

InDret

REVISTA PARA EL
ANÁLISIS DEL DERECHO

WWW.INDRET.COM

Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (abril 2010).

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 20 d'abril 2010, de 21 d'abril 2010 i de 22 d'abril 2010.

Joan Marsal Guillamet

Facultat de Dret
Universitat de Barcelona

BARCELONA, JULIOL 2010

*Abstract**

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de 20 d'abril 2010 (cèdula d'habitabilitat en la transmissió d'habitatges), 21 d'abril 2010 (propietat horitzontal: modificació d'estatuts per introduir limitacions d'ús de determinats elements privatius) i 22 d'abril 2010 (contracte de cessió de dret de subsòl a canvi de places de pàrking de futura construcció).

Comments on the Decisions of General Directorate of Law and Legal Institutions of April 20, 2010 (Certificate of Occupancy required for the Convenyance of Houses); April 21, 2010 (Commonhold: Modification of the Commonhold Community Statements in order to introduce limits to the use of some Units) and April 22, 2010 (Contract to transfer a Property Right over the Subsurface in exchange for Parking Spaces to be built there).

Comentarios a las Decisiones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de 20 de abril 2010 (cédula de habitabilidad como requisito en la transmisión de viviendas), 21 de abril 2010 (propiedad horizontal: modificación de estatutos para introducir límites en el uso de determinados elementos privativos) y 22 de abril 2010 (contrato de cesión de subsuelo a cambio de plazas de parking de construcción futura).

Title: Decisions of General Directorate of Law and Legal Institutions (April 2010). Comments on the Decisions of April 20, 2010; April 21, 2010 and April 22, 2010.

Título: Doctrina de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas (Abril 2010). Comentarios a las Decisiones de 20 de abril 2010, 21 de abril 2010 y 22 de abril 2010.

Keywords: Catalan Law, Property Law, Conveyance, Land Register, Commonhold Community Statesment.

Palabras clave: Derecho catalán, derecho de propiedad, cédula de habitabilidad, vivienda, derecho de subedificación, expectativa de derecho, cierre registral, propiedad horizontal, estatutos.

Paraules clau: Dret català, dret de propietat, cèdula d'habitabilitat, habitatge, dret de subedificació, expectativa de dret, cessió de finca o d'habitabilitat a canvi de construcció futura, propietat horitzontal, estatuts del règim de propietat horitzontal.

* Aquests comentaris s'inscriuen en els Projectes 2009 SGR 00221, Grup d'Estudi del Dret civil català (UB-UAB), i DER 2008-03992/JURI. Ambdós tenen com a investigador principal el Prof. Dr. Ferran BADOSA COLL.

Sumari

76. Resolució de 20 d'abril de 2010 (DOGC núm. 5651, d'16.6.2010). Cèdula d'habitabilitat en la transmissió d'habitatges

76.1. Introducció

76.2. La funció de la cèdula d'habitabilitat

76.3. La funció social del dret de propietat dels habitatges

76.4. La persona jurídica consumidora i usuària

76.5. Les consultes encobertes a la DGDEJ

77. Resolució de 21 d'abril de 2010 (DOGC núm. 5637, de 27.5.2010). Propietat horitzontal. Modificació dels estatuts per introduir una limitació d'usos de determinats elements privatis.

77.1. Introducció

77.2. La interpretació conjunta dels paràgrafs 2 i 4 de l'art. 553-25 CCC

77.3. La posició del titular del dret d'hipoteca davant la modificació del títol preliminar o dels estatuts

78. Resolució de 22 d'abril 2010 (DOGC núm. 5639, de 31.5.2010). Contracte de cessió de dret de subsòl per places de pàrking a construir.

78.1. Introducció

78.2. L'accés al registre de gravàmens sobre drets eventuais

78.3. La inscripció d'actes atorgats per administradors de societats (art. 51 RH)

78.4. Pagament d'impostos i tancament registral

78.5. La identificació de la contraprestació per la constitució del dret de subedificació

78.6. La determinabilitat del termini per exercir el dret de subedificació

78.7. La fixació de la quota de participació en el règim de propietat horitzontal

78.8. La finca que es grava amb el dret de subedificació

78.9. La inscripció de la condició resolutòria

Bibliografia

Taula de jurisprudència citada

**76. Resolució de 20 d'abril de 2010 (DOGC núm. 5651, d'16.6.2010).
Cèdula d'habitabilitat en la transmissió d'habitatges**

76.1. Introducció

L'art. 132.a) de la [Llei 18/2007, de 28 de desembre, de l'habitatge](#) (en endavant, [Llei 18/2007](#)) estableix que

Els notaris, abans d'autoritzar la subscripció d'un acte de transmissió o cessió de l'ús d'habitatges, han d'exigir el compliment de les disposicions d'aquesta llei, especialment les següents:

a) L'habitatge ha de gaudir de cèdula d'habitabilitat vigent o, en el cas d'habitatges amb protecció oficial de la qualificació definitiva, i, en el cas dels municipis acollits al que disposa l'article 26.5, de la llicència de primera ocupació per als habitatges lliures, els quals documents s'han de lliurar als adquirents o als usuaris. Només en els supòsits de transmissió d'habitatges que no siguin de nova construcció, els adquirents poden exonerar de manera expressa aquesta obligació dels transmissors, sempre que per mitjà d'un informe emès per un tècnic competent s'acrediti que l'habitatge pot obtenir la cèdula d'habitabilitat després de l'execució de les obres de rehabilitació.

L'art. 135 de la dita [Llei 18/2007](#) estableix el tancament registral per a les escriptures que no reuneixin els requisits establerts en els art. 132 a 134.

A la Resolució de 31 de març de 2009 ([DOGC núm. 5372, de 5.5.2009](#)), la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques (en endavant, DGDEJ) va entendre que la transmissió d'un habitatge entre parents en línia recta no estava exonerada del requisit de la cèdula d'habitabilitat, contràriament al parer del notari autoritzant, qui entenia que el requisit establert per la llei només s'ha d'exigir en les transmissions en què intervé un consumidor com a adquirent. El criteri del notari autoritzant de la transmissió que suscita aquesta RDGDEJ va en el mateix sentit, en no exigir la cèdula d'habitabilitat perquè l'adquirent, una societat limitada, no reunia la condició de consumidor.

