions a títol gratuït.
- Que aporten la Resolució de 10 de febrer de 2021 de la Direcció General de Seguretat Jurídica i Fe Pública (DGSJFP), que el notari incorpora a la matriu, i en fa una transcripció parcial.
- Finalment, manifesten que, en relació amb el defecte expressat

a la nota, no hi ha cap causa ni cap motiu pel qual el difunt desheretés els seus fills al testament, i sol·liciten al registrator de la propietat que deixi sense efecte aquest defecte i que inscrivir l'escriptura d'herència.

Si bé el registrator pot qualificar l'Acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament, cal inexcusablement que especifiqui a la qualificació registral els motius concrets que justifiquen la nota de qualificació, amb els fonaments de dret corresponents

Presentada novament l'escriptura d'herència en unió de l'escriptura de manifestacions i complement, **el registrator manté la qualificació** amb l'argument següent: En aquest cas, ens trobem davant d'un supòsit de fet de donació que ha de reunir els requisits establerts per a les disposicions a títol gratuït fetes per l'Ajuntament. I, en qualsevol cas, com posa de manifest la nombrosa jurisprudència, per privar d'eficàcia una disposició testamentària cal una resolució judicial en el judici corresponent.

L'interessat interposa un **recurs** sobre la base dels arguments següents:

- Si hi ha l'acord de tots els afectats, no cal un procediment contenciós que declari la manca d'eficàcia del testament. Entén que, si l'hereu nega la causa del desheretament — com en aquest cas —, el dret a la llegítima només es torna ineficaç si una resolució judicial determina la concurrència de la causa del desheretament.
- És la mateixa Administració hereva qui accepta la inexistència

de la causa del desheretament, després de tramitar l'expedient administratiu pertinent, i és ocios i dilatori anar a un procediment judicial per debatre la concurrència de la justa causa del desheretament, ja que hauria de defensar-ho el mateix hereu del causant, i aquest ha renunciat a fer-ho, en reconèixer de forma expressa la inexistència de causa justa de desheretament.

- L'acte de lliurament de les dues finques no és una donació, sinó el compliment de l'obligació de pagament de la llegítima, que és una obligació legal, precedida per l'expedient administratiu. De manera que la resolució que va adoptar a la Junta de Govern és ferma i, mentre no se'n declari la nul·litat, és vàlida amb caràcter general, sense que sigui ajustat a dret presumir la nul·litat causal, mentre no ho hagin declarat els tribunals de justícia.
- Queda fora de l'abast de la qualificació registral la valoració de la intencionalitat o voluntat de la resolució administrativa de la Junta de Govern i, en definitiva, la qualificació registral s'hauria d'haver cenyit al contingut dels títols públics que es van presentar i als llibres del registre.

La **DGDEJM** acorda estimar el recurs i revocar la nota de qualificació registral perquè entén que:

- Si bé el registrator pot qualificar l'Acord de la Junta de Govern de l'Ajuntament, cal inexcusablement que especifiqui a la qualificació registral els motius concrets que justifiquen la nota de qualificació, amb els fonaments de dret corresponents. És a dir, que la nota de qualificació estigui suficientment motivada, per garantir el principi de defensa de l'interessat i la interdicció de

Anàlisi de resolucions

l'arbitrarietat; i la referència genèrica als requisits legals per fer disposicions gratuïtes no constitueix cap fonamentació jurídica solvent i aquesta manca de determinació de quin és l'article infringit en la nota de qualificació registral provoca la indefensió del recurrent, per la qual cosa considera que la nota de qualificació registral està insuficientment motivada.

- Tot i que l'article 451-19 del CCC circumscriu la reconciliació i el perdó a actes del causant, però no a actes de l'hereu, res no pot impedir que l'hereu no vulgui o no pugui justificar la causa de desheretament i tingui per encertat atribuir la llegítima al legitimari, quan el legitimari ha reclamat la llegítima.
- Si bé pot semblar que el CCC només es refereix a la necessitat d'impugnació judicial del desheretament per privar la clàusula de l'eficàcia, res no s'oposa al fet que tots els interessats —legitimaris i hereu— puguin deixar-la sense efecte per conveni entre les parts. Així ho hauria de permetre el principi de llibertat civil, a què fa referència l'article 111-6 del CCC, sempre que no es perjudiqui ningú.

Resolució JUS/3811/2025, de 10 de febrer, relativa al recurs governatiu interposat per Global Capital Privado, SL, contra la qualificació del registrador de la propietat titular del Registre de la Propietat de Tarragona núm. 3 que denega la inscripció d'una escriptura de constitució de dret d'opció de compra redactada segons minuta reiterada en moltes ocasions, perquè entén que encobreix una trava sobre un immoble en funció de garantia que no compleix els requisits de protecció de la part deutora que imposa la configuració legal bàsica dels drets reals de garantia immobiliària ni s'acredita el compliment dels requisits de transparència material

que exigeix la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

TESI: *L'opció en garantia és legítima, la permet el CCCat i res no la prohibeix. Però per ser legítima s'ha de fonamentar en la confiança que el deutor té en el creditor, que consisteix en la convicció que només l'exercirà si ell, el deutor, no compleix, i no ha de vulnerar mai les normes de protecció de consumidors i/o la disciplina de mercat.*

Fets: Es presenta una escriptura per la qual es constitueix un dret d'opció de compra a favor d'una mercantil sobre una finca gravada amb hipoteca.

El **registrador de la propietat** emet una nota de qualificació negativa, sobre la base dels arguments següents:

- Que no obstant el *nomen iuris* donat, —«opció de compra i poder subjecta a ratificació»—, allò en realitat pactat és una trava sobre un bé immoble en funció de garantia, en termes que no poden ser admesos, atès que no compleix els requisits de protecció del deutor i titular del dret real gravat que imposa la configuració legal bàsica dels drets reals de garantia immobiliària, en relació amb(1)la determinació del valor del bé donat en garantia,(2)la determinació de l'import del deute garantit, i (3) el procediment d'execució de la garantia. A això cal afegir-hi que, fins i tot en el cas que pogués considerar-se que el subscript és un contracte de finançament amb garantia immobiliària que compleix les exigències bàsiques pròpies de la regulació de les garanties immobiliàries —circumstància que no es dona—, no s'acredita que s'hagin complert els requisits de transparència material que per a la formalització de contractes de crèdit immobiliaris entre professionals i persones físiques estableix la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari.

- No resultar inscripció la clàusula TERCERA, en la part que estableix la possibilitat que, en cas d'exercici unilateral de l'opció, la part optant pugui, sense compareixença ni consentiment de la part concedent de l'opció, determinar les quantitats per deduir del preu que s'ha de lliurar i, amb això, l'import per pagar en concepte de preu de la compravenda, mitjançant un «càlcul aproximat basat en la informació de la qual pugui disposar el comprador en cada moment», segons es preveu a la clàusula tercera per al cas que aquest comprador manifesti una impossibilitat d'aportar certificats de saldo pendent dels deutes en què s'hagi subrogat o el pagament dels quals hagi assumit. I això, en la mesura que l'admissió d'aquesta clàusula suposaria deixar el compliment de l'obligació de pagament del preu resultant del contracte a l'arbitri de la part que és subjecte passiu d'aquesta obligació, cosa que resulta contrària a l'article 1256 del CC.
- No resultar inscripció la clàusula CINQUENA, en què la part concedent del dret d'opció «assumeix a tots els efectes» que el fet de no rebre la notificació que per conducte notarial se li realitzi a l'efecte de l'atorgament de l'escriptura de compravenda «no derivarà en manca de notificació per al correcte exercici de l'opció de compra», atès que aquesta manifestació, en els termes en que s'ha realitzat, pot considerar-se contrària a la regulació de caràcter imperatiu aplicable a les actes notarial de notificació i requeriment pels articles 202 i següents del Reglament notarial, actes el correcte emplenament de les quals exigeix complir els requisits establerts



perquè la notificació o el requeriment puguin entendre's realitzats. D'això resulta que si la manca de recepció de la notificació és conseqüència de la impossibilitat d'emplenar l'acta notarial, la notificació no es pot entendre realitzada ni, per això, es pot atorgar unilateralment l'escriptura de compravenda. La no inscripció d'aquest pacte impedeix la inscripció de la clàusula que preveu la possibilitat d'atorgament unilateral de l'escriptura de compravenda per la part optant.

