

## Recursos governatius. Doctrina de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques (abril 2012)

Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de  
13, 16 i 18 d'abril de 2012

### Miriam Anderson

Professora Agregada de Dret Civil  
Universitat de Barcelona

### *Abstract\**

*Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques de 13 d'abril de 2012 (suspensió d'inscripció de segregació antiga per manca de llicència administrativa actual), 16 d'abril de 2012 (validesa de la notificació de la qualificació al notari per telefax – i manifestació sobre el caràcter familiar o no de l'habitatge) i 18 d'abril de 2012 (suficiència de l'informe tècnic que acredita que l'habitatge podrà obtenir la cèdula d'habilitat després de l'execució d'obres de rehabilitació, malgrat la manca de visat).*

*Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities dated 13 April 2012 (access denied to an old deed separating a parcel of land due to the absence of planning permission at the time of registration), 16 April 2012 (notice of the Land Registrar's decision to the notary by fax is valid – another case concerning the description of the dwelling as a family home or not) and 18 April 2012 (an architect's report stating that the dwelling will be granted a certificate of occupancy after refurbishment is sufficient, even if not certified by the Architects' Governing Body).*

*Title: Comments on the Decisions of the Catalan Directorate General of Law and Legal Entities (April 2012)*

*Paraules clau:* Dret civil català, Registre de la propietat, recursos governatius, llicència urbanística, cèdula d'habilitat, notificació per fax, segregació

*Palabras clave:* Derecho civil catalán, Registro de la propiedad, recursos gubernativos, licencia urbanística, cédula de habitabilidad, notificación por fax, segregación

*Keywords:* Catalan private law, Land Registry, Land Registry complaints, planning permission, certificate of occupancy, notice by fax, family home, parcels of land

---

\* Aquests comentaris s'inscriuen en els Projectes 2009 SGR 00221, Grup d'Estudi del Dret Civil Català, i DER 2011-26892, l'investigador principal dels quals és el Prof. Dr. Ferran Badosa Coll.

## *Sumari*

1. Resolució de 13 d'abril de 2012 (DOGC núm. 6130, de 17.5.2012). Suspensió d'inscripció de segregació antiga per manca de llicència administrativa actual
    - 1.1. Introducció
    - 1.2. Normativa aplicable a les segregacions. Diferència amb les declaracions d'obra nova
    - 1.3. Impossibilitat d'entrar a valorar la correcció del procediment administratiu
  2. Resolució de 16 d'abril de 2013 (DOGC núm. 6129 - 16.5.2012). Validesa de la notificació de la qualificació al notari per telefax i manifestació sobre el caràcter familiar o no de l'habitatge
    - 2.1. Introducció
    - 2.2. La notificació per telefax de registrador a notari és vàlida i, per tant, determina el *dies a quo* per a la interposició del recurs
    - 2.3. La manifestació sobre el caràcter habitual o no de l'habitatge
  3. Resolució de 18 d'abril de 2012 (DOGC núm. 6166, de 9.7.2012). Suficiència de l'informe tècnic que acredita que l'habitatge podrà obtenir la cèdula d'habilitat després de l'execució d'obres de rehabilitació, malgrat la manca de visat
    - 3.1. Introducció
    - 3.2. Un recordatori sobre la funció de la cèdula d'habilitat
    - 3.3. La normativa exigeix que quedi acreditada la "competència" del tècnic, cosa que es pot acreditar per mitjans diferents al visat
- Taula de jurisprudència citada
- Bibliografia citada

## **1. Resolució de 13 d'abril de 2012 (DOGC núm. 6130, de 17.5.2012). Suspensió d'inscripció de segregació antiga per manca de llicència administrativa actual**

### **1.1. Introducció**

L'any 1999 es van segregar en escriptura pública tres finques, que es descriuen com a urbanes, d'una finca rústica. Deu anys després s'inscriu la segregació d'una d'aquestes finques. Això succeeix un cop que el propietari al temps de la segregació ha mort i ha llegat les tres finques a un fill seu.