76.2. La funció de la cèdula d'habitabilitat

L'argumentació del notari recurrent es fonamenta en què, a més de la regulació de l'habitatge de protecció oficial, la finalitat de la [Llei 18/2007](#) és la protecció dels consumidors i usuaris del mercat lliure d'habitatges, per la qual cosa només s'hauria d'exigir cèdula d'habitabilitat en les transmissions d'habitatge quan l'adquirent vol utilitzar l'objecte que compra per satisfer la seva necessitat d'habitatge. Un inversor, persona física o jurídica, només hauria d'obtenir la cèdula d'habitabilitat en el cas que volgués llogar l'habitatge a un usuari, o en el cas que el vengués a algú que volgués establir-hi la seva residència habitual. En paraules de la DGDEJ (FD 2.1),

“El recurs que dóna lloc a la resolució present es fonamenta, en essència, en un argument doble. D’una banda, es procedeix a la dissecció de la normativa continguda a la Llei de l’habitatge, com si unes normes fossin per a la protecció dels consumidors i d’altres per garantir la qualitat del parc de l’habitatge, i dóna un tractament diferent a les unes i les altres. Les darreres serien sempre d’ordre públic, mentre que les primeres quedarien impregnades del principi de llibertat civil, del qual la contractació n’és un aspecte. Les normes de protecció dels consumidors i usuaris, entre les quals el notari recorrent destaca la de lliurar la cèdula, només serien aplicables quan l’adquirent tingués efectivament la consideració de consumidor i fos una persona física, amb exclusió de les persones jurídiques.

Val a dir, però, que es tracta d’una interpretació parcial i (com totes) interessada. De la lectura dels fonaments del recurs reproduïts en la Resolució resulta que l’únic objectiu de la [Llei 18/2007](#) en relació al mercat lliure d’habitatge és la protecció del consumidor i usuari. Però val a dir que, a més, la llei també persegueix “la qualitat i els requisits exigits als habitatges i les mesures d’intervenció administrativa en cas d’utilització anòmla” (Preàmbul I.5). Si bé l’art. 2.e) de la [Llei 18/2007](#) fa referència a la protecció dels consumidors i usuaris d’habitatges com una de les finalitats de la Llei, a l’apartat c) del mateix article s’assenyala la finalitat de “[g]arantir que els habitatges i els elements comuns dels edificis de què formen part compleixen els requisits de qualitat pertinents, fixar els criteris per a establir els requisits que han de complir les edificacions amb ús residencial amb relació a la cohesió social i al respecte al medi ambient i vetllar perquè l’entorn urbà en què s’integren sigui digne i adequat”. L’objecte de la [Llei 18/2007](#) és regular el dret constitucional i estatutari a l’habitatge per la qual cosa a l’art. 1 s’estableix que la Llei “fixa els paràmetres de qualitat i d’accessibilitat dels habitatges i les mesures per a garantir-ne el bon ús, la conservació i la rehabilitació” (§.c) i “estableix mesures per a assegurar la protecció dels consumidors i usuaris d’habitatges i la transparència del mercat immobiliari” (§.d).

La cèdula d’habitabilitat pot tenir com a efecte col·lateral la protecció dels consumidors i usuaris d’habitatge en tant que l’existència d’aquest document els assegura que l’objecte del negoci no és un infrahabitatge (art. 3.f [Llei 18/2007](#)), però l’efecte principal del document és un altre: acreditar que l’habitatge compleix les condicions de qualitat establertes en l’art. 22 [Llei 18/2007](#) per ser destinat a habitatge (art. 26.1 [Llei 18/2007](#)). La cèdula d’habitabilitat acredita la conformitat de l’immoble que s’adquireix amb la qualificació d’habitatge que en fan les parts negocials. Deixar l’apreciació de les qualitats de l’objecte del negoci al criteri de les parts o exigir-ne una acreditació administrativa és una opció de política legislativa. Per això, tant l’art. 26.2 com els art. 62.2, 65.3, 66.2 i 132 [Llei 18/2007](#) exigeixen que es lliuri a l’adquirent la cèdula d’habitabilitat en qualsevol transmissió de la propietat o cessió de l’ús d’un habitatge. A la definició de la cèdula d’habitabilitat que es fa en l’art. 7 Decret 55/2009, de 7 d’abril, sobre les condicions d’habitabilitat dels habitatges i la cèdula d’habitabilitat ([DOCG núm. 5357, 9.4.2009](#)) no hi ha cap referència a la protecció dels consumidors:

Article 7. Definició

1. La cèdula d'habitabilitat és l'acte administratiu, contingut en un document específic anomenat així, en virtut del qual s'acredita que un habitatge compleix les condicions de qualitat que preveuen la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i aquest Decret i que, per tant, és apte per ser destinat a residència humana.
2. La cèdula s'anomena de primera ocupació quan es refereix a habitatges de nova construcció, i de segona i successives ocupacions si es refereix a habitatges usats o preexistents.

En les transmissions d'habitatges que no siguin de nova construcció, si ho aprova l'adquirent, es pot substituir la cèdula d'habitabilitat per un informe d'un tècnic competent que acrediti que l'habitatge pot obtenir el dit document una vegada executades les obres de rehabilitació que s'especifiquen en l'informe (art. 132.a [Llei 18/2007](#)). Per tant, cal acreditar o bé que l'immoble reuneix les condicions d'habitatge o bé que és susceptible d'adquirir-les si s'efectuen unes determinades obres de rehabilitació. La [Llei 18/2007](#), certament intervencionista, no permet que l'adquirent renunciï a tots dos documents, com va succeir en l'escriptura de compravenda que suscita el recurs. Cal recordar que l'art. 9.1 del [Decret 55/2009](#) ha introduït l'únic supòsit en què es pot prescindir de tots 2 documents: si l'habitatge s'adquireix per a enderrocar-lo. Es tracta de l'excepció que confirma la regla, perquè en aquest cas no s'adquireix un habitatge, sinó el solar on aquest es troba situat (o, eventualment, només el dret de superfície, art. 564-1 [CCC](#)).

L' intervencionisme de la [Llei 18/2007](#) es multiplica en el [Decret 55/2009](#). Les obres de rehabilitació de l'informe tècnic s'han de finalitzar i s'ha d'obtenir la cèdula d'habitabilitat en els 3 anys següents a l'adquisició (art. 9.2). L'obligació s'ha de fer constar mitjançant nota marginal en el Registre de la propietat, que es cancel·larà amb la presentació de la cèdula d'habitabilitat. L'adquisició de l'immoble romandrà ferma encara que s'infringeixi l'obligació, tot i que el Decret imposa una prohibició de disposar, llogar o cedir-ne l'ús mentre no es realitzin les obres que han de permetre l'obtenció de la cèdula.