4. No resultar inscripcions les lletres e), f) i g) de la clàusula SEGONA, atès que es tracta de compromisos obligacionals sense transcendència real.

Atès que el defecte assenyalat amb el número 1 és de caràcter INSUBSANABLE, es DENEGA la inscripció interessada.

La part optant presenta recurs i al·lega:

- Que no és possible aplicar a la resolució del recurs la de la DGSJFP de 9 de setembre de 2024 perquè, d'una banda, la finca a què fa referència està situada a Madrid i la d'aquest a Tarragona, i, de l'altra, a Madrid la inscripció ha estat «suspena» i a Tarragona, «denegada». Després fa veure que la Resolució esmentada, com d'altres de precedents, no considera que totes les opcions constitueixin un préstec, sinó que això es pot entendre així d'algunes clàusules concretes.

Després entra a discutir la suposada indeterminació de les quantitats que cal retenir en cas d'exercici unilateral de l'opció, i fa referència a la Resolució de la DGSJFP de 27 d'octubre de 2010 i a l'STS de 15 de juny de 2016, que en determinades circumstàncies ho accepten, i a algunes referències de dret

comparat i a convenis internacionals que s'esmenten, però no se citen.

A més, el recurs subratlla que, en relació amb la notificació prevista al pacte cinquè de l'escriptura, la Resolució de la DGSJFP de 9 de setembre de 2024, aplicable a la finca de Madrid, fa referència a un cas en què s'havia pactat la notificació per burofax, però subratlla que, en aquest cas, s'ha pactat la notificació notarial.

També el recurs impugna la consideració tan negativa que fa el registrador de les escriptures redactades segons minuts idèntiques, que fan presuposar un format estandarditzat perquè aquesta és una pràctica del tot usual.

Per acabar, el recurs transcriu els articles 568-1, 568-2, 568-5 i 568-6 del Codi civil de Catalunya i al·lega la SAP de Lleida de 25 de gener de 2024 que admet clarament el dret d'opció de compra.

El registrador emet un informe en què manté la qualificació i defensa la nota denegatòria, alhora que rebut els arguments del recurs.

- Explica que, tot i que la Resolució de la DGSJFP de 9 de setembre de 2024 és posterior a l'escriptura, fa referència a una altra escriptura pràcticament idèntica i n'al·lega una altra de 30 de juliol de 2024 pel que fa a una escriptura redactada segons la mateixa minuta, també denegatòria del recurs.
- Després rebut els arguments que la recurrent extreu de la Resolució de la DGSJFP de 27 d'octubre de 2020 i defensa que la prohibició del pacte comissori és aplicable a Catalunya. El mateix dia envia l'expedient a aquesta Direcció General, no sense advertir que la qualificació no esmenta el dret català i que el recurs el cita sense fonamentar-s'hi.

La DGDEJM dicta una resolució desestimatòria perquè entén que:

- El registrador de la propietat adopta la decisió de denegar la inscripció no sobre la base del contingut de l'escriptura que es presenta per qualificar ni sobre la base del contingut dels llibres del Registre, elements bàsics de la qualificació segons l'article 18.1 de la Llei hipotecària, sinó que entra a fer judicis de valor i conjectures sobre el contracte, per arribar a la conclusió que el dret d'opció no és en realitat un dret d'opció, sinó que dissimula un contracte de préstec garantit amb una «trava sobre l'immoble en funció de garantia». Per això entenem que la qualificació denegatòria, en prendre en consideració principalment motius aliens al títol presentat i als llibres del Registre, excedeix els límits de l'article 18.1 ara esmentat.
- El negoci fiduciari en funció de garantia ha estat reconegut tradicionalment en les compres en carta de gràcia (avui reconegudes als articles 621-55.1 i 568-28 a 568-32 del CCCat), que són sovint fidúcies amb creditor. També hem de recordar que a Catalunya el negoci fiduciari té una llarga tradició tant si és amb creditor, en l'opció o la venda en carta de gràcia, com d'amistat amb la «posada de béns a nom de tercer», reconeguda quan cal per a l'agnició de bona fe que encara ara esmenta l'article 565-16.d del CCCat. També al Dret de successions trobem figures clarament fiduciàries, com és el cas extrem dels hereus o legataris de confiança.
- D'altra banda, l'STSJC 12/2019 explica que «no hi ha al dret civil català una prohibició general del pacte comissori», d'acord amb la jurisprudència establerta per l'STCC de 10 de desembre de 1937 i les STSJC

5/1991, de 29 de maig, 14/1991, de 31 d'octubre, 6/2002, d'11 de febrer, i 18/2010, de 13 de maig. La sentència esmentada recorda, a més, que una manca eventual de correlació entre el preu de l'opció i l'import del deute que dona pas a l'exercici del dret d'adquisició preferent o el fet que l'operació encobreixi un préstec usurari pot ser corregida per mitjà dels remeis legals específics, com són l'acció d'enriquiment injust, la rescissió per lesió o la nul·litat per usura.

- Quant a les clàusules objecte de qualificació negativa del Registrador, sosté:
- Pel que fa a la possibilitat que, en cas de l'exercici unilateral de l'opció, la part optant pugui determinar les quantitats per deduir del preu de la compravenda per càlcul aproximat, considera que aquesta clàusula no fa referència a la fixació del preu, clarament establert a l'escriptura, sinó més aviat a la forma de pagament d'una part del preu, concretada en els imports del certificat del saldo pendent de la hipoteca, les pendents per pagament d'IBI, els deutes amb la comunitat de propietaris o els costos de notaria, registre i gestió de la cancel·lació de la hipoteca. La clàusula no fa referència a l'import del preu ni al de quantitats potser lliurades per l'optant al concedent (que caldrà acreditar sempre amb rebuts que constin en escriptura notarial), sinó als típics serrells de tota compravenda, que sempre resultaran determinats i justificats no unilateralment per la part obligada, sinó per tercers aliens al contracte.
- Els efectes de la manca de recepció efectiva de la notificació notarial, l'article 568-12 del CCCat, que admet i

regula l'exercici unilateral del dret d'opció, imposa com a requisit d'aquest exercici que hi hagi una notificació fefaent prèvia al concedent. No imposa cap altre requisit especial, per la qual cosa la notificació prevista a l'escriptura qualificada és notarial i, per tant, fefaent. Però serà en el moment de l'exercici de l'opció, si l'exercici és unilateral, i, feta la notificació, aquesta resulti infructuosa, quan caldrà valorar les circumstàncies que resultin de la pràctica de la notificació.

- I pel que fa a l'últim punt de la nota de qualificació, segons el qual no es poden inscriure determinats punts del contingut obligacional de l'escriptura per manca d'eficàcia real, no cal entrar-hi atès que a l'escriptura consta amb claredat la petició d'inscripció parcial per al cas que alguna de les clàusules, actes o negocis que conté tinguessin algun defecte que, segons el registrador, no permetés inscriure'ls.
- Si el prestador que fa ús de l'opció en garantia exerceix l'activitat de deixar diners a préstec de manera empresarial, és evident que el préstec passa a ser un préstec a persones consumidores i, aleshores, el prestador/optant ha d'acreditar que compleix els requisits que preveu la Llei 5/2019, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari, començant pels requisits de la inscripció de l'empresa en el registre que preveu el seu article 27 o, si escau, els de la Llei 2/2009, de 31 de març, per la qual es regula la contractació amb consumidors de préstecs o crèdits hipotecaris. Si ens trobéssim en aquest cas, el d'una opció en garantia d'un préstec a consumidors (en principi legítima com hem

dit), l'opció deixaria de ser un autèntic negoci fiduciari. Ja no es fonamentaria en aquella confiança entre les parts contractants, sinó que passaria a ser una garantia accessòria en un contracte vinculat amb un consumidor.