El setembre de 2011 és aquest legatari qui presenta al Registre còpia de les escriptures de segregació i de lliurament de llegats, acompanyades d'una instància en què sol·licita que es procedeixi a la inscripció, en haver obtingut la llicència de segregació per silenci positiu. L'interessat havia sol·licitat la llicència de parcel·lació o la declaració d'innecessarietat i, passat més d'un mes, la certificació d'acte presumpte, a la qual cosa l'Ajuntament va respondre requerint-li documentació complementària. Quan torna a sol·licitar la certificació, se li respon que se li ha denegat l'existència de llicència per silenci perquè se li havia reclamat documentació complementària i perquè la finca està inclosa en un expedient de reparcel·lació urbanística.

Atès que el presentant recolzava la seva petició d'inscripció en la concessió de la llicència o de la declaració d'innecessarietat per silenci (art. 248 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, del Reglament d'Urbanisme, i 43.4 de la Llei 30/1992), la registradora comunica a l'Ajuntament que, cas de no respondre en el termini de quinze dies, es procedirà a la inscripció (art. 250.3 del Decret 305/2006). L'Ajuntament respon afirmant que s'ha denegat la certificació per haver-se sol·licitat documentació complementària. Davant d'això i atès que l'art. l'article 5.2 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, text refós de la Llei d'urbanisme, estableix que en cap cas es poden adquirir per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la Llei o el planejament urbanístic, la registradora suspèn la inscripció.

L'interessat recorre al·legant irregularitats en el procediment administratiu: el fet que la reclamació de documentació complementària fos posterior a l'obtenció, segons ell, de la llicència per silenci; el fet que es notifiqués el seu pare vuit anys després de morir (cosa que constava a l'expedient) i el fet que s'adueixi que la finca és objecte d'una actuació urbanística, cosa que contradiu la certificació emesa el 2009 i que va permetre inscriure una de les finques segregades.

### **1.2. Normativa aplicable a les segregacions. Diferència amb les declaracions d'obra nova**

L'escriptura de segregació, de 1999, és anterior a la Llei 2/2002, de 14 de març, que va exigir, com ho fa el dret vigent en l'actualitat (arts. 191 a 193 Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost), la llicència urbanística o la declaració d'innecessarietat per tal d'autoritzar i d'inscriure escriptures de segregació. Per tant, es tracta d'esbrinar quina normativa cal tenir en compte a l'hora d'inscriure una segregació antiga. En aquest sentit, la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques (a partir d'ara, DGDEJ) dedica el FD 1.2 a repassar la seva doctrina en matèria de

declaracions d'obra nova antigues (en particular, el criteri mantingut en les resolucions de 10 de febrer de 2010 (DOGC núm. 5592, 22.03.2010) i 27 de desembre de 2011 (DOGC núm. 6050, 23.1.2012), comentades en aquesta mateixa revista, respectivament, per MARSAL GUILLAMET, Indret 3/2010 i ANDERSON, Indret 4/2012). Però tot seguit la declara inaplicable a les segregacions, per tractar-se d'actes purament jurídics i no materials, que s'han de subjectar, per al seu atorgament i per a la seva inscripció, a les normes vigents, d'una banda, en el moment de l'atorgament de l'escriptura i, de l'altra, en el moment de la inscripció:

*“Les declaracions d'edificis són supòsits de fet constatables per ells mateixos per una multiplicitat de mitjans. Les segregacions de finques, en canvi, són operacions jurídiques de transcendència purament registral. En conseqüència, el notari ha de donar compliment a la normativa vigent quan autoritza l'escriptura de segregació, agregació o divisió i el registrador, per a inscriure-la, ha d'exigir el compliment de la normativa vigent en el moment que l'ha d'inscriure. Així doncs, el registrador, quan qualifica una escriptura de segregació, divisió o agregació ha de prendre en consideració la normativa vigent quan el notari va autoritzar l'escriptura per a qualificar si aquest va efectuar els controls de legalitat, inclosos els de legalitat administrativa, vigents en el moment d'autoritzar-la, però, a més, també ha de qualificar si es compleixen els requisits i autoritzacions administratives que hi ha vigents en el moment de la presentació del document al Registre.” (FD 1.3)*