Pel que fa a l'enderroc, s'exigeix que l'adquirent el dugui a terme dins l'any següent a l'adquisició, obligació que també es fa constar mitjançant nota marginal en el Registre de la propietat. Per obtenir la cancel·lació de la nota cal presentar una certificació municipal que acrediti que l'enderroc s'ha efectuat (art. 9.3 [Decret 55/2009](#)). La infracció de l'obligació d'enderrocar o l'enderroc fora de termini no tenen (de moment) cap transcendència civil sobre l'adquisició de l'immoble. Ens sembla que l'adquirent pot canviar d'opinió, i optar per conservar l'edifici, en el qual cas podria sol·licitar a l'ajuntament la cèdula d'habitabilitat (fent les obres de rehabilitació pertinents, si escau, perquè l'habitatge que s'adquireix per ser enderrocat no ha de trobar-se necessàriament en estat ruïnós).

76.3. La funció social del dret de propietat dels habitatges

Segons el Fonament de Dret 1.3 de la RDGDEJ ,

- 1.3. Insistim que aquesta normativa, derivada d'un mandat constitucional i estatutari, s'estableix com a part de la funció social del dret de la propietat i així ho han configurat tant els articles 541-2

i 545-2.2.b del [Codi civil de Catalunya](#) com l'art. 2.i) de la [Llei 18/2007](#), de 28 de desembre, sobre el dret a l'habitatge. D'aquesta darrera en destacàvem [a la [RDGDEJ 31.3.2009](#)] la doble finalitat de protegir el consumidor o usuari que accedeix a la propietat o a l'ús d'un habitatge i de garantir la qualitat i el bon ús dels habitatges per mitjà d'una activitat de control públic. Concloïem, finalment, que aquesta normativa és imperativa i, de conformitat amb l'article 111-6 del nostre [Codi](#), no pot ser objecte d'exclusió voluntària, de renúncia o de pacte en contra. Dit d'altra manera, l'obligació de mantenir l'habitatge en l'estat d'habitabilitat adequada i de mantenir al dia la cèdula d'habitabilitat és inherent al dret mateix de la propietat.

Certament els art. 541-2 i 545-2.2.b [CCC](#) tracten de la funció social del dret de propietat. LAUROBA LACASA (2008, p. 1042) ha destacat que el Dret català no es limita a reproduir la funció social del dret de propietat proclamada a la Constitució espanyola (art. 33.2), sinó que afegeix que l'exercici de les facultats del dret de propietat també s'ha d'adequar a aquesta funció social. En un context econòmic en què no és fàcil accedir a l'habitatge¹, els propietaris d'aquests que no els mantenen en condicions d'habitabilitat infringeixen la funció social de la propietat sobre aquests béns. El que sobta a un civilista és que la manca d'acreditació administrativa de que l'exercici del dret de propietat es fa de conformitat amb la funció social del bé també comporti la infracció d'aquesta funció social. O que l'acreditació es pugui aconseguir mitjançant silenci positiu negatiu al cap d'un mes de la recepció de la documentació completa en el Registre de l'administració competent (art. 15.2 [Decret 55/2009](#)).

Val a dir, però que en el Fonament de Dret 2.3 es troba un altre fonament més prosaic que la funció social de la propietat per justificar l'obligació de lliurament de la cèdula:

Finalment hem de recordar que l'obligatorietat de lliurar la cèdula d'habitabilitat en el moment de transmetre un habitatge no és només una norma de protecció de l'adquirent, sinó també un mecanisme de control periòdic del compliment de l'obligació de renovar la cèdula cosa que permet, també, lluitar contra la pràctica de la desocupació permanent dels habitatges que la llei vol limitar.

Caldria calibrar si existeix proporció entre el control del compliment d'una obligació administrativa i el tancament registral. El que és segur és que l'acreditació de que l'habitatge reuneix les condicions d'habitabilitat permet constatar la qualitat d'ocupable de l'immoble, però no té com a conseqüència necessària que aquest estigui ocupat.

76.4. La persona jurídica consumidora i usuària

Els arguments del recurs podrien haver estat rebutats per la DGDEJ desvinculant de forma expressa la funció de la cèdula d'habitabilitat de la protecció dels consumidors. Al cap i a la

¹ Val a dir, però, que la concepció socialment estesa que el dret a l'habitatge digne reconegut en els art. 47 CE i 26.2 EAC només pot ser en qualitat de propietari i tan bon punt una persona acaba d'entrar en el mercat laboral no és l'única interpretació possible dels esmentats preceptes.

fi la persona propietària de l'habitatge ha de renovar la cèdula d'habitabilitat cada 15 anys encara que no tingui cap voluntat d'introduir-lo en el mercat, perquè sigui la seva pròpia residència (art. 8.1 [Decret 55/2009](#)). Tanmateix, la DGDEJ es pronuncia sobre el concepte de consumidor català per rebatre algunes de les afirmacions del recurrent, molt restrictives amb el concepte de consumidor. La DGDEJ recorda que el concepte de consumidor català inclou tant les persones físiques com les jurídiques [art. 1.2 de la Llei 3/1993, de 5 de març, de l'estatut del consumidor ([DOGC núm. 1719, 12.3.1993](#))]. Però acaba aclarint que l'exigència de cèdula d'habitabilitat també regeix per a les compravendes entre dues persones particulars, i, afegeix el comentarista, també entre dues empreses que operin en el mercat immobiliari (compravenda mercantil).

Entenem que hauria estat preferible que la DGDEJ hagués desvinculat de forma expressa l'exigència de la cèdula d'habitabilitat de la protecció dels consumidors. No s'ha tancat la possibilitat d'un nou recurs quan la societat que adquireixi l'habitatge tingui com a objecte social l'adquisició i transmissió de qualsevol immoble.

76.5. Les consultes encobertes a la DGDEJ

L'escriptura pública de compravenda es va atorgar el 20 d'octubre de 2009, es va presentar telemàticament en el Registre de la propietat l'endemà, i la resolució de 20 d'abril de 2010 es publica en el DOGC el 16 de juny. És molt de temps per obtenir la inscripció de l'adquisició d'un bé, quan l'obstacle que l'impedeix s'aconsegueix dins del termini d'un mes des que es presenta la documentació completa al registre administratiu corresponent, que pot ser un informe tècnic indicant que s'han de fer determinades obres (art. 15.2 [Decret 55/2009](#)).