I en aquest cas, sí que es té la constància que el titular del dret d'opció actua habitualment al mercat adquirint drets d'opció a persones particulars sobre la base de negocis estandarditzats que ens poden portar a concloure que les opcions es constitueixen en garantia de préstecs contractats en massa. Per tant, l'entitat optant/prestadora hauria d'acreditar que consta inscrita al registre que preveu l'article 28 de la Llei 5/2019. En aquest punt, els registradors poden denegar la inscripció del dret d'opció perquè es constitueix a favor d'una entitat no inscrita, sobre la base de l'article 42.2 de la Llei 5/2019, que estableix que el Registre Mercantil i els altres registres públics han de denegar la inscripció dels actes o negocis a què es refereix l'apartat 1, és a dir, a entitats no inscrites al Registre.

Resolució JUS/3812/2025, de 14 de febrer, dictada en el recurs governatiu interposat pel Consorci del Gran Teatre del Liceu contra la qualificació de la registradora de la propietat titular del Registre de la Propietat de Barcelona núm. 3.

TESI: *Per més que la consolidació no constitueixi, per si mateixa, una causa d'extinció dels drets d'usdefruit i d'aprofitament parcial que graven un immoble, la concurrència en una mateixa persona de la titularitat d'aquests drets i de la titularitat del dret de propietat, la facultat per poder extingir-los per la seva sola voluntat i obtenir la cancel·lació al Registre de la Propietat.*

Fets: Es presenta una escriptura per la qual quatre persones van manifestar que eren socis de la Societat del Gran Teatre del Liceu i titulars de tres drets reals de servitud perpètua i personal sobre tres butaques que formen part del Gran Teatre del Liceu, inscrites al



Registre de la Propietat i que constitueixen tres finques.

Per mitjà d'aquesta escriptura, els atorgants transmeten aquests drets al Consorci del Gran Teatre del Liceu, titular de la propietat del teatre, i el comprador sol·licita la cancel·lació registral dels drets reals de servitud objecte de compravenda per confusió, en haver-se consolidat a favor seu el ple domini de les butaques.

La **registradora de la propietat** emet una nota de qualificació negativa, sobre la base dels arguments següents:

- Nega que hi hagi confusió, que és una causa extintiva pròpia de les obligacions, i afirma que no és procedent la consolidació, perquè no concorre en un únic patrimoni el conjunt de totes les facultats, els drets, les obligacions i els deures que es desprenen de les servituds personals a què fa referència l'escriptura.
- Que aquestes servituds, a més, constitueixen un patrimoni tancat i separat del patrimoni de cada soci de la Societat del Gran Teatre del Liceu.

Es presenta novament l'escriptura i és objecte d'una nova qualificació de la registradora de la propietat, en què reproduceix els arguments anteriors.

Se sol·licita la qualificació substitutòria i el registrador de la propietat confirma la qualificació negativa, i afirma que el dret català no prohibeix les servituds personals i que, en aquest cas, no hi ha una pluralitat de servituds personals a favor dels socis de la Societat del Gran Teatre del Liceu, sinó una única servitud personal a favor de la Societat, de titularitat plural mancomunada sense quotes, és a dir, de caràcter germànic.

El Consorci del Gran Teatre del Liceu va presentar un **recurs** governatiu contra la qualificació negativa i contra la qualificació substitutòria. Analitzant els antecedents de les relacions entre la Societat del Gran Teatre del Liceu i el Consorci del Gran Teatre del

Liceu, que es deriven de la finalitat de procedir a la reconstrucció del teatre després de l'incendi del 31 de gener de 1994, la Societat transmet al Consorci la propietat del teatre, a canvi que aquest el reconstrueixi i reconegui a favor dels socis de la Societat un dret real de servitud personal i perpètua sobre les llotges i les butaques que tenen assignades.

El negoci fiduciari en funció de garantia ha estat reconegut tradicionalment en les compres en carta de gràcia

Amb relació a les qualificacions recorregudes, el recurs sosté:

- Que no hi ha un únic dret de servitud personal a favor de la Societat, sinó que n'hi ha tants com socis titulars de llotges i butaques, i que no constitueixen un patrimoni separat ni originen una titularitat jurídica complexa.
- Que la cancel·lació d'un dret de servitud per confusió o consolidació no és una modificació del títol constitutiu de la servitud.
- Que el dret civil català no reconeix les anomenades servituds personals, que només tenen cobertura jurídica a l'article 531 del CCE, no aplicable a Catalunya, i que aquestes servituds s'han requalificat per ministeri de la llei en drets d'aprofitament parcial [article 563-1 del CCC] amb l'entrada en vigor del llibre cinquè del CCC.
- Y que els drets sobre les llotges i les butaques dels socis de la Societat del Gran Teatre del Liceu són susceptibles de consolidació i extinció quan es reuneixen en una mateixa

persona la titularitat de la finca i la de l'aprofitament que la grava.

La Societat del Gran Teatre del Liceu, com a part interessada, **formula al·legacions**, mitjançant un escrit pel qual s'oposa al recurs del Consorci del Gran Teatre del Liceu, atès que considera procedent la qualificació registral impugnada i la qualificació substitutòria que la confirma, i això sobre la base dels arguments següents:

- Les escriptures públiques de 1994 i 1998 van configurar els drets dels socis com a drets reals de servitud personal, per la seva proximitat a les servituds personals que estableix l'article 531 del CCE, aplicable supletòriament a Catalunya, atesa la manca de regulació de les servituds personals del dret civil català.
- L'actuació del Consorci del Gran Teatre del Liceu, en adquirir els drets de servitud personal dels socis venedors, incorre en un abús de dret material, perquè aquesta actuació és aliena a les finalitats, les funcions i els objectius del Consorci, entre els quals no figura l'adquisició dels drets sobre les llotges i les butaques.
- La manca de legitimació de qui presenta el recurs en nom del Consorci del Gran Teatre del Liceu, atès que no consta l'acord del seu òrgan de govern que ho autoritza.
- L'escrit també entén que la competència per resoldre el recurs correspon a la DGRN, ja que no té per objecte una qualificació fonamentada exclusivament en el dret civil català.
- Nega que la servitud personal —que considera única— s'hagi reconvertit en un dret d'aprofitament parcial, perquè aquesta no és la voluntat dels atorgants de les escriptures de 1994 i 1998 i perquè això

respon a una declaració unilateral del Consorci i no a una declaració judicial.

- Afirma que el CCC no prohibeix la servitud personal, i que la seva existència es justifica en l'aplicació supletòria de l'article 531 del CCE a Catalunya.

La DGDEJM dicta una resolució desestimatòria, perquè entén que:

- El règim jurídic dels drets dels socis de la Societat del Gran Teatre del Liceu sobre les llotges i les butaques del teatre s'ha vist afectat, al llarg dels anys, per dues circumstàncies fonamentals, una d'índole material o fàctica i una altra d'índole jurídica: d'una banda, l'incendi del 31 de gener de 1994 i, d'altra, l'entrada en vigor, l'1 de juliol de 2006, de la Llei 5/2006, del 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals.

El 1980 es va constituir el Consorci del Gran Teatre del Liceu, que va assumir l'exploració del teatre, mentre que la Societat del Gran Teatre del Liceu va conservar-ne la propietat, i els socis, les facultats que tenien sobre les llotges i les butaques. Aquesta situació es va mantenir fins al 1994.