Rebla aquest interpretació recordant, bàsicament, que en aquest supòsit no hi ha problema de retroactivitat, sinó manifestació del fet que “el registre ajuda a qui s'ajuda”:

*“Aquesta interpretació no és contrària al principi de no retroactivitat de les normes ni als drets de la ciutadania. Efectivament, tot i que en el sistema hipotecari vigent a Catalunya la inscripció dels actes i negocis jurídics de transcendència registral no és obligatòria, és evident que qui opta per no inscriure un document inscriptible ha de córrer amb les conseqüències. D'altra banda l'exigència de dues normatives diferents en el temps a un mateix acte de segregació actualment només és un problema aparent atès que qui atorga l'escriptura en pot obtenir la presentació telemàtica al Registre, feta pel mateix notari, en temps pràcticament real. Finalment en el cas present no hi ha pròpiament retroactivitat d'una norma. Hi ha una aplicació de la llei nova a un dret, que és la inscripció, que no estava consolidat per part del titular de la finca quan la llei entrà en vigor precisament perquè la persona interessada, podent inscriure, no ho va demanar. Tant és així que, s'inscriu o no s'inscriu la segregació, el titular de la finca en conserva totes les facultats dominicals i, pel que fa a l'acte jurídic documentat mateix, no l'haurà de reiterar si acredita, en qualsevol moment, que la segregació s'acorda amb el planejament.” (FD 1.4).*

### **1.3. Impossibilitat d'entrar a valorar la correcció del procediment administratiu**

En tot cas, l'interessat no recorre basant-se en la innecessarietat de la llicència, sinó en el fet que entén que aquesta s'ha d'entendre concedida per silenci administratiu. La DGDEJ afirma (FD 2.1) que no entra a analitzar el sentit de l'art. 2.5 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, ja citat, però sí que apunta que tant la Llei d'urbanisme de 2002 com el text refós de 2005, que serveix de base al Decret 305/2006, recollien la mateixa norma, de manera que sembla que “no es pot negar de manera absoluta la llicència per silenci positiu, sense perjudici que si el que es va demanar era contrari al planejament, l'acte sigui nul.” Els actes de què es tracta són anteriors a l'entrada en vigor de l'art. 23 del Reial Decret Llei 8/2011, d'1 de juliol (BOE núm. 161, de 7.7.2011), pel qual s'estableix el silenci negatiu en aquest àmbit.

La DGDEJ resol el cas basant-se en la previsió continguda a l'art. 250.3 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, segons el qual:

“En el cas que l'escriptura pública s'hagués atorgat d'acord amb el què estableix l'apartat 5 de l'article 249, o que la persona interessada acreditada davant el registrador els documents que exigeix aquest precepte, el registrador ha de comunicar a l'ajuntament l'operació registral sol·licitada, amb l'advertiment que, en cas de manca de resposta dins del termini de 15 dies, es faria la inscripció. Si l'ajuntament respon acreditant que va denegar en el seu dia la llicència o que no ha adoptat una decisió per manca de documentació, amb els conseqüents requeriments d'aportació i suspensió de la tramitació, el registrador ha de denegar la inscripció.”

L'interessat complia tots els requisits exigits per l'art. 249.5 del Decret, però atès que l'Ajuntament va respondre en el sentit de no haver adoptat una decisió per manca de documentació, s'entén que la registradora havia de denegar la inscripció (FD 2.3).

La DGDEJ acaba afirmant (FD 2.4) que excedeix i molt de les seves competències l'anàlisi de la correcció del procediment administratiu i de la certesa de les dades aportades al respecte pel presentant - que podien palesar el caràcter extemporani de la sol·licitud de documentació complementària- i del que afirma l'Ajuntament, cosa que correspon, entén la Direcció General, als tribunals de justícia.