El comentarista ignora les condicions d'habitabilitat de l'habitatge objecte de la transmissió, però sospita que, semblantment amb el que va succeir amb la Resolució de 31 de març de 2009 ([DOGC núm. 5372, de 5.5.2009](#)), el que es persegueix amb el recurs és formular una consulta a la DGDEJ sobre els supòsits en què no és necessari lliurar la cèdula d'habitabilitat en la transmissió d'habitatges. En aquella ocasió, la consulta no es podia formular perquè el recurs es va formular quan s'estava tramitant en el Parlament la que esdevindria Llei 5/2009, del 28 d'abril, dels recursos contra la qualificació negativa dels títols o les clàusules concretes en matèria de dret català que s'hagin d'inscriure en un registre de la propietat, mercantil o de béns mobles de Catalunya ([DOGC núm. 5374, de 28 d'abril](#)), que introduïa les consultes a la Direcció General. Aquesta vegada ja es podria haver formulat la consulta per part de la Junta del Col·legi de Notaris de Catalunya o pel Deganat Autònom del Col·legi de Registradors de la Propietat i Mercantils (art. 7 [Llei 5/2009](#)).

Tot i que *obiter dicta*, perquè es confirma la qualificació del registrador i es desestima el recurs, la DGDEJ es pronuncia sobre quines transmissions d'habitatge no estan incloses en l'art. 132.a) de la [Llei 18/2007](#). En primer lloc, afirma que en els supòsits enumerats a la Resolució de 31 de març de 2009 ([DOGC núm. 5372, de 5.5.2009](#)) no cal el lliurament de la cèdula d'habitabilitat, malgrat l'establert per l'art. 9 del posterior [Decret 55/2009](#).

Segonament, afegeix als casos exceptuats dos altres supòsits, relatius a transformacions socials i de persones jurídiques esmentats pel recurrent. Segons la DGDEJ, en cap d'aquests casos existeix pròpiament la transmissió (onerosa i voluntària) a què es refereix l'art. 26.2 de la [Llei 18/2007](#).

Hem de reiterar, doncs, que l'art. 132 de la Llei, que es refereix a escriptures de transmissió o cessió d'ús, és instrumental, i que la norma material és la de l'article 26.2 que l'exigeix en qualsevol transmissió, per venda, lloguer o cessió d'ús, incloses les derivades de segones i successives transmissions (...). La cèdula cal lliurar-la, doncs, en negocis que comporten una transmissió voluntària i efectiva de l'ús de l'habitatge a canvi d'un preu o contraprestació i no és exigible en les transmissions no voluntàries per al transmissor, com són les adjudicacions en procediments d'execució de qualsevol mena, les expropiacions o les transmissions per causa de mort, ni en aquelles que, malgrat ser voluntàries, no comporten contraprestació a favor seu, com són les donacions. Tampoc no és exigible l'aportació de la cèdula en negocis entre copropietaris en els quals l'adquirent o adjudicatari ja tenia, ni que sigui parcialment, l'ús de l'habitatge, com són la dissolució de condomini ordinari o la liquidació del règim matrimonial de comunitat de béns –en què no hi ha pròpiament transmissió– o la compra per part d'un copropietari de la participació indivisa de l'habitatge a un altre copropietari. En aquest sentit és admissible la indicació del recurrent que tampoc no cal aportar-la en actes de successió, universal o particular entre vius, com són les que es produeixen en els supòsits de modificacions estructurals de persones jurídiques que regula la Llei 3/2009, de 3 d'abril, de modificacions estructurals de les societats mercantils o el Llibre Tercer del Codi civil de Catalunya.

Es té la sospita que aquests eren els pronunciaments que veritablement es perseguien obtenir amb el recurs. No són doctrina de la DGDEJ, sinó afirmacions *obiter dicta*, però poden tenir entre els operadors jurídics el mateix valor que si hagués estat doctrina formulada en resposta a una consulta a la DGDEJ.

77. Resolució de 21 d'abril de 2010 (DOGC núm. 5637, de 27.5.2010).
Propietat horitzontal. Modificació dels estatuts per introduir una limitació d'usos de determinats elements privatis.

77.1. Introducció

L'escriptura que es presenta al Registre de la propietat és atorgada pel president i pel secretari d'una comunitat de propietaris. Es persegueix inscriure una modificació dels estatuts aprovada per la Junta de Propietaris, com a conseqüència de la qual es vol prohibir la realització d'activitats d'hoteleria en qualsevol dels elements privatis de l'immoble subjecte al règim de propietat horitzontal. L'acord havia estat aprovat per dotze vots a favor i un en contra, el del titular de l'únic local comercial de l'immoble. Els vots a favor representen més de 4/5 parts de propietaris i de quotes de participació.

Cal fer una observació sobre el contingut de l'acord. Formalment es tracta d'una limitació d'ús que afecta tots els elements privatis, però a la pràctica és un acord que va dirigit

exclusivament a limitar els usos de l'únic local comercial de l'immoble, perquè no és probable que la normativa administrativa permeti la realització d'activitats relacionades amb l'hoteleria i la restauració en uns pisos que tenen un ús residencial.

La nota de qualificació del registrador enumera tres obstacles que impedeixen la inscripció de la modificació dels estatuts:

1er. Article 553-25-4 [Llei 5/2006](#), de 10 de maig, del Parlament de Catalunya: 'Els acords que disminueixin les facultats d'ús i gaudi de qualsevol propietari o propietària requereixen que aquest els consenti expressament'. 2on. La modificació estatutària implica la cancel·lació parcial de les facultats d'ús i aprofitament del departament número u, raó per la qual, conforme l'article 82 de la Llei hipotecària ([LH](#)) necessita el consentiment del seu titular o sentència en contra, la qual no es trobi pendent de recurs de cassació. Per tant, sense el consentiment del titular registral del departament número u, el defecte es qualifica d'inesmenable i es denega la inscripció sol·licitada sense poder-se fer anotació preventiva. Article 65 [LH](#) 3er. Com s'ha exposat, el local afectat per la modificació estatutària està hipotecat. La disminució de les facultats d'ús i aprofitament requereix el consentiment del titular del dret real d'hipoteca, raó per la qual, en tant no s'obtingui la seva aprovació, requerida pels esmentats articles 553-25-4 de la [Llei 5/2006](#) i article 82 [LH](#), ens trobem davant d'un defecte esmenable, article 65 [LH](#).

La DGDEJ estima el recurs presentat contra el tercer defecte, però confirma la nota de qualificació del registrador pel que fa als dos primers defectes, que considera com a un de sol.