El 31 de gener del 1994 es va produir l'incendi que va destruir pràcticament el teatre. La Societat del Gran Teatre del Liceu i el Consorci del Gran Teatre del Liceu van assumir la necessitat de reconstruir-lo i, per fer-ho, van formalitzar una sèrie d'acords en les escriptures públiques del 5 de setembre de 1994 i del 12 de febrer de 1998, les dues autoritzades pel notari Robert Follia Camps. En virtut de la primera, la Societat del Gran Teatre del Liceu transmet al Consorci del Gran Teatre del Liceu la propietat del solar i de la resta de l'edifici on estava instal·lat el teatre, així com l'import de la indemnització que havia de percebre de la companyia d'assegurances. Per la seva part, el Consorci s'obligava a reconstruir el teatre de manera similar

al que havia existit i reconeixia a la Societat del Gran Teatre del Liceu el dret de preferència per adquirir, a favor dels seus socis o accionistes, el dret d'utilitzar les llotges i les butaques relacionades per la mateixa Societat.

Aquest dret es configura com a dret real de servitud personal de caràcter perpetu, i la Societat no el pot transmetre sota cap títol, ni universal ni particular, si bé pot atribuir als seus socis o accionistes, a efectes interns, el dret de gaudir de la preferència que té reconeguda.

Al mateix temps, els drets de gaudi dels socis només són transmissibles per actes *inter vivos* a títol gratuït a favor del cònjuge, ascendents, descendents, germans, nebots carnals i cotitulars de la llotja o butaca, mentre que les transmissions oneroses a persones diferents de les esmentades atribueixen un dret d'adquisició preferent de les llotges o butaques alienades a favor del Consorci, que després desapareixerà.

Els acords previs de la Junta de Govern de la Societat del Gran Teatre del Liceu, que havien fet possible l'atorgament de l'escriptura del 5 de setembre de 1994, van ser impugnats per un grup de socis i declarats nuls per sentència de l'Audiència Provincial de Barcelona, circumstància que va determinar unes noves negociacions entre la Societat del Gran Teatre del Liceu i el Consorci del Gran Teatre del Liceu, que van cristal·litzar en l'escriptura del 12 de setembre de 1998. En aquesta escriptura, la Societat i el Consorci ratifiquen la tradició i transmissió de la propietat del Gran Teatre del Liceu formalitzada en l'escriptura de 1994 a favor del Consorci, i extingeixen i cancel·len el dret real de servitud personal constituït a favor de la Societat. Aquest el substitueixen per una pluralitat de drets reals de servitud perpètua i personal a favor dels socis, el predi servent de la qual és el solar del Gran Teatre del Liceu i les edificacions construïdes al solar, i els titulars personals dominants d'aquestes servituds són cadascun dels socis titulars de les accions corresponents. El contingut

de les servituds constitueix el dret dels titulars a utilitzar les llotges i les butaques que tenen assignades de la mateixa manera que ho feien abans de l'incendi del 1994. Els titulars de les servituds poden disposar lliurement i transmetre amb el dret de què són titulars la condició de soci de la Societat del Gran Teatre del Liceu, i desapareix el dret d'adquisició preferent a favor del Consorci del Gran Teatre del Liceu.

Convé destacar que aquests drets reals de servitud personal es constitueixen a l'empara de l'article 531 del CCE, atès que la Llei 13/1990, de 9 de juliol, de l'acció negatòria, les immissions, les servituds i les relacions de veïnatge, vigent llavors a Catalunya, tot i que regulava les servituds, no tenia en compte les servituds personals (tal com, d'altra banda, tampoc no ho havia fet la Compilació de 1960) i considerava només com a servitud el «dret real que grava parcialment un immoble en benefici d'un altre». En aquest sentit, es podia pensar que la legislació estatal s'aplicava supletòriament, però potser sense tenir en compte que la disposició final quarta de la Compilació del Dret Civil de Catalunya de 1984, en la redacció vigent en aquell moment, admetia l'aplicació supletòria dels preceptes del CCE i de les altres lleis estatals només «en la mesura que no s'oposin a les disposicions del dret civil de Catalunya o als principis generals que informen l'ordenament jurídic català» fins a l'any 2006.

L'1 de juliol del 2006 entra en vigor la Llei 5/2006, del 10 de maig, del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya, relatiu als drets reals, que estableix una regulació moderna en matèria de drets reals, especialment innovadora en relació amb les servituds; en particular, en relació amb les anomenades servituds personals.

En aquest sentit, el llibre cinquè del CCC formalitza l'exclusió de les servituds personals de l'ordenament jurídic català, de manera que no és que quedin prohibides, sinó que desapareixen i es reconduïxen a una nova categoria de drets reals limitats que crea el dret civil



català: la dels drets d'aprofitament parcial, incloent-hi en aquests les servituds personals, que les defineix l'article 563-1 del CCC com a drets «de caràcter real [establerts] a favor d'una persona sobre una finca aliena amb independència de tota relació entre finques», que facul·ten el titular per gaudir de qualsevol tipus d'utilitat o aprofitament sobre aquesta. Entre aquests drets, s'esmenta expressament i precisament allò que proporciona «el dret de llotja».

La nova regulació que estableix la Llei 5/2006 s'aplica també a les servituds personals constituïdes sota la vigència de la legislació anterior. Per tant, també a les creades a l'empara de l'article 531 del CCE, tenint en compte la seva aplicació supletòria a Catalunya.

En conseqüència, els drets dels socis de la Societat del Gran Teatre del Liceu sobre les llotges i les butaques de què són titulars són drets reals limitats que es configuren com a drets d'aprofitament parcial, i per això:

- Respecte de l'extinció dels drets d'aprofitament parcial dels socis de la Societat del Gran Teatre del Liceu, es poden extinguir pel transcurs del termini de durada dels drets d'aprofitament parcial, que no pot excedir els 99 anys i per redempció per voluntat del Consorci del Gran Teatre del Liceu, així com per la pèrdua de la finca gravada, per consolidació o per renúncia del Consorci.

D'acord amb l'article 532-3.1 del CCC, «el dret real [limitat] s'extingeix quan es produeix la reunió de titularitats entre els propietaris i els titulars del dret real» que grava el dret de propietat.

Ara bé, en l'àmbit dels drets reals limitats d'aprofitament parcial, la consolidació presenta matisos particulars, derivats de la remissió que, pel que fa al seu règim jurídic, estableix l'article 563-1 *in fine* del CCC a «les normes que regulen el dret d'usdefruit, en allò que sigui compatible». Amb relació al dret d'usdefruit —i, per extensió, al

dret d'aprofitament parcial— sobre béns immobles, la concurrència en una mateixa persona de la titularitat del dret de propietat de l'immoble gravat i de la titularitat del dret d'usdefruit no extingeix aquest darrer dret per consolidació per aquest sol fet, de manera directa i immediata. Per això, en relació amb el dret d'usdefruit —i, per extensió, també amb el dret d'aprofitament parcial— sobre un bé immoble, la legislació catalana admet l'usdefruit de propietari. Ara bé, per més que la consolidació no constitueixi, per si mateixa, una causa d'extinció dels drets d'usdefruit i d'aprofitament parcial que graven un immoble, la concurrència en una mateixa persona de la titularitat d'aquests drets i de la titularitat del dret de propietat la faculta per poder extinguir-los per la seva sola voluntat i obtenir la cancel·lació al Registre de la Propietat, tal com l'article 566-3.3 del CCC estableix per a la servitud sobre la finca pròpia o servitud de propietari, precepte aplicable per analogia a l'usdefruit i al dret d'aprofitament parcial sobre la finca pròpia.

I una vegada que el Consorci del Gran Teatre del Liceu ha adquirit els drets que els quatre socis de la Societat tenien sobre tres butaques del teatre, en l'escriptura del 30 de juny de 2023, i que ha adquirit així la titularitat d'aquests drets, que graven el dret de propietat que ja tenia sobre les butaques, pot sol·licitar l'extinció i la cancel·lació de les inscripcions corresponents al Registre de la Propietat.