## ***2. Resolució de 16 d'abril de 2013 (DOGC núm. 6129 - 16.5.2012). Validesa de la notificació de la qualificació al notari per telefax i manifestació sobre el caràcter familiar o no de l'habitatge***

### **2.1. Introducció**

Després d'haver estat presentada diverses vegades, l'escriptura de venda d'un habitatge, titularitat de dues persones vídues de nacionalitat britànica, es qualifica negativament i se'n suspèn la inscripció per manca de manifestació expressa del fet que l'immoble no sigui habitatge familiar de cap dels venedors ni resulti del títol que constitueixin una unió estable de parella.

La qüestió de la necessitat o no d'aquesta manifestació amb caràcter generalitzat no és objecte de la resolució que, en canvi, se centra en el procediment per mitjà del qual es va notificar al notari l'acta de qualificació; de la validesa de la notificació en depèn la presentació dins de termini o no del recurs.

En efecte, la registradora havia notificat per telefax el notari, primer en el seu despatx al temps de l'atorgament de l'escriptura (setembre de 2009) i, quatre dies més tard, en el despatx on exercia en el moment de la qualificació (desembre de 2011). Al cap d'un mes i quatre dies comptats des d'aquesta darrera notificació, el notari va presentar recurs en què al·legava, en primer lloc, que no havia estat notificat i, quant al fons, s'oposava a la doctrina mantinguda per la registradora quan ni del Registre ni del títol se'n desprèn que els venedors formin parella amb una tercera persona i convisquin en la casa venuda.

## **2.2. La notificació per telefax de registrador a notari és vàlida i, per tant, determina el *dies a quo* per a la interposició del recurs**

En el seu FD 1, la DGDEJ recorda que el termini per interposar el recurs és d'un mes des de la notificació al notari (art. 326 de la Llei hipotecària - a partir d'ara, LH -, per remissió dels arts. 2.1 i 3.1 de la Llei 5/2009, de 28 d'abril). Cal determinar, doncs, quan es va dur a terme correctament la notificació al notari, per tal d'esbrinar quan començava el còmput del mes i, per tant, si el recurs es va interposar dins de termini.

La DGDEJ resol en primer lloc a quin despatx havia de ser notificat el notari; és a dir, si se li havia de comunicar l'acta de qualificació al despatx on exercia en atorgar l'escriptura o bé al despatx del moment de la qualificació, inclinant-se decididament pel primer, malgrat que la llei no ho digui expressament (arts. 322 LH y 58 i 59 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú).

Quant al fet que la notificació es dugués a terme per telefax, la DGDEJ recull la nova doctrina establerta per la STS de 20 de setembre de 2011 (RJ 2011\6429) i per la RDGRN de 2 de febrer de 2012 (RJ 2012\4391), en el sentit d'entendre que les comunicacions entre notaris i registradors no han d'estar presidides pels mateixos criteris que les que regulen les relacions entre administracions i ciutadans, tal i com demostra l'anàlisi conjunt de la Llei estatal 11/2007, de 22 de juny, d'accés electrònic dels ciutadans als serveis públics, i de la Llei del Parlament de Catalunya 29/2010, de 3 d'agost, d'ús dels mitjans electrònics al sector públic de Catalunya. En concret, s'entén que:

“Les relacions entre els dos funcionaris han d'estar presidides pels mateixos principis que les relacions entre diferents administracions, en especial pels principis d'agilitat i d'economia procedimental. Notaris i registradors estan obligats a col·laborar per a donar seguretat al tràfic immobiliari i han de mantenir un sistema de comunicacions telemàtic, incloent també el telefax, amb plenitud d'efectes jurídics.” (FD 1.3)

En conseqüència, s'accepta la validesa de la notificació per telefax en el despatx del notari en el moment d'autoritzar l'escriptura, amb la qual cosa el recurs s'inadmet per haver estat presentat fora de termini.