77.2. La interpretació conjunta dels paràgrafs 2 i 4 de l'art. 553-25 [CCC](#)

Els recurrents argumenten que el registrador no té en compte en la seva qualificació que l'art. 553-11.2.e) [CCC](#) permet que els estatuts limitin els usos dels elements privatis, i que l'acord reuneix el vot favorable de les 4/5 parts dels propietaris que representen les 4/5 parts de les quotes de participació. També invoquen la RDGDEJ de 23 de desembre 2008 ([DOGC 5309](#), de 2.2.2009), en què es va establir que la dita majoria era la necessària per modificar els estatuts i el títol de constitució (sense alterar les quotes de participació). Val a dir que en aquesta resolució es tractava de convertir una propietat horitzontal simple en propietat horitzontal complexa, amb subcomunitats. No s'introduïa cap limitació d'usos d'algun element privatiu.

Els recurrents no fan cap referència a l'art. 553-25.4 [CCC](#), que és l'esmentat pel registrador en la nota de qualificació i en l'informe en defensa de la nota. Com és sabut, les regulacions més recents de la propietat horitzontal han adoptat la tendència de substituir la regla de la unanimitat per la de la majoria qualificada, en el cas català, el 80% de persones i quotes. Així es facilita l'adopció d'acords. Però la introducció d'un dret de veto a favor del propietari que vegi disminuïdes les facultats d'ús i de gaudi del seu element privatiu en l'art. 553-25.4 [CCC](#) relativitza l'abast de la reforma: el propietari perjudicat ha de formar part de la majoria qualificada [[MARSAL \(2008\)](#), p.854]. Segons la DGDEJ (FD 3.2 final),

Aquesta reserva és lògica i s'ajusta perfectament al principi de salvaguarda del dret de la propietat del copropietari afectat i dissident. D'altra manera fora senzill a qualsevol comunitat

excloure a un propietari, fins i tot sense cap indemnització, de l'ús i gaudi privatiu de determinats elements comuns que tenia reconegut al títol (com els terrats de l'edifici usats com a solàrium, els jardins, patis o terrasses privatis de les plantes baixes) o disminuir la utilitat, i en conseqüència el valor, de determinats elements.

El dret de veto té una limitació en l'art. 553-39.2 CCC atès que la comunitat pot imposar la constitució de servituds permanents sobre elements privatis que no siguin habitatge, si són indispensables per executar els acords de millora adoptats per la junta o per accedir a elements comuns que no tinguin cap altre accés. En aquests casos, la millor doctrina considera que no té lloc l'aplicació de l'art. 553-25.4 CCC [EGEA (2008), p. 915]. No és aplicable en aquest supòsit perquè, tot i que l'element privatiu afectat per l'acord no és un habitatge, l'acord de la junta no és dels previstos a l'art. 553-39.2 CCC.

La raó d'aquesta referència a l'art. 553-39.2 CCC és relativitzar la infracció de l'art. 82 LH a què fa referència la nota de qualificació, defecte que la DGDEJ confirma tot i que els fonaments de dret de la resolució no s'ocupen de l'art. 82 LH. Per al registrador, l'acord comportava una cancel·lació parcial del dret del titular del local comercial, que només podia accedir al Registre amb el consentiment d'aquest o una resolució judicial. Cal afegir-hi una tercera excepció: que una disposició legal declari vàlid l'acord, tal i com succeeix en l'art. 553-39.2 CCC.

77.3. La posició del titular del dret d'hipoteca davant la modificació del títol preliminar o dels estatuts

Atès que el local comercial de l'immoble es troba hipotecat, i la limitació d'usos possibles en disminueix el valor, el registrador de la propietat considera que és necessària l'aprovació del titular del dret d'hipoteca. No és d'aquest parer la DGDEJ, per qui la modificació del títol de constitució o dels estatuts del règim de la propietat horitzontal no es troba condicionada a l'aprovació dels titulars de garanties hipotecàries. Per a la DGDEJ el titular de la hipoteca ja té d'altres instruments per a defensar el seu dret, entre els que destaca la indivisibilitat de la hipoteca (art. 123 LH) i l'acció de devastació (art. 117 LH).

Coincidim amb la DGDEJ en què a la regulació del règim de propietat horitzontal a la [Llei 5/2006](#) no hi ha cap precepte que exigeixi que el titular del dret d'hipoteca o de cap altre dret real hagi de ser convocat a la Junta, ni hagi de donar cap consentiment a l'acord. Aquest "és vàlid si l'adopta vàlidament la Junta" (FD 4.2 final). Ara bé, això no exclou que sovint serà convenient que la modificació dels estatuts/títol de constitució del règim de propietat horitzontal tingui l'aprovació dels titulars de drets d'hipoteca que graven els elements privatis de l'immoble. A tall d'exemple, amb el vot unànim dels propietaris la Junta es pot modificar el títol constitutiu per desafectar un element comú, atribuir-li la qualitat de bé privatiu (de benefici comú), i procedir a vendre'l (art. 553-43.1 relacionat amb l'art. 553-34.2 CCC). Però cal recordar, com bé diu la DGDEJ, que la hipoteca és indivisible, per la qual cosa la reducció de la quota dels elements privatis per atribuir-ne una nova al nou element resultant de la desafectació comportarà que totes les hipoteques que graven

els elements privatis originaris es reproduiran en el desafectat. Sense l'aprovació dels titulars de les hipoteques a la reducció de l'objecte del seu dret, els gravàmens que recauran sobre el nou element privatiu (de benefici comú) impediran la transmissió d'aquest a un preu raonable.

La referència de la DGDEJ a l'acció de devastació (art. 117 LH) és encertada en abstracte, però no en el cas concret. L'acció de devastació va adreçada a desposseir el propietari del bé gravat que amb la seva conducta disminueix el valor de l'objecte de la garantia ("per dol, culpa o voluntat del propietari"). És del tot inútil demanar al jutge de primera instància una provisió en què "mani que el propietari faci o no faci el que sigui procedent per evitar o arreglar el dany" i, posteriorment, l'administració judicial del bé quan la causa que provoca que la finca es menysvalori no és imputable a la conducta del propietari, sinó a la d'un tercer (tot i que en aquest cas sense personalitat jurídica, la Junta de Propietaris). L'administració judicial del local de negoci no recuperarà la disminució de valor provocada per la limitació d'usos acordada per la Junta.