Resolució JUS/3997/2025, de 16 d'octubre, dictada en el recurs governatiu interposat pel notari de Roses Sergi Cardona Costa contra la qualificació de la registradora del Registre de la Propietat de Roses núm. 1 que suspèn la inscripció d'una escriptura de compravenda per manca de comunicació de la venedora, gran tenidora persona física, a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya, amb la finalitat que pugui exercir el dret d'adquisició preferent establert a l'article 6 del Decret llei 2/2025, de 25 de febrer.

TESI: *El dret d'adquisició preferent a favor de la Generalitat en les transmissions efectuades per persones grans tenidores exigeix que la transmissora sigui una persona jurídica.*

Fets: Es presenta escriptura de compravenda de dos habitatges, un d'aquests en ple domini a una sola persona, i l'altre en nua propietat a una i en usdefruit vitalici a una altra.

La primera de les dues finques havia estat adquirida pels causants de la venedora en un procediment d'execució hipotecària i estava gravada amb el dret d'adquisició preferent a favor de la Generalitat. Les dues finques estan sotmeses a la limitació de disposar que resulta de l'existència d'un pacte successori d'atribució particular a favor del mateix comprador.

Pel que fa a la primera finca, consta a l'escriptura la comunicació de l'Agència de l'Habitatge de Catalunya que indica la intenció de no exercir el dret d'adquisició preferent.

Pel que fa a la segona, no consta cap comunicació a la Generalitat de la intenció de la venedora de vendre l'habitatge. El comprador de l'usdefruit de la segona finca, beneficiari, a més, del pacte successori d'atribució particular, fa constar a la compareixença de l'escriptura que hi té el domicili.

La registradora de la propietat va qualificar l'escriptura en el sentit d'inscriure la primera finca a favor de la compradora i suspendre la inscripció de la venda de la segona perquè:

- Resulta del Registre que «la part transmissora... és titular de cinc drets de ple domini i/o usdefruit sobre habitatges al Districte hipotecari de Roses» i que
- No s'acredita la comunicació per part del titular transmissor a l'Agència de l'Habitatge de Catalunya de la decisió de transmetre l'habitatge d'acord amb l'apartat b) del Decret Llei (2/2025, de 25 de febrer, pel qual s'adopten mesures urgents en matèria d'habitatge

Anàlisi de resolucions

i d'urbanisme) ni s'acredita de manera fefaent ja sigui la renúncia o que ha transcorregut el termini d'exercici del dret de tempteig sense que l'Administració hagi notificat la voluntat d'exercir-lo.

El notari interposa un recurs contra la qualificació precedent i subratlla la literalitat del nou article 2.2 del Decret llei 1/2015 i de l'article 5.9 de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, i considera que les referències a la disposició addicional 27a de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i a l'article 3.k de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, de l'habitatge, s'han d'entendre com una concreció del contingut del concepte de «gran tenidor d'habitatge persona jurídica», no com una extensió encoberta dels drets d'adquisició preferent en les transmissions d'habitatges... que siguin propietat de persones físiques grans tenidores.

El notari considera que estan subjectes al dret d'adquisició preferent només els grans tenidors persones jurídiques i esmenta a favor de la seva tesi l'article 5.9.b de la Llei 24/2015, de 29 de juliol, en la redacció actual, la disposició addicional 27a de la Llei de l'habitatge, que distingeix entre persones jurídiques i físiques, i la disposició transitòria única del Decret llei de 2015 incorporada pel Decret llei 2/2025, també referit exclusivament a persones jurídiques. Així mateix, considera que els drets limitatius del poder de disposició s'han d'interpretar restrictivament.

La registradora de la propietat confirma la qualificació, redacta l'informe de defensa de la nota i eleva a la Direcció General l'expedient amb l'escriptura, la nota de qualificació, el recurs, l'escrit de defensa i l'historial de les finques.

La DGDEJM estima el recurs i revoca la nota de qualificació registral perquè entén que:

- La transmissió de qualsevol habitatge situat en una zona

declarada mercat residencial tensionat que sigui propietat d'un gran tenidor persona jurídica que estigui inscrit en el Registre de persones grans tenidores d'habitatge, d'acord amb el que estableix la disposició addicional 27a de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, o d'acord amb el que estableix l'article 3.k) de la Llei 12/2003, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

No estan subjectes al tempteig i retracte que estableix el paràgraf anterior les transmissions d'habitatges de nova construcció que es facin a persones físiques per a ús propi

Aquest dret d'adquisició preferent afecta la primera transmissió i les posteriors dels habitatges durant la vigència d'aquest decret llei.

No estan subjectes al tempteig i retracte que estableix el paràgraf anterior les transmissions d'habitatges de nova construcció que es facin a persones físiques per a ús propi.

L'adjudicació de qualsevol habitatge que provingui d'una subhasta administrativa o judicial».

- I d'acord amb la literalitat de la normativa esmentada, cal concloure que el dret d'adquisició preferent a favor de la Generalitat en les transmissions efectuades per persones grans tenidores exigeix que la transmissora sigui una persona jurídica.

Resolució JUS/4367/2025, de 16 d'abril, dictada en el recurs governatiu interposat per R. G. C. G. en nom propi i en representació d'altres contra la qualificació de la registradora de la propietat

titular del Registre de la Propietat núm. 15 de Barcelona que suspèn la inscripció de l'escriptura pública d'acceptació d'herència per subjecció d'una finca a una substitució de residu.

Tesi: *Perquè operi la substitució preventiva de residu cal que l'hereu instituït «mori intestat, és a dir, sense testament o amb testament nul, revocat o ineficax», segons l'article 250 de la Llei 40/1991, de 30 de desembre, del Codi de successions de Catalunya, o que «mori sense deixar successor voluntari» de l'article 426-59.1 del CCC; i l'existència del testament atorgat per l'hereu instituït en el seu dia exclou també l'aplicació de la substitució preventiva de residu.*

Fets: Es presenta l'escriptura d'acceptació d'herència i adjudicacions d'un difunt (causant), en la qual compareixen dues persones, en nom propi i en nom i representació de setze persones més, i amb motiu del repartiment dels béns que conformen aquesta herència els compareixents s'adjudiquen cadascun d'ells participacions indivises d'un habitatge.

La **registradora de la propietat** suspèn la inscripció perquè considera:

- Que la meitat indivisa de la finca 2/24308, corresponent al referit habitatge, està subjecta a substitució de residu establerta per l'esposa del testador difunt (causant inicial), a favor de persones que no intervenen en el document, d'acord amb l'article 243 i següents del Codi de successions de Catalunya (Llei 40/1991, de 30 de novembre).
- La suma de les participacions adjudicades de la dita finca 2/24308 no suma el 100 % de la finca.

Els adjudicatariis interposen un **recurs**, sobre la base de:

- Que en la subjecció a substitució preventiva de residu, d'una meitat indivisa de la finca, subjecta a una substitució de residu establerta per la causant inicial havent practicat



la inscripció del domini d'una meitat indivisa de la finca a favor del causant, i que en aquest testament es va nomenar hereu el causant, i es designen determinades persones com a substituïts vulgars i, al seu torn, com a preventius de residu, estem davant d'una substitució preventiva de residu, tal com es reconeix correctament a la qualificació registral que s'està recorrent, i a Catalunya el Codi de successions de la Llei 40/1991, de 30 de desembre, i s'havia d'aplicar aquesta normativa.