## **2.3. La manifestació sobre el caràcter habitual o no de l'habitatge**

La DGDEJ no entra a valorar, com ja s'ha dit, si el raonament de fons que va justificar la qualificació negativa continua essent vàlid o no, atès que entén que el recurs es va presentar fora de termini i, per tant, no l'admet.

Val a dir, a més, que el mateix dia que el notari presenta el recurs, també es procedeix a esmenar l'escriptura en el sentit indicat per la registradora, amb la qual cosa, quan la DGDEJ decideix, ja s'ha practicat la inscripció sol·licitada.

Tot i això, convé fer esment breument a aquesta qüestió. La registradora es recolza, per tal d'exigir la manifestació de referència, en els arts. 9 del Codi de família i 11 i 28 de la Llei 10/1998,

de 15 de juliol, d'unions estables de parella (vigents en el moment de l'atorgament de l'escriptura) i 234-3 CCCat (vigent en el moment de la qualificació), així com en la RDGDEJ de 19 de febrer de 2007 (Resolució JUS/918/2007, de 22 de març, DOGC núm. 4854, de 2 d'abril de 2007).

En aquesta resolució, la DGDEJ s'havia apartat del criteri mantingut el 2006. En la resolució de 22 de maig de 2006 (JUS/2479/2006, de 20 de juliol; DOGC núm. 4688, de 1.8.2006); vegeu els comentaris de MARSAL GUILLAMET, Indret 3/2007, i TORMO SANTONJA (2006), 56-57) es va entendre que (FD 2.2): “[t]ot i que hom pogués pensar que amb una actuació tan senzilla i poc gravosa per part dels venedors com és manifestar que l'habitatge no té la condició de comú s'esvairien els dubtes, el cert és que el registrador està vinculat pel principi de legalitat i no pot exigir aquella manifestació que la llei preveu per a les unions estables de parella si no té constància de si viu o no en parella; i no n'hi ha prou amb una representació merament hipotètica del fet que el venedor pot constituir una unió estable perquè és una persona soltera, vídua o divorciada”, i que (FD 2.4): “[e]xigir aquesta manifestació per la mera susceptibilitat de constituir una unió estable portaria al fet que, excepció feta que el venedor fos una persona casada però separada judicialment (i encara en aquest cas les sospites del registrador portarien a fer-li-ho acreditar documentalment) qualsevol alienació o gravamen d'un habitatge hauria d'anar acompanyada d'aquesta manifestació, la qual cosa no s'ajusta a la legislació vigent, que ho limita als matrimonis i a les unions estables de parella efectivament constituïdes”. Es tractava d'un supòsit en què resultava evident, a més, que l'habitatge no era familiar de cap dels dos germans venedors, atès que tots dos tenien domicilis diferents a la finca en qüestió. Vegeu també la Resolució de la Direcció General dels Registres i del Notariat de 18.6.2004 (RJ 2004\5486).

En canvi, en la citada resolució de 2007 - comentada per ESQUIROL JIMÉNEZ (2007), MARSAL GUILLAMET, Indret 1/2008 i i VALLE MUÑOZ (2007). 127-129 -, arran especialment de la redacció de l'art. 569-31.2 CCCat, la DGDEJ va concloure que el CCCat havia estès l'exigència de manifestació del caràcter familiar o no de l'habitatge a qualsevol persona - i no només per a actes de gravamen (tot i que llavors calia esbrinar, cas per cas, quins actes podien comprometre l'ús de l'habitatge)

L'art. 569-31 CCCat, en la seva redacció de 2006, que portava per rúbrica “hipoteca de l'habitatge familiar o comú”, establí que:

1. En les hipoteques que un cònjuge o una cònjuge constitueix sobre drets o participacions de l'habitatge familiar del matrimoni o que un convivent o una convivent constitueix sobre drets o participacions de l'habitatge comú de la unió estable de parella, l'altre o altra cònjuge o l'altre o altra convivent no titular hi ha de donar el consentiment. Si no l'hi dóna, es requereix una autorització judicial.
2. La persona que hipoteca un habitatge, si aquest no té el caràcter de familiar o comú, ho ha de manifestar expressament en l'escriptura de constitució de la hipoteca. La impugnació per l'altre o altra cònjuge o convivent, en cas de declaració falsa o errònia de la persona que hipoteca, no pot perjudicar els creditors hipotecaris de bona fe.



