

## LA INSCRIPCIÓ REGISTRAL D'UN EDIFICI EN RUÏNA I LA LLEI 18/2007 (RESOLUCIÓ JUS/660/2012, DE 24 DE FEBRER)

Andrés Miguel Cosialls Ubach  
*Universitat de Barcelona*

### 1. INTRODUCCIÓ

La controvèrsia que planteja la resolució JUS/660/2012 versa sobre la compra-venda d'una finca de caràcter urbà que fou transmesa mitjançant escriptura pública, transmissió que, quan es va voler inscriure en el Registre de la Propietat, va rebre tres qualificacions negatives consecutives. Cada un dels diferents motius de qualificació negativa per part de les dues registradores de la propietat que van participar en aquest procediment (la primera, interina; la segona, titular) es fonamenta, principalment, en l'aplicació de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del dret a l'habitatge de Catalunya. L'interessat —comprador— va enviar un escrit a la Direcció General dels Registres i del Notariat, i aquesta, al seu torn, va remetre l'expedient a la registradora perquè n'informés, i aquesta ho va remetre tot, al seu torn, a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques.

Analitzarem cadascun dels motius que van portar a la no-inscripció en el Registre de la Propietat i de recurs: principi d'independència en la funció qualificadora i requisit de la cèdula d'habitabilitat (ruïna, suficiència de la declaració per particulars i la destinació de l'immoble).

### 2. PRINCIPI D'INDEPENDÈNCIA DE LA FUNCIÓ QUALIFICADORA

El supòsit que analitza la Resolució JUS/660/2012 és especialment colpidor. L'interessat presenta en tres ocasions l'escriptura de compravenda de la finca i les tres vegades la seva inscripció es qualifica negativament. Cada un dels motius que s'expressaren fou diferent.

Com bé diu la Resolució, aquesta independència no és absoluta: els registradors de la propietat han de complir les directrius dels seus superiors. A banda d'aquesta circumstància, la Sentència del Tribunal Suprem de 22 de maig de 2000 considera il·legal la possibilitat de formular noves causes de denegació. No obstant això, principalment, l'última causa de denegació sorgeix com a conseqüència d'un nou fet: la declaració de la situació de ruïna, que no es va fer constar en les anteriors esmenes de l'escriptura. Per tant, es tracta d'un canvi de l'objecte contractual i ens trobem davant d'un nou supòsit.

### 3. LA CÈDULA D'HABITABILITAT, LA RUÏNA I LA MANIFESTACIÓ DE LA SITUACIÓ DE RUÏNA

La Resolució JUS/660/2012 manifesta una teoria interessant: per a poder transmetre una edificació en estat de ruïna cal que l'autoritat urbanística —en aquest supòsit l'ajuntament— certifiqui aquesta situació i, per altra banda, és necessària la modificació prèvia de la descripció de la inscripció registral.

El Decret 55/2009 disposava l'obligatorietat d'aportar la cèdula d'habitabilitat en totes les transmissions d'habitatges; no obstant això, l'article 9 del Decret exclouïa d'aquest requisit els habitatges adquirits que haguessin de ser objecte d'obres de rehabilitació que permetessin obtenir les condicions d'habitabilitat o els habitatges que s'adquirissin per al seu enderrocament. El fonament jurídic segon de la Resolució que examinem fa referència a aquest Decret, el qual ha estat recentment derogat pel Decret 141/2012, de 30 d'octubre, que regula les condicions mínimes d'habitabilitat dels habitatges i les cèdules d'habitabilitat. Actualment, l'article 9.2 *in fine* del Decret 141/2012 també exigeix la cèdula d'habitabilitat en totes les transmissions *inter vivos*, en els lloguers i en les cessions d'ús (es podria incloure en aquest apartat la constitució de drets reals d'usdefruit o d'ús i habitació), i també a l'hora de contractar prestacions de serveis generals (llum, aigua, gas o telecomunicacions) el consumidor ha d'aportar la cèdula d'habitabilitat.

Per altra banda, les exoneracions que considerava l'antic article 9.1 del Decret 55/2009, que són, en essència, que l'habitatge transmès havia de ser objecte de rehabilitació o s'havia de destinar directament a l'enderrocament, s'han ampliat a dos interessants supòsits: que l'immoble transmès no es destini a habitatge i que en el moment de la transmissió —per una causa excepcional i motivada— no s'hagi pogut lliurar la cèdula d'habitabilitat.