- Que el que es va instituir era una substitució preventiva de residu, i la delació a favor dels substituïts preventius només es produeix si l'hereu mor intestat, de manera que l'hereu pot disposar *inter vivos* dels béns heretats, ja que no té cap càrrega sobre aquests que impliqui transmetre'ls posteriorment als substituïts preventius; mentre que, en el fideïcomís, l'hereu fiduciari no pot disposar dels béns excepte en els casos previstos per la llei, ja que els ha de transmetre, després de la seva mort, als hereus fideïcomissaris ja instituïts.
- Que l'hereu pot disposar *inter vivos* sense necessitat d'autorització dels béns heretats i també en pot disposar *mortis causa* i, en aquest cas, la substitució prevista pel primer testador queda sense efecte, d'acord amb l'article 250 del CS.
- I que la substitució només està prevista per al supòsit que l'hereu mori sense deixar un nou hereu voluntari, i que els substituïts només tindrien dret sobre aquells béns que no haguessin estat disposats en vida. I el causant va atorgar testament posterior a

l'acceptació de l'herència de la seva dona, i va instituir els seus propis hereus, de manera que la substitució preventiva instituïda per la seva dona quedava sense efecte.

- I per altra banda, que la suma de les participacions adjudicades de la dita finca 2/24308 no suma el 100% de la finca per una diferència de 9 mil·lèsimes per un tema d'arrodoniment dels decimals, i és fàcilment esmenable, sempre que es confirmi que els destinataris de la finca objecte de recurs siguin els divuit hereus del difunt.

La registradora, en el seu **informe** de defensa de la nota de qualificació registral, reitera la nota en tots els seus termes i afegeix que no, que literalment la causant inicial va disposar «els substituïts vulgars designats ho seran també, per als mateixos casos i de la mateixa manera, preventius de residu respecte d'aquells béns que l'hereu instituït primerament o instituït anteriorment no hagués disposat per acte *inter vivos* en el moment de la seva mort», i el fet d'haver atorgat un testament —acte *mortis causa* per excel·lència— no és obstacle per a l'aplicació de la substitució prevista atès que va facultar el causant a disposar en vida dels béns, però desitjava que, si no ho havia fet, els béns es transmetessin als substituïts designats per ella.

La DGDEJM dicta una resolució estimatòria parcial, en què

- ho desestima, quant al percentatge de participació o participacions no adjudicades de la finca objecte de recurs, atès que la suma de les participacions adjudicades de la finca és innegable que no fa el total del 100 % adjudicat, sinó que fa un total adjudicat del 99,991 %, i queda sense repartir a cap dels divuit hereus designats un total corresponent al 0,009 %; i

- estima, pel que fa al primer motiu de denegació de la inscripció, sobre la base dels arguments següents:
- Que la causant inicial va utilitzar el terme tècnic de «substituïts preventius de residu», terme que té una significació clara de la seva voluntat, més tenint en compte que fa el testament davant de notari i està assessorada per ell. I la referència a la disposició dels béns per acte *inter vivos* s'hauria d'entendre d'aquells béns que quedin en el moment de la seva mort si no ha fet testament o ha disposat altrament per títol de mort, atès que ha utilitzat el terme «substitució preventiva de residu».
- Que el fideïcomís de residu persegueix mantenir els béns del testador dins de la seva família, i per això s'estableix un ordre successiu de crides, primer el fiduciari i després el fideïcomissari, de manera que aquest últim necessàriament succeirà el testador en els béns que no hagi disposat al fiduciari per acte *inter vivos*; i, en canvi, la substitució preventiva de residu evita la successió intestada dels béns atribuïts pel testador a l'hereu instituït i no hi ha un ordre successiu de crides, sinó una única crida i una *conditio iuris* —defunció de l'hereu instituït sense haver disposat *mortis causa* dels béns que li atribueix el testador—, de manera que només si es compleix aquesta condició es produeix la crida als substituïts.
- Que l'existència del testament atorgat el dia 10 de novembre de 2015 per l'hereu instituït en el seu dia, i causant, exclou també l'aplicació de la substitució preventiva de residu.

Resolució JUS/4369/2025, d'1 d'agost, relativa al recurs governatiu interposat

Anàlisi de resolucions

per S. G. M., M. G. C., S. G. C., I. G. C. i L. G. C. contra la qualificació de la registradora de la propietat de Barcelona núm. 6, que suspèn la inscripció d'una escriptura d'acceptació i entrega de llegats per part d'un cohereu sense la concurrència de l'altre.

Tesi: *Lliurar la nua propietat entra en la mateixa essència de prendre la possessió de l'usdefruit, i es pot lliurar per si mateix a un dels hereus, sense la concurrència de l'altre.*

Fets: Es presenta escriptura d'acceptació i entrega de llegats, atorgada pel fill i cohereu de la difunta, en què es lliurava la nua propietat de cinc finques a quatre fills del testador, havent rebut l'atorgant com a prellegat de la seva mare l'usdefruit vitalici de les finques lliurades.

Aquesta successió resulta del testament que va atorgar la difunta, pel qual instituïa hereus els seus dos fills, distribuïa l'herència en dos grans lots, un d'aquests per a un fill, en què deixa l'usdefruit vitalici de cinc finques, i l'altre per al seu altre fill, al qual deixa l'usdefruit vitalici d'una sola finca, i, al mateix temps, deixa la nua propietat d'aquestes finques als seus nets, quatre en el supòsit del primer fill i un respecte del segon fill.

En el testament s'estableix que els legataris de l'usdefruit poden prendre possessió dels llegats per ells mateixos, que es prohibeix la detracció de la quarta falcídia i que si algun dels fills hereus considerés que els llegats que els hi ha fet atemptessin contra la intangibilitat quantitativa o qualitativa de la seva llegítima només la poden reclamar dels seus fills respectius, dels nus propietaris.

La **registradora de la propietat** emet una nota de qualificació sobre la base que en l'escriptura objecte de qualificació un cohereu va lliurar els llegats a alguns dels legataris (els seus fills), sense la concurrència de l'altre cohereu, i manifesta que per al lliurament del llegat, en principi, cal la concurrència de l'altre hereu (article 427-22.3 del Codi civil de Catalunya —CCC— i 81.c del

Reglament hipotecari —RH—), tret que aquest hagi renunciat a l'herència o encara no l'hagi acceptada, de manera que pot, en aquest darrer supòsit i a l'empara de l'article 411-9 del CCC, lliurar el llegat a l'únic hereu acceptant i sota la seva responsabilitat, supòsit que no es dona en aquest cas.

Els cohereus presenten **recurs** i al·leguen que:

- Un d'ells va lliurar als seus quatre fills els llegats ordenats en testament per la causant, i que ho va fer sense la intervenció de l'altre cohereu, el seu germà, però que ho fa com a prelegatari de l'usdefruit vitalici dels béns immobles objecte de l'escriptura, i el lliurament de la nua propietat és un acte necessari per a l'efectiva i completa presa de possessió del seu dret d'usdefruit.
- Que pot prendre possessió per si sol, sense necessitat de compareixença ni consentiment de l'altre hereu.
- Que l'atorgant la té, d'una banda, expressament autoritzada per la causant en testament i, d'altra banda, li correspon legalment com a prelegatari (article 427-22.4 del CCC).
- Que el lliurament de llegat de la nua propietat és un acte imprescindible a l'efecte de deixar establertes les relacions jurídiques entre usufructuari i nu propietari —ambdós adjudicatariis de drets correlatius sobre el mateix bé— i, per tant, és un acte necessari per a la plena efectivitat de la presa de possessió del prellegat de l'usdefruit de les finques per part d'aquest i no constitueix una disposició patrimonial feta per un hereu, sinó que és un acte instrumental per consolidar el règim de propietat disgregada, d'acord amb la voluntat del causant, que ha de

tenir constància registral per a la plena efectivitat i oposabilitat de l'usdefruit en el tràfic jurídic.

- Que la successió testada a Catalunya es regeix per la voluntat del causant manifestada en testament, i el Codi civil recull un criteri d'interpretació subjectiva, el qual dona especial rellevància a la voluntat del causant.
- Que si ens limitem a la literalitat del testament, la testadora faculta els seus dos fills per prendre possessió per si mateixos dels seus prellegats d'usdefruit, sense especificar que dins d'aquesta facultat es troba intrínseca la de lliurar la nua propietat dels immobles als fills respectius, i tampoc faculta aquests últims per prendre possessió del llegat per si mateixos, però el contingut del testament vist en el seu conjunt permet conèixer aquesta veritable voluntat de la testadora.