Val a dir que el titular del dret d'hipoteca, que probablement ignorava l'acord adoptat per la Junta i que no ha intervingut en el recurs (tot i que segurament se li haurà comunicat l'existència d'aquest, de conformitat amb el previst a l'art. 3.5 Llei 5/2009), està protegit per l'art. 32 LH: la limitació dels usos de la finca objecte de garantia no existia en el Registre quan es va constituir el dret d'hipoteca, per la qual cosa no li és oposable, ni tampoc a qui adquireixi el local comercial en cas que s'arribés a executar la garantia. Malgrat que no sigui necessària l'aprovació de l'acord per part del titular del dret d'hipoteca, sense ella (prèvia o posterior) l'acord no li serà oposable.

El Fonament de Dret 2.3 de la RDGDEJ fa una genèrica referència a l'oposabilitat davant tercers adquirents de bona fe dels acords inscrits en el Registre, "de conformitat amb la normativa hipotecària".

78. Resolució de 22 d'abril 2010 (DOGC núm. 5639, de 31.5.2010). Contracte de cessió de dret de subsòl per places de pàrking a construir.

78.1. Introducció

L'octubre de 2009 s'eleva a públic un contracte privat de cessió d'edificabilitat a canvi de diners i construcció futura atorgat entre dues societats. L'edificabilitat es concreta en el dret de subedificació sobre dues finques, pendents d'agrupació i d'enderroc per edificar un edifici de nova planta. La construcció futura són 25 places d'aparcament a la planta soterrani quart. Entre d'altres estipulacions, es pacta que si l'adquirent del subsòl no "deixa les esperes d'obra necessàries" per permetre els treballs de superfície tindrà lloc la resolució del contracte.

Presentada l'escriptura pública al registre de la propietat, la nota de qualificació del

registrator va suspendre la inscripció pels següents vuit defectes esmenables:

- 1) Existeix sobre les dues finques una reserva de domini a favor de M. P. i M. B. V. G.
- 2) Manca la inscripció al Registre Mercantil del nomenament d'administrador de la societat transmetent..
- 3) No s'acompanyen les cartes de pagament de l'impost, que s'han d'arxivar al Registre, conforme a l'article 256 de la Llei hipotecària.
- 4) És impossible conèixer quines places d'aparcament són objecte de la permuta, la qual cosa contravé a l'article 567-2-1 del Codi civil de Catalunya.
- 5) No hi consta un termini per exercitar el dret de subsòl (article 567-2-1c, Codi civil de Catalunya).
- 6) No s'estableixen els criteris per fixar les quotes dels elements privatius (article 567-2-1b).
- 7) Les parts han d'estar d'acord si l'objecte del dret són els dos elements de la propietat horitzontal o la finca agrupada, per l'exigència de claredat i precisió dels assentaments registrals, conforme a l'article 98.2 del Reglament hipotecari.
- 8) No es pot inscriure el pacte d'obligació com a condició resolutòria perquè no es condiciona la resolució de la permuta al pagament de la contraprestació, sinó a altres obligacions, i el seu possible incompliment portarà a resoldre el contracte per la via judicial.

L'administrador de la societat adquirent presenta recurs contra els vuit motius de la nota de qualificació. La DGDEJ estima el recurs respecte els motius primer, cinquè¹ i setè.

78.2. L'accés al registre de gravàmens sobre drets eventuais

La societat transmetent va adquirir les dues finques amb una clàusula de reserva de domini a favor dels venedors fins el total pagament del preu. El títol es va presentar al Registre de la propietat per a la seva inscripció, per la qual cosa el Registre publica el dret de propietat dels venedors i l'expectativa de dret, ambdós condicionats (de forma resolutòria i suspensiva, respectivament) al complet pagament del preu de venda.

Sense tenir accés a la literalitat del document és agosarat pronunciar-se sobre la qualificació del registrator. Els que transmeten el dret de subsòl encara no són propietaris de les finques, per la qual cosa no poden constituir cap dret real limitat sobre finques alienes. Tanmateix, en la mesura que tenen una expectativa de dret inscrita en el Registre de la propietat, poden gravar-la, en el benentès que l'efectivitat del gravamen dependrà de que l'expectativa de dret dels constituents esdevingui dret. Es tracta de constituir un dret actual sobre una expectativa de dret real. Si el constituent del dret real limitat no arriba a adquirir el dret de propietat, el gravamen resta sense efecte. Tal i com recorda la DGDEJ (FD 1.1), en el moment en què es compleix o es frustra definitivament la condició serà d'aplicació l'establert per l'art. 23 [LH](#).

¹ Literalment, la DGDEJ revoca la nota de qualificació pel que fa als defectes "primer, quart i setè", però del contingut de la resolució es desprèn que la referència al defecte quart ha de ser al cinquè.

El Dret català preveu un d'aquests supòsits en l'art. 569-41.4 CCC: la constitució per part dels fideïcomissaris d'una hipoteca sobre llur dret a adquirir l'herència o el llegat fideïcomesos. En el cas del fideïcomís condicional, té lloc una veritable inscripció d'hipoteca però, tal i com assenyala el mateix precepte, "si el fideïcomís no s'arriba a deferir la hipoteca resta sense efecte". En el mateix sentit, art. 142 LH. La diferència existent entre aquest supòsit i el de la resolució és que en el segon cas qui adquireix un dret real sobre una expectativa de dret prendrà possessió de la finca i hi executarà obres. Si el cedent del dret de subedificació no arriba a esdevenir propietari de la finca, el titular del dret real sobre l'expectativa tindria dret a ser rescabalat per l'obra realitzada en la finca per aplicació analògica de l'art. 8.1 de la Llei 23/2001, de 31 de desembre, de cessió de finca o d'edificabilitat a canvi de construcció futura (DOGC núm. 3556, de 18.1.2002).

L'atipicitat d'aquest contracte en relació amb la Llei 23/2001 és que no es cedeix una part de l'edificabilitat del solar, sinó de l'expectativa de dret sobre el solar. Si el comprador-cedent acaba sent propietari dels solars, el contracte esdevé una simple cessió d'una part de l'edificabilitat del solar (mitjançant la constitució d'un dret de subedificació) a canvi de construcció futura, que entraria dins del supòsits que la doctrina qualifica com a cessió al constructor d'un dret de vol [PLANA (2002), p.72; RUDA (2002), p. 38; SERRANO (2002), p. 144].