Ens interessa analitzar el segon supòsit que recull l'article 10 del Decret 141/2012: la destinació no habitacional. La cèdula d'habitabilitat només s'exigeix als habitatges;<sup>1</sup> per això, si el nou propietari no destina l'immoble a habitatge, aquest no ha de pos-

1. Art. 1.1 del Decret 141/2012.

seir la cèdula d'habitabilitat. A més a més, aquesta exoneració per raó de la destinació únicament exigeix una manifestació «expressa» per part del transmissor i l'adquirent en la mateixa escriptura pública de transmissió.<sup>2</sup> Com veiem, només s'exigeix una mera manifestació dels contractants, i no cap declaració o document tributari o administratiu que faci constar la diferència o mutació de la destinació d'aquell immoble; ni tan sols una modificació de la descripció registral de la finca. A la vista de l'article 10.1 del Decret 141/2012,<sup>3</sup> podria admetre's l'exoneració per manifestació «expressa» si l'objecte de transmissió no fos un habitatge, sinó, per exemple, un corral o un magatzem.<sup>4</sup>

A més a més, quan es transmet un habitatge que ha de ser enderrocat, tampoc no és necessària cap documentació tècnica *prèvia*, ja que en aquest supòsit s'haurà de realitzar una nota marginal en la inscripció conforme l'immoble està subjecte a enderrocament. La nota marginal es cancel·larà amb la certificació municipal acreditativa de l'enderrocament realitzat mitjançant un informe emès per una persona tècnica competent que confirmi l'enderrocament.<sup>5</sup>

Al nostre parer, la Resolució JUS/660/2012 és confusa. En primer lloc, el Decret 55/2009 no requeria cap certificat o informe municipal previ per a admetre l'exoneració —ni ara ho fa el Decret 141/2012—; en segon lloc, no era necessari que l'immoble amb finalitat habitacional estigués en ruïna.<sup>6</sup>

La registradora de la propietat de Tremp va afirmar que la ruïna «calia acreditar-la mitjançant certificat de l'Ajuntament, que és l'Administració competent per

2. Aquesta és la nostra opinió, tot i que l'article 10.2 del Decret 141/2012 no es pronuncia en cap sentit.

3. Aquest article, encara que es refereix a la transmissió d'un immoble per a rehabilitar-lo, també recull el supòsit de la transmissió d'un immoble, no necessàriament en estat de ruïna, que ha de ser enderrocat.

4. Creiem que si en la informació cadastral ja figurava l'immoble amb una destinació no habitacional i en l'escriptura de transmissió es fes referència a aquest fet, la manifestació expressa seria suficient. En el supòsit analitzat ocorria així: «la certificació cadastral declarava el seu ús com a magatzem, sense que en cap moment es fes constar la seva situació de ruïna». Però la Direcció General no ho va considerar i va requerir la certificació municipal de ruïna, que en cap moment requeria la normativa, per a exonerar de la presentació de la cèdula d'habitabilitat.

5. Trobem una diferència interessant entre el Decret 55/2009 i el Decret 141/2012: la supressió de l'exigència de realitzar l'enderrocament dins d'un termini de temps concret. Així, amb la normativa anterior, en cas de previsió d'enderrocament de l'habitatge adquirit, per tal que es pogués produir l'exoneració de l'obligació de lliurar la cèdula d'habitabilitat calia que l'adquirent l'enderroqués en un termini màxim d'un any des de la seva data d'adquisició.

6. Pot tractar-se d'un edifici «sa» que es vulgui enderrocar i que també gaudiria d'aquesta exoneració. També opina d'aquesta manera Longo Martínez, que afirma que «si los otorgantes declaran que, pese a la descripción tabular, la finca objeto de transmisión no es ni se pretende que sea una “edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin”, sencillamente lo que se vende no es una vivienda, a los efectos de la ley, por lo que a su transmisión no le afectan las prescripciones de la misma». Vegeu Antonio LONGO MARTÍNEZ, «Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (Cataluña). Aspectos notariales», *La Notaría*, núm. 53-54 (maig 2008), p. 93.

vetllar per la legalitat urbanística i que l'exigència del número del carrer és necessària per a la identificació de l'edifici sobre el que es certifiqui la ruïna». La Resolució de la Direcció General es pronuncia en aquesta línia i afirma que no és vàlida *únicament* la manifestació dels contractants que aquell immoble està en ruïna. Amb les seves paraules, «[e]n tot cas, caldrà acreditar la veritable situació de la finca: si és habitable, mitjançant la cèdula que ho acrediti i si està en ruïna, per mitjà de document que ho acrediti de forma fefaent, a efectes de rectificar la descripció al Registre de la Propietat. [...] No és suficient, doncs, amb una declaració no contrastada per a variar la descripció d'una finca a la seva inscripció al Registre de la Propietat».

Aquesta contradicció aparent es produeix perquè s'ha canviat l'objecte de la problemàtica: s'ha passat de quins eren els motius per a exonerar la cèdula d'habitabilitat, a quin és el procediment per a modificar<sup>7</sup> la descripció d'un immoble en el Registre.

7. Perquè passi a considerar-se l'immoble com a ruïnós.