Finalment, considera que amb aquest lliurament de la nua propietat efectuada per un dels cohereus no es vulnera cap dret d'aquests ni de cap altre interessat en l'herència, ni tampoc afecta una possible reducció de llegats en pagament de la quarta falcídia o legítima (prohibida expressament per la testadora), i ve a recordar que en el dret català el legitimari afectat per la reducció pot evitar-la abonant a l'hereu legitimari l'import de la reducció en diners (articles 427-45.2 i 451-22.4 del CCC), i el dret de reducció de llegats es concreta, ja sigui per quarta falcídia o legítima, en un simple dret de crèdit de l'hereu contra el legatari.

El notari autoritzant presenta **al·legacions** i considera que al testament es fa una autèntica distribució de l'herència.

- El fet que cada finca s'atribueixi a cadascun dels fills i hereus de la testadora, en usdefruit, i a



algun o alguns dels seus fills respectius en nua propietat, fa entendre que la testadora ha distribuït els seus béns per llinatges.

- Quan s'ordenen els llegats a favor dels fills, simples prellegats, s'autoritza la presa de possessió dels llegats per part dels prelegataris, tot i que és redundant, ja que és una facultat atribuïda per la Llei, i, per tant, l'autorització es pot fer extensiva a cada llinatge dels legataris, prenent com un tot usdefruit i nua propietat, accentuant el caràcter particional.

Fins i tot si s'entén que només s'ha autoritzat la presa de possessió pels fills usufructuaris, caldria veure fins a quin punt és essencial per a l'usufructuari deixar plenament determinada la relació jurídica que adquireix amb la determinació clara i específica de qui és la persona titular de la nua propietat de l'objecte que ell usufructua, i, com és així, lliurar la nua propietat entra en la mateixa essència de prendre la possessió de l'usdefruit.

I la lectura íntegra del testament porta a la conclusió que l'usufructuari, cohereu, prelegatari de l'usdefruit vitalici de les finques la nua propietat de les quals lliura en l'escriptura de referència, la pot lliurar per si sol sense discutir-se amb el germà ni entrar innecessàriament en conflicte.

- L'article 427-22 del CCC preveu que sense el consentiment de la persona gravada el legatari no pot prendre possessió per la seva pròpia autoritat de la cosa llegada. Això no obstant, el legatari pot prendre per si mateix la possessió del llegat si el causant ho ha autoritzat, si es tracta d'un prellegat o si el llegat és d'usdefruit universal.

La llei pretén evitar que els legataris prenguin possessió per ells mateixos dels llegats, sense consentiment dels hereus, sobretot com a norma de protecció del seu dret a reduir els llegats, que es poden reduir per excessius (article 427-39 del CCC), quan el valor dels llegats excedeix el que la persona gravada obté per causa de mort; per motiu de la quarta falcídia (article 427-40 del CCC), si no li queda lliure la quarta part de l'actiu hereditari lliure; i per inoficiositat legitimària (articles 451-22 a 451-24 del CCC).

- L'evolució del dret de Catalunya ha anat ampliant la facultat del legatari de prendre possessió dels objectes llegats sempre que es tracti de llegats d'eficàcia real i que el legatari pugui prendre'n possessió per la seva pròpia autoritat. La comparació de l'article 427-22 del llibre quart del Codi civil de 2008 amb el 271 del Codi de successions de 1991 i el 222 de la Compilació de 1960 n'és una mostra. El legislador català marca distàncies, efectivament, amb la normativa del Codi civil espanyol, en part perquè a Catalunya preval el principi de llibertat civil i en part per la diferència entre un ordenament i l'altre en relació amb la naturalesa i la quantia de la llegítima.
- Que en el cas de l'escriptura de referència el lliurament dels llegats en nua propietat per part d'un sol dels hereus no perjudica en res l'altre hereu, i si hipotèticament fos procedent una reducció sempre la pot evitar abonant en diners l'import reductible. Es tractarà, doncs, d'un simple dret de crèdit que podria exigir, en hipòtesi, al legatari, que respondria amb tots els seus

béns, de manera que li resulta indiferent que el llegat s'hagi lliurat o no.

La DGDEJM dicta una resolució estimatòria en què revoca la nota de qualificació registral perquè entén que:

- De la lectura íntegra del testament de la causant es pot observar, sens dubte, que es fa una autèntica distribució de béns de l'herència als fills en usdefruit (alhora també hereus) i als seus nets en nua propietat, i es distribueixen els béns per llinatges. És una operació merament de repartiment de béns entre els hereus, els quals són hereus de la resta de la totalitat dels béns de la testadora, i, per tant, com també manifesten els recurrents interessats, entendre el contingut del testament vist en el seu conjunt permet conèixer aquesta veritable voluntat de la testadora, que va fer una partició en el testament que implicava el lliurament dels llegats de la nua propietat de les cinc finques perfectament determinades objecte d'aquest recurs al llinatge del cohereu.
- En ordenar-se els llegats a favor dels fills hereus, simples prellegats, s'autoritza la presa de possessió dels llegats per part dels prelegataris, i l'autorització es pot fer extensiva a cada llinatge dels legataris, prenent com un tot usdefruit i nua propietat, accentuant aquell caràcter particional. El lliurament de la nua propietat als nets no deixa de ser un acte necessari per deixar establerta la relació jurídica entre usufructuari i els nus propietaris en relació amb els béns immobles afectats, i només caldria veure fins a quin punt és essencial per a l'usufructuari deixar plenament determinada la relació jurídica que adquireix amb la

determinació clara i específica de qui és la persona titular de la nua propietat de l'objecte que ell usufructua. I, efectivament, lliurar la nua propietat entra en la mateixa essència de prendre la possessió de l'usdefruit, i es pot lliurar per si mateix a un dels hereus sense la concurrència de l'altre.

- L'article 427-22.3 del CCC preveu de manera expressa que «sense el consentiment de la persona gravada o, si escau, de la facultada per al lliurament, el legatari no pot prendre possessió, per la seva pròpia autoritat, de la cosa llegada»; i el seu apartat 4 estableix que «això no obstant [...], el legatari pot prendre per si mateix la possessió del llegat si el causant ho ha autoritzat, si es tracta d'un prellegat o si el llegat és d'usdefruit universal [...]». És evident que la norma és clara i inequívoca i que els legataris, per prendre possessió dels llegats, necessiten el consentiment de l'hereu o hereus, que en aquest supòsit ja es dona, si bé només amb la concurrència d'un d'ells.
- Ni de l'escriptura d'acceptació i lliurament de llegats objecte de recurs ni de cap altre document que s'acompanya es pot interpretar que el lliurament dels llegats efectuats només per un dels hereus hagi perjudicat de cap manera l'altre hereu que no compareix en aquest lliurament, i, en el supòsit que fos així, l'hereu que també és legitimari tindria la facultat de reduir el llegat i el legatari d'evitar la reducció abonant-ne l'import en diners a l'hereu legitimari, ja que es tractaria només d'un dret de crèdit de l'hereu contra el legatari afectat.

Resolució JUS/4371/2025, de 17 de setembre, relativa al recurs governatiu

interposat per Asesoría y Gestión Negro, SLP, en representació de G. P. C., contra la qualificació del registrador de la propietat de Sant Boi de Llobregat que denega la cancel·lació d'una substitució fideïcomissària sol·licitada en escriptura pública atorgada per declarar la seva extinció pel defecte inescusable de no comptar amb el consentiment dels titulars registrals de la finca afectada.

Tesi: *El registrador no pot entrar a qualificar si l'inventari ha de ser un altre perquè qui dona l'autorització per vendre la finca com a lliure del gravamen fideïcomissari és el jutge, no el registrador; i el que correspon una vegada vista la interlocutòria, ferma, i que s'ha presentat al Registre com a document complementari, és cancel·lar el gravamen fideïcomissari sobre el domini directe.*

Fets: Es presenta una escriptura per declarar l'extinció del gravamen fideïcomissari que afecta una finca de la qual és titular i que forma part d'una altra finca.