La DGDEJ recolza la seva resolució en la STS 16.3.2007 (MP: O'Callaghan Muñoz, RJ 1857)¹. En aquest plet, s'havien embargat els drets d'uns compradors sobre tres places de pàrking adquirits sota reserva de domini subjecta al pagament total del preu. Qui havia guanyat la rematada pretenia que el venedor li reconegués el seu dret i cobrés la part del preu d'adquisició pendent de pagament. En el FD Quart de la sentència s'hi estableix:

CUARTO.- En consecuencia, estimando este motivo segundo del recurso de casación, asumiendo la instancia y reiterando la doctrina jurisprudencial plasmada en las mencionadas sentencias [STS 19.5.1989, 12.3.1993, 16.7.1993], se declara que el pacto de reserva de dominio no concede al vendedor el poder de disposición voluntaria o forzosa sobre la cosa vendida con dicho pacto, ni impide al comprador transmitir voluntaria o forzosamente (por embargo y vía de apremio) su derecho a un tercero, que es la sociedad demandante en el presente caso.

78.3. La inscripció d'actes atorgats per administradors de societats (art. 51 RH)

L'art. 51 RH les circumstàncies que el registrador ha d'incloure en les inscripcions extenses. Pel que fa les persones atorgants del títol, l'apartat 9.c) estableix:

c) Se expresarán también, en su caso, las circunstancias de la representación legal o voluntaria, las personales que identifiquen al representante el poder o nombramiento que confieran la representación y, cuando proceda, su inscripción en el Registro correspondiente.

A la nota de qualificació, el registrador assenyala com a defecte subsanable que el càrrec d'administrador de la societat de responsabilitat limitada que constitueix el dret de

¹ Sentència comentada per ESPEJO (2008), p. 321.

subedificació no es troba inscrit en el Registre Mercantil, malgrat el caràcter obligatori de la inscripció (art. 192 [RRM](#) en relació amb l'art. 4 [RRM](#)). La DGDEJ justifica l'exigència de la inscripció prèvia del nomenament de l'administrador social en el Registre mercantil en "la presumpció d'exactitud dels assentaments registrals que estableix l'art. 7 del [Reglament del Registre Mercantil](#)".

78.4. Pagament d'impostos i tancament registral

Tal i com assenyala la DGDEJ (FD 3.1), l'art. 256 [LH](#) exigeix la presentació i arxiu de les cartes de pagament de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats perquè tant la normativa hipotecària com la tributària estableixen el tancament registral als documents que continguin negocis subjectes al dit impost mentre no es justifiqui el pagament, o l'exenció o la no subjecció al dit impost. Així es pronuncien l'art. 254.1 de la [LH](#), l'art. 54 del RDLeg 1/1993, de 24 de setembre, pel que s'aprova el Text Refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats ([BOE núm. 251, de 20 d'octubre](#)), l'art. 122 del RD 828/1995, de 29 de maig, pel que s'aprova el Reglament de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats ([BOE núm. 148, de 22.6.2005](#)), i amb caràcter general, per a qualsevol impost, l'art. 53.3 de la Llei 21/2001, de 27 de desembre, per la que es regulen les mesures fiscals i administratives del nou sistema de finançament de les Comunitats autònomes de règim comú i les Ciutats amb estatut d'autonomia ([BOE núm. 313, de 31.12.2001](#)).

En aquest cas, l'adquirent havia demanat la suspensió del pagament de l'impost, que ha estat rebutjada per l'administració tributària, per la qual cosa la DGDEJ també desestima el recurs pel que fa a aquest defecte.

78.5. La identificació de la contraprestació per la constitució del dret de subedificació

El quart defecte assenyalat pel registrador és la insuficiència d'identificació de les places d'aparcament que són objecte de la contraprestació de l'adquirent del dret de subsòl. Les places apareixen esmentades en un full de càlcul annex al document i també es troben pintades en un plànol annex, tot i que en el plànol també n'hi ha d'altres de pintades que no són objecte del contracte. El registrador fonamenta aquest requisit en l'art. 567-2.1.d [CCC](#). La DGDEJ ratifica el defecte però el fonamenta en l'art. 1 de la [Llei 23/2001](#) i en els art. 10 i 21.2 de la [LH](#) (FD 4.3). Es tracta més d'articles concorrents que no pas oposats. En el Registre de la propietat espanyol s'inscriuen títols i s'hi publiquen drets. L'art. 1 de la [Llei 23/2001](#) es refereix al títol negocial, mentre que l'art. 567-2.1 [CCC](#) es refereix al contingut essencial del dret de subedificació. Tots dos concorden amb el requisit de fer constar en la inscripció la contraprestació pactada, establerta en els art. 10 i 21.2 [LH](#).

78.6. La determinabilitat del termini per exercir el dret de subedificació

El cinquè defecte observat pel registrador és la manca de determinació del termini per exercir el dret de subedificació. Aquest termini no pot superar els 30 anys, incloses les eventuais pròrrogues (art. 567-2.1.c CCC). La DJDEJ admet el recurs pel que fa referència a aquest defecte perquè, tot i que no s'estableixi un termini exprés, aquest és determinable a partir de les dades que conté l'escriptura de constitució: les parts han pactat que s'ha de demanar llicència d'obres dins l'any següent a l'elevació a públic del contracte, que les obres s'han d'iniciar en els 60 dies següents a l'obtenció de la llicència d'obres i que s'han d'haver acabat dins dels següents 24 mesos.

Només queda indeterminat el termini des de la sol·licitud de la llicència fins la seva obtenció, però aquesta és una qüestió regulada per les lleis de procediment administratiu, amb uns terminis fixats i amb l'efecte de silenci administratiu a manca de resposta de l'Administració.

Entenem que existeix més complexitat de la que anuncia la DGDEJ. Primerament, perquè abans de construir en el subsòl s'han d'enderrocar els edificis existents, i dels fragments reproduïts del contracte no queda clar a qui correspon efectuar l'enderroc, si al cedent o cessionari del dret a subedificar. Pel que fa als terminis per obtenir la llicència, certament l'art. 81 del Decret 179/1995, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'obres, activitats i serveis dels ens locals (DOGC núm. 2066, de 23.6.1995) (en endavant, ROAS) estableix un termini de 2 mesos per tal que l'administració pública notifiqui la resolució sobre la llicència d'obres, quan aquesta requereix un projecte. Passats aquests dos mesos, té lloc la resolució presumpta, regulada en l'art. 82 ROAS, la qual normalment té un efecte positiu. Tanmateix, la llicència d'obres no s'obté per silenci administratiu si és contrària a la Llei d'urbanisme o al planejament urbanístic [art. 5.2 del TRLU (Decret Legislatiu 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'Urbanisme, DOGC núm. 4436, de 28.7.2005)]. En aquest sentit, FONT MONTCLÚS (2008), p. 252-253.