D'això la DGDEJ en deduïa, en l'esmentada resolució de 19 de febrer de 2007, que:

“2.2. Des del dia 1 de juliol de 2006, l'article 569-31 del Codi civil de Catalunya ha modificat el règim aplicable a les hipoteques que un dels consorts o convivent en unió estable constitueix sobre l'habitatge familiar o comú (règim que, en una interpretació lògica, entenem que ha d'abastar -fins i tot amb més raó encara- a la resta d'actes de disposició que en poguessin comprometre l'ús de l'habitatge), ja que obliga qualsevol persona que hipotequi (gravi o alieni, afegim nosaltres) un habitatge a manifestar que aquest no té caràcter familiar o comú. A aquesta conclusió ens hi porta la literalitat del mot 'persona' (que, per cert, va ser introduït com a correcció lingüística substituint el pronom 'qui' durant el tràmit d'elaboració del dictamen per la Comissió, v. BOPC núm. 314, de 31.3.2006), i, també, una interpretació sistemàtica del precepte, que ubica en el primer apartat allò que es refereix estrictament al cònjuge o membre d'una unió estable de parella i en el segon se centra, exclusivament, en si l'habitatge objecte de la hipoteca és familiar o comú o no ho és, sense tenir en compte la condició civil o personal de qui la constitueix. Val a dir, a més, que el fet que la fórmula emprada per l'apartat 2 de l'article 569-31 no coincideixi, exactament, amb la que utilitza l'art. 91 del Reglament hipotecari (que concep aquesta manifestació com un requisit de la inscripció), sinó que ho configuri com un requisit del títol (escriptura) de constitució no ha de tenir conseqüències diferents d'ordre pràctic. 2.3. D'acord amb l'esmentat precepte, qui vulgui alienar, gravar o, en general, disposar del seu dret en un habitatge no familiar de la seva propietat comproment-ne l'ús, ha de manifestar expressament, en atorgar l'escriptura, que aquest no té caràcter familiar, amb el benentès que no el té precisament quan no és l'habitatge on hi ha el domicili habitual comú del matrimoni o la parella estable. D'altra banda, l'exigència que la manifestació sigui expressa sembla excloure que n'hi hagi prou amb que la destinació no familiar es dedueixi de les pròpies circumstàncies que consten en el títol; això vol dir, fins i tot que en un cas aparentment tan clar com el que aquí ens ocupa (on les atorgants de l'escriptura manifesten que són germanes, solteres i que viuen en el mateix habitatge), caldria exigir la manifestació que no és familiar [...].”

Actualment, l'art. 531-69.2 ha estat modificat per la Llei 25/2010, de 29 de juliol, del llibre segon del Codi civil de Catalunya (disposició final tercera), justament per tal de reblar que l'exigència de manifestació sobre el caràcter familiar o no de l'habitatge s'aplica només al cònjuge o convivent en unió estable de parella, en concordança amb el que estableixen els arts. 231-9 i 234-3 CCCat.

Fixem-nos, a més, que en la resolució de 2006 - al criteri de la qual sembla que ens aboca de nou aquest canvi legislatiu - s'afirmava que, si s'estenia l'exigència de manifestació a qualsevol persona, per la mera possibilitat que formés part d'una unió estable de parella, no s'hauria de restringir al fet que algun dels transmissors tingués veïnatge civil català (condició a la qual el desaparegut art. 1 de la Llei 10/1998, de 10 de juliol, vinculava l'aplicabilitat de la normativa catalana sobre parelles de fet), sinó que caldria ampliar l'exigència a qualsevol demarcació de l'Estat espanyol, atès que potencialment tot transmissor podria constituir una unió estable amb una persona de veïnatge català (vegeu el FD 2.1 de la citada RDGDEJ de 22 de maig de 2006). Al nostre cas, sota el dret vigent i tractant-se, a més, de dos ciutadans britànics, com a molt s'estaria protegint l'eventualitat que algun dels dos hagués format parella amb una persona de veïnatge català i que fos aplicable el nostre dret, malgrat la inexistència de norma de conflicte específica al respecte.