Aquest fideïcomís havia passat a una finca diferent per subrogació real, però es mantenia igualment a la finca originària i produïa un doble gravamen fideïcomissari.

Aquesta escriptura té l'origen en què l'atorgant va sol·licitar el 15 de març de 2024 al registrador de la propietat, per instància amb signatura notarialment legitimada, la cancel·lació del gravamen fideïcomissari, entenent que, si havia passat per subrogació a la finca 9.204, no podia continuar vigent a la 4.745 ni a la 13.122. El registrador va denegar la cancel·lació sol·licitada pel defecte inescusable de no comptar amb el consentiment de tots els titulars registrals o amb una resolució judicial obtinguda en procediment contradictori; i, després de recórrer, es va dictar la Resolució JUS/3052/2024, de 17 d'agost, desestimària del recurs del que aquí atorga, en què destacava que, tot i ser desestimària, «els fideïcomissaris, que no serien part de la venda de l'any 1971, se'n veuen beneficiats perquè el fideïcomís ha deixat de gravar el cens, però grava dues finques: la

inicial, número 4.745 (i les dotze entitats independents en què es va dividir en règim de propietat horitzontal), i la subrogada, número 9.204», situació que la mateixa resolució considera «paradoxal i poc d'acord amb el principi d'equitat, però els assentaments del Registre ho publiquen així».

En aquesta escriptura l'atorgant aporta, com a documents adjunts, l'escriptura inicial d'establiment de cens sobre la finca 4.745, per part de la usufructuària i els fiduciaris, amb càrrec al que per quarta trebel·liànica no prohibida els corresponia a la seva herència i, per tant, no gravada per la substitució fideïcomissària i que només afecta el domini directe de la finca; escriptura posterior de redempció de cens de la finca 4.745 i compravenda amb subrogació real, que afecta la finca 9.204; i, en tercer lloc, testimoni de la interlocutòria de 1971, dictada pel Jutjat de 1a Instància de l'Hospitalet de Llobregat, que autoritza la subrogació real dels béns subjectes a fideïcomís de substitució, és a dir, de la finca 4.745; i declara que dels documents aportats es desprèn que la subrogació real judicialment autoritzada va ser declarada exclusivament sobre el cens gravat per la substitució fideïcomissària, per la qual cosa, una vegada redimit el cens i operada l'adquisició per compravenda de la finca 9.204, amb la finalitat de traslladar-hi la substitució fideïcomissària, va comportar l'extinció total de la substitució sobre la finca 4.745.

Com a corol·lari de tot el que s'ha exposat a l'escriptura presentada se sol·licita davant del Registre de la Propietat de Sant Boi de Llobregat la cancel·lació per extinció completa de la substitució fideïcomissària que grava la finca registral número 13.122, de la qual és titular, finca resultant de la declaració d'ampliació d'obra nova i divisió en propietat horitzontal de la finca 4.745, segregada de la finca de procedència 3.145, en l'establiment amb càrrec a la quarta trebel·liànica i subrogat el cens per autorització judicial atorgada en la interlocutòria de 1971.



El **Registrador** qualifica negativament l'escriptura pel defecte inesmenable de no comptar amb el consentiment dels titulars registrals, sobre la base dels arguments següents:

- L'únic títol per obtenir la cancel·lació de la càrrega fideïcomissària pel que fa a la detracció de la quarta trebel·liànica és l'inventari degudament formalitzat en termini, i com no s'ha acreditat aquest inventari, l'aportació actual de l'expedient judicial íntegre i la manifestació dels constituents del cens no són suficients per suplir la manca d'aportació de l'inventari.
- La manifestació dels constituents no és més que una simple declaració, que vincula els declarants, però en cap cas és títol formal suficient per a la cancel·lació de la càrrega, i aquesta manifestació té caràcter autèntic i és equivalent a un reconeixement o renúncia que necessàriament ha de vincular tots els declarants (els fiduciaris) en aplicació de la doctrina dels actes propis; però aquesta eficàcia no es pot estendre als seus descendents cridats a la substitució tot i que tinguessin la condició d'hereus dels seus pares, ja que aquests tenen drets propis (la crida a la substitució establerta) que, en aquest cas, els col·loquen davant de l'herència dels seus pares en una posició de tercers.

Es presenta un **recurs** davant de la qualificació del registrador, sobre la base dels arguments següents:

- Es produeix una extralimitació de la funció qualificadora davant del contingut d'una resolució judicial, en desconèixer la nota el que establia la interlocutòria de 1971, que va autoritzar l'alienació com a lliure del dret de cens i l'adquisició d'altres béns de

major rendibilitat en substitució d'aquest.

- Afirma la procedència de la cancel·lació sol·licitada per extinció de la substitució fideïcomissària en relació amb l'article 188.2 de la Compilació del Dret civil de Catalunya.

La finalitat del procediment registral és la de possibilitar la inscripció o l'anotació dels actes i contractes relatius al domini i altres drets reals sobre béns immobles, però no la de modificar els assentaments ja realitzats

El registrador emet un **informe** en què es ratifica en el que ell va exposar a la nota de qualificació, que es fonamenta en la manca de presentació del document d'inventari formalitzat dins del termini legalment establert, i considera aquest document imprescindible per a l'existència del dret a detreure la quarta trebel·liànica.

La **DGDEJM** dicta una resolució estimatòria en què revoca la nota de qualificació registral perquè entén que:

- La finalitat del procediment registral és la de possibilitar la inscripció o l'anotació dels actes i contractes relatius al domini i altres drets reals sobre béns immobles, però no la de modificar els assentaments ja realitzats. I no és viable debatre avui dia la regularitat o no d'un procediment registral finalitzat fa més de setanta anys, tenint en compte, a més, que els assentaments del registre, un cop fets, estan protegits per la salvaguarda dels tribunals.
- El recurrent aporta documents que no van ser objecte de

qualificació amb anterioritat, en particular la interlocutòria judicial de 1971, que el registrador ha de qualificar. I en aquesta interlocutòria el jutge va autoritzar la compravenda del 1971 de la finca registral 4.745 com a lliure del fideïcomís. Hi va haver conformitat de tots els fideïcomissaris vius, es va notificar al curador en relació amb els fideïcomissaris no nascuts, i hi va haver conformitat del Ministeri Fiscal. I, finalment, es va presentar davant del jutge l'escriptura d'inventari dels béns relictos. En conseqüència, es va dictar una interlocutòria, en què es concedia als fiduciaris actors la autorització judicial necessària per a l'alienació com a lliure de la finca 4.745.

Poc després de la interlocutòria, es va atorgar l'escriptura de 1971, per la qual es pactava la subrogació real de la finca 4.745 per la finca 9.204, es cancel·lava el cens (per redempció) que gravava la finca 4.745 i es venia la finca 4.745. En aquesta escriptura expressament es feia referència a la recent interlocutòria judicial d'uns mesos anteriors, que permetia la venda, com a lliure del fideïcomís de la finca 4.745.

Quan aquestes interlocutòries i l'escriptura de 1971 es van presentar al registre el mateix any 1971, el registrador va inscriure la subrogació real de la finca 4.745 per la finca 9.204 i també la compravenda de la finca 4.745. Tot i això, no va cancel·lar el fideïcomís, sense que se sàpiga la raó d'aquesta omissió, i, en conseqüència, amb el gravamen de la substitució fideïcomissària sobre el domini directe.

- Que s'han presentat tots els documents per solucionar aquesta situació.
- I, en definitiva, el que correspon una vegada vista la interlocutòria de 1971, ferma, presentada com a document complementari, és cancel·lar el gravamen fideïcomissari sobre el domini directe de la finca 4.745. ■