En qualsevol cas, les facilitats per inscriure un dret de subedificació o de vol la durada màxima del qual estigui fixada d'una manera tan poc clara es transformaran en dificultats per cancel·lar el dit dret en cas de no exercici dins del termini pactat.

78.7. La fixació de la quota de participació en el règim de propietat horitzontal

L'art. 567-2.1.b) CCC estableix que a l'escriptura de constitució del dret de subedificació s'han d'establir els criteris per determinar les quotes de participació en els elements comuns. Fer-ho en aquest cas era quelcom complex, atès que l'edificació final en superfície encara s'ha de construir, i potser no està ni tan sols projectada i existeix un règim de propietat horitzontal sobre uns edificis que l'adquirent del solar projecta enderrocar. Segurament la manera més fàcil de fer-ho seria preveure la constitució d'una propietat horitzontal complexa (553-48.1 CCC) entre la construcció en superfície i els aparcaments, en

què s'atribuís segons el coeficient d'edificabilitat permès pel planejament urbanístic del lloc un percentatge en els elements comuns a cada subcomunitat. Així l'enderrocament de l'edifici en superfície i la construcció d'un d'altre amb els mateixos o diferents elements privatis no tindria repercussió en la subcomunitat d'aparcaments.

La complexitat al llegada pels recurrents (FD 6.2) no és excusa per deixar de complir un precepte legal. Per això la DGDEJ confirma aquest defecte assenyalat a la nota de qualificació.

78.8. La finca que es grava amb el dret de subedificació

En el setè defecte, el registrador assenjala que no queda clar la finca sobre la qual es vol constituir el dret de subedificació. Els dubtes deuen sorgir de la manifestació dels venedors que el dret es constitueix sobre dues finques "pendents d'agrupar", perquè és una operació registral que no poden sol·licitar mentre no es cancel·li la reserva de domini.

Per a la DGDEJ, els dubtes no existeixen perquè ambdues finques ja es troben agrupades jurídicament perquè en l'actualitat "ja formen part d'un edifici dividit horitzontalment", per la qual cosa el dret s'ha d'inscriure en la finca matriu del règim de propietat horitzontal. Certament, malgrat que les parts anunciïn la voluntat d'enderrocar l'edifici actualment existent per bastir-ne un altre, el règim de propietat horitzontal no s'ha d'extingir necessàriament per aquest fet (art. 553-14.3 CCC). Però la solució de la DGDEJ pressuposa que les quatre plantes d'aparcament soterrani (que es volen construir en exercici del dret de subedificació) i el nou edifici que es vol aixecar en alçada tindran els mateixos elements privatis que la construcció actual que es vol enderrocar. Altrament, com que l'exercici del dret de subedificació comportarà un increment d'elements privatis, entenem que caldria haver exigít llicència urbanística en aplicació de l'establert a l'art. 179.2.r) DLeg 1/2005, de 26 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (DOGC núm. 4436, de 28.7.2005).

78.9. La inscripció de la condició resolutòria

La raó per la qual el registrador considera que no es pot inscriure el pacte resolutori pactat per les parts és que "no es condiona la resolució al pagament de la contraprestació" (FD 8.1). El registrador deu estar fent referència al darrer paràgraf de l'article 13 del RH, que contempla la inscripció de la condició resolutòria explícita que asseguri el pagament del preu, seguint les prescripcions de l'art. 11 LH. Tal i com s'expressa en la nota de qualificació reproduïda [supra](#), el registrador adopta una posició dualista i entén que només el pacte comissori (art. 1504 CC, 11 LH) comporta la resolució automàtica del contracte mentre que en tots els altres supòsits la resolució només es produirà com a conseqüència d'una sentència judicial (art. 1124 CC).

Per al recurrent, es pot assegurar amb condició resolutòria explícita el compliment de qualsevol obligació diferent de la de pagar el preu. La DGDEJ ho ve a confirmar quan

recorda que l'art. 6.2 de la [Llei 23/2001](#) contempla que les parts pactin com a condició resolutòria automàtica del negoci "la no-realització de l'obra en les condicions, les característiques i els terminis d'execució estipulats". Tanmateix, la DGDEJ desestima el recurs pel que fa a aquest defecte perquè considera que el fet que hauria de provocar la resolució del contracte no queda suficientment ben descrit.

Bibliografia

Joan EGEA FERNÁNDEZ (2008), "Comentario al art. 553-39 CCC" a DECANATO AUTONÓMICO DE LOS REGISTRADORES DE CATALUÑA. Antonio GINER GARGALLO (Dirección), *Comentarios al libro V del Código civil de Cataluña*, Tomo II, Bosch Casa Editorial, p. 910-916.

Manuel ESPEJO LERDO DE TEJADA (2008), "La eficacia de la reserva de dominio inmobiliaria. Comentario a la STS de 16 de marzo de 2007 (RJ 2007, 1857)", *Revista de Derecho Patrimonial*, p. 321-333.

Joan Anton FONT MONTCLÚS (2008), *Urbanisme pràctic. Comentaris i Formularis*, Ed. Bayer Hermanos, Barcelona.

Maria Elena LAUROBA LACASA (2008), "Una relectura de la propiedad y su tuición en el Código civil catalán", *Revista Jurídica de Cataluña*, CVII, Número 4, págs. 1025-1060.

Joan MARSAL GUILLAMET (2008), "Comentario al art. 553-25 CCC" a DECANATO AUTONÓMICO DE LOS REGISTRADORES DE CATALUÑA. Antonio GINER GARGALLO (Dirección), *Comentarios al libro V del Código civil de Cataluña*, Tomo II, Bosch Casa Editorial, p. 850-856.

M.^a Carmen PLANA ARNALDOS (2002), *Cesión de solar a cambio de obra futura*, Ed. Marcial Pons - Centro de Estudios Registrales. Madrid-Barcelona

Albert RUDA GONZÁLEZ (2002), *El contrato de cesión de suelo por obra*, Ed. Tirant, Valencia.

M.^a Eugenia SERRANO CHAMORRO (2002), *Cambio de solar por edificación futura*, Aranzadi Editorial, Cizur Menor.

Taula de jurisprudència citada

<i>Tribunal, Sala i Data</i>	<i>Ar.</i>	<i>Magistrat Ponent</i>	<i>Parts</i>
<i>STS, 1^a, 16.3.2007</i>	<i>RJ 1857</i>	<i>Xavier O'Callaghan Muñoz</i>	<i>"INMO 21 S.A." c. "Constructora Peache, S.A."</i>