### ***3. Resolució de 18 d'abril de 2012 (DOGC núm. 6166, de 9.7.2012). Suficiència de l'informe tècnic que acredita que l'habitatge podrà obtenir la cèdula d'habilitat després de l'execució d'obres de rehabilitació, malgrat la manca de visat***

#### **3.1. Introducció**

S'autoritza escriptura de compravenda d'un habitatge, en la qual es fa constar que l'adquirent exonera el venedor de l'obligació d'aportar la cèdula d'habilitat, degut a la necessitat de dur a terme obres de rehabilitació que permetrien obtenir l'esmentada cèdula, segons informe de tècnic. El notari fa constar que coneix i reputa llegítima la signatura del tècnic i que, malgrat no estar visat l'informe, al notari li constava per coneixement propi la condició de tècnic de l'autor de l'informe i el seu número de col·legiat. Malgrat tot això, el registrador suspèn la inscripció per manca de visat. El notari recorre.

#### **3.2. Un recordatori sobre la funció de la cèdula d'habilitat**

Després de referir-se a la normativa relativa al requisit de la cèdula d'habilitat (bàsicament, els arts. 132 i 135 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge, i l'art. 9 del Decret 55/2009, de 2 d'abril, que els desenvolupa), la DGDEJ recorda la seva pròpia doctrina, recollida en les resolucions de 31 de març de 2009 (DOGC núm. 5372, de 5.5.2009) i de 20 d'abril de 2010 (DOGC núm. 5651, d'16.6.2010), que considera que la normativa sobre habilitat delimita la funció social de la propietat i té caràcter imperatiu, cosa que obliga a una especial cura quant a l'exigència de la cèdula o de l'informe tècnic substitutori (FD 1.2).

#### **3.3. La normativa exigeix que quedi acreditada la "competència" del tècnic, cosa que es pot acreditar per mitjans diferents al visat**

La DGDEJ recorda que en resolucions anteriors havia exigít que la competència del tècnic quedés acreditada per mitjà del visat del col·legi professional al qual pertanyi; així, vegeu el FD 2.2, on cita les resolucions de 27 de novembre de 2008 (DOGC núm. 5298, de 16.1.2009) - on hi havia visat però es va entendre que no hi havia identificació correcta del tècnic - i 31 de març de 2009 (DOGC núm. 5372, de 5.5.2009) - on es qüestionava en general la necessitat de cèdula per a la transmissió; vegeu també MARSAL GUILLAMET, Indret 2/2009 i 3/2009, respectivament. En l'actualitat, però, tenint en compte que el Decret 55/2009 continua sense exigir explícitament el visat i, a més, introdueix altres cauteles (com ara que les obres de rehabilitació es duguin a terme en el termini de tres anys i la nota marginal), la Direcció General entén que constituiria un formalisme excessiu exigir en tot cas el visat:

"[E]n el cas present, hem de convenir que si la legitimació de la firma de l'arquitecta n'acredita la identitat i el visat la seva condició de tècnic, aquesta darrera condició també s'ha de poder acreditar d'altra manera. El visat és el mitjà de prova habitual per acreditar la competència del tècnic informant, però res no impedeix que es pugui recórrer a uns altres mitjans de prova d'aquesta condició i en aquest cas, a la mateixa escriptura, el notari afirma que li consta per coneixement directe la condició d'arquitecte del tècnic i, a més, justifica aquesta afirmació amb la constància del mitjà del que ha obtingut aquest

coneixement directe, que és, precisament, el d'haver comprovat en altres documents autoritzats per ell la condició de professional. Aquesta afirmació de coneixement directe queda sota l'expressa fe del notari, que en cas de no ser certa l'afirmació incorreria en delictes de falsedat." (FD 2.3)

Finalment, conclou que:

"[L]a normativa vigent exigeix, en el cas que ens ocupa, que l'escriptura acrediti la identitat del tècnic, per mitjà de la legitimació notarial de la firma, tot i que serien acceptables altres mitjans com la compareixença del tècnic davant notari, i la seva condició de tècnic, que normalment s'acreditarà amb el visat col·legial, però que excepcionalment es pot acreditar amb altres mitjans, essent la manifestació del notari que li consta personalment aquesta condició, suficient a aquests efectes. L'exigència del visat en aquest informe, que no és un projecte d'obres i està destinat a tenir una vigència temporal, amb exclusió de qualsevol altra acreditació fefaent del fet que el tècnic té la qualificació adequada sembla, doncs, un formalisme excessivament rígid, poc compatible amb la realitat social actual." (FD 2.5)

*Taula de jurisprudència citada**Tribunal Suprem*

| <i>Tribunal, Sala i data</i>    | <i>Referència</i> | <i>Magistrat Ponent</i>      |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------|
| STS, 1 <sup>a</sup> , 20.9.2011 | RJ 2011\6429      | José Antonio Seijas Quintana |

*Direcció General dels Registres i del Notariat*

| <i>Tribunal, Sala i data</i> | <i>Referència</i> |
|------------------------------|-------------------|
| RDGRN, 2.2.2012              | RJ 2012\4391      |
| RDGRN, 18.6.2004             | RJ 2004\5486      |

*Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques*

| <i>Tribunal, Sala i data</i> | <i>Referència</i>                                 |
|------------------------------|---|
| RDGDEJ, 22.5.2006            | JUS/2479/2006<br>(DOGC núm. 4688,<br>de 1.8.2006) |
| RDGDEJ, 19.2.2007            | JUS/918/2007<br>(DOGC núm. 4854,<br>2.4.2007)     |
| RDGDEJ, 27.11.2008           | JUS/4053/2008<br>(DOGC núm. 5298,<br>16.1.2009)   |
| RDGDEJ, 31.3.2009            | JUS/1205/2009<br>(DOGC núm. 5372,<br>5.5.2009)    |
| RDGDEJ, 10.2.2010            | JUS/733/2010<br>DOGC núm. 5592,<br>22.03.2010)    |
| RDGDEJ, 20.4.2010            | JUS/1939/2010<br>(DOGC núm. 5651,<br>16.6.2010)   |
| RDGDEJ, 27.12.2011           | JUS/3080/2011<br>(DOGC núm. 6050,<br>23.1.2012)   |

### *Bibliografia citada*

Miriam ANDERSON (2012), "Recursos governatius. Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques", *InDret*, 4/2012 ([www.indret.com](http://www.indret.com)).

Víctor ESQUIROL JIMÉNEZ (2007), "Resúmenes de las resoluciones de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya publicadas en el DOGC en el año 2007", *La Notaría*, núm. 40, pp. 305-312 (<http://vlex.com/vid/resumenes-resoluciones-direccion-entidades-389717>).

Joan MARSAL GUILLAMET (2007-2011), "Recursos governatius. Comentaris a les Resolucions de la Direcció General de Dret i Entitats Jurídiques", *InDret*, núms. 3/2007, 1/2008, 2/2009, 3/2009 i 3/2010 ([www.indret.com](http://www.indret.com)).

Mercedes TORMO SANTONJA (2006), "Comentario a la Resolución JUS/2479/2006, de 10 de julio por la que se da publicidad a la Resolución de 22 de mayo de 2006 de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques", *Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña*, núm. 126, pp. 54-57.

José Luis VALLE MUÑOZ (2007), "Comentario a la Resolución JUS/918/2007, de 22 de marzo, por la que se da publicidad a la Resolución de 19 de febrero de 2007 de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques", *Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña*, núm. 129, pp. 119-129.