

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 350** *Resolución de 18 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ayamonte a cancelar dos inscripciones de censo que respectivamente gravan dos registrales y a consolidar el dominio útil con el directo.*

En el recurso interpuesto por don F. J. P. P., en nombre y representación de la entidad «Pérez y Feu, S.R.C.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ayamonte, don José Antonio Pérez García, a cancelar dos inscripciones de censo que respectivamente gravan dos registrales y a consolidar el dominio útil con el directo.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Ayamonte el día 21 de noviembre de 2016, se solicitó la cancelación de las inscripciones de censo que gravan las fincas registrales números 3.070 y 3.104 del término municipal de Ayamonte, y la consolidación del dominio útil con el directo como consecuencia de la referida cancelación. Las referidas fincas constan inmatriculadas sólo en cuanto al dominio útil, resultando del historial registral de cada una de las fincas lo siguiente: «esta finca como parte que ha sido de otra de mayor extensión se halla afecta a un censo enfiteútico a favor del Ayuntamiento de esta Ciudad al que se satisface como dueño del dominio directo la pensión anual de cincuenta céntimos por cada una de las fanegas que contiene». Así consta en las inscripciones primeras de las fincas que datan del año 1920.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Ayamonte En Ayamonte, a veintisiete de Julio de dos mil diecisiete Antecedentes de Hecho Primero.—Con fecha 24/05/2017, don F. J. P. P. presenta a las trece horas y quince minutos de hoy, instancia privada suscrita en Ayamonte el veintiuno de Noviembre del año dos mil dieciséis, por la que solicita la cancelación de los asientos relativos a los censos que gravan las fincas números 3104 y 3070 ambas del término municipal de Ayamonte, por haber transcurrido sesenta años desde la última extensión relativa a los mismo y consolidación del pleno dominio de las mismas a favor de la entidad Pérez y Feu, Sociedad Regular Colectiva, causando el asiento de presentación número 1245 del Diario 160. Fundamentos Jurídicos Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso: Se deniega la cancelación del dominio directo solicitado al amparo del art. 210 de L.H. por las siguientes razones: 1. El dominio directo está simplemente mencionado, no inscrito. 2. El dominio o derecho de propiedad no se pierde por el transcurso del tiempo. 3. El art. 210 de la L.H. habla de la cancelación de gravámenes sobre el derecho de propiedad y concretamente de los censos, figuras obsoletas en la práctica jurídica de hoy en día. 4. Y como culminación de dicha cancelación, se pide la consolidación del dominio en la persona de los titulares de los censos, cuando estos para

acceder al dominio pleno tienen un procedimiento específico regulado en el código Civil. No cabe la consolidación por la simple cancelación del dominio directo. No es lo que prevee [sic] el artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Tercero.—La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contienda entre sí sobre la validez o nulidad del título ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Don José Antonio Pérez García, Registrador de la Propiedad de Ayamonte, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º Denegar el despacho la cancelación del dominio directo solicitado. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La anterior nota de calificación negativa podrá (...) El Registrador (firma ilegible) Fdo: José Antonio Pérez García, Registrador de la Propiedad de Ayamonte y su partido, provincia de Huelva».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. P. P., en nombre y representación de la entidad «Pérez y Feu, S.R.C.», interpuso recurso el día 29 de septiembre de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «Alegaciones Primera.—(...) Tercera.—”1. El dominio está simplemente mencionado, no inscrito.” En primer lugar se alega por el Registrador que no procede la cancelación interesada por cuanto el dominio directo está simplemente mencionado, no inscrito. No podemos estar en absoluto de acuerdo con esa alegación y ello fundamentalmente porque sencillamente supone no tener en consideración ni la naturaleza jurídica ni la forma en que históricamente se ha procedido a la inscripción de estos derechos en el Registro de la Propiedad. En la enfiteusis, y como desarrollaremos más adelante en la alegación correspondiente frente al 4.º motivo de la nota de calificación, persiste el criterio de dominio dividido pars dominio que distingue en esta figura dos grandes fracciones dominicales atribuidas a dueños distintos, Ello tiene su consagración positiva en la definición de la enfiteusis recogida en el artículo 1.605 del Código Civil. Y desde un punto de vista registral, si bien la jurisprudencia hipotecaria, en un principio se negó alcance inmatriculador al dominio directo, terminó por reconocer aptitud para abrir hoja registral tanto al dominio directo del censalista como al dominio, útil del enfiteuta. Siendo esta última opción la adoptada por el legislador, como lo demostró la Real Orden de 9 de octubre de 1.893 la cual dispuso que la primera inscripción a la que se refería el artículo 228 de la Ley Hipotecaria anterior podría ser indistintamente del dominio directo o del dominio útil, si bien mencionándose en el asiento que se practicase aquel de éstos dos dominios que no fuere objeto directo de registración. Así y no de otra manera consta el dominio directo en los folios de las fincas registrales a las que se refiere este escrito. En el caso que nos ocupa, y como solía ser muy habitual, hay un caso de enajenación del dominio útil con reserva de dominio directo, de manera que ambas partes tenían una titularidad dominical. Esta cuestión respecto a la naturaleza jurídica de la enfiteusis y que explica también el reflejo registral del dominio directo en el historial jurídico de esas fincas, se halla completamente resuelta y tiene su exponente más claro en el artículo 377 del Reglamento Hipotecario que dispone que “En el caso de hallarse separados el dominio directo y el útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominio pero si después se inscribiese el otro dominio, la inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito”. Nótese además que el artículo 210.8 de la LH habla de asientos Relativos a censos no de inscripciones como sí dice literalmente cuando se refiere al derecho de opción, retractos, hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otra forma de garantías reales a los que se refiere en otros párrafos del mismo precepto. A mayor

abundamiento de lo anterior, entendemos que procede la cancelación del dominio directo por cuanto, como veremos también luego de forma más detallada, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria establece un régimen de cancelación automática de asientos por caducidad por el transcurso del tiempo que es lo que parece confunde el Sr. Registrador, dicho sea con los máximos respetos, denegando con ello las cancelaciones instadas. Cuarta.–2.–El dominio o derecho de propiedad no se pierde por transcurso del tiempo. 3.–El artículo 210 de la Ley Hipotecaria habla de cancelación de gravámenes sobre el derecho de propiedad y concretamente de los censos, figuras obsoletas en la práctica jurídica hoy en día. En esta alegación analizaremos conjuntamente los dos siguientes motivos de denegación contenidos en la nota de calificación negativa de 27 de julio del presente. A los que habrá que contestar lo siguiente: Al hilo de lo finalmente expuesto en la alegación anterior, reiteramos que el Sr. Registrador no aplica el artículo 210.8 de la Ley hipotecaria conforme a la nueva redacción dada tras la publicación de la Ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. El artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta en absoluto en la institución de la prescripción sino que establece un auténtico régimen de caducidad de los asientos por el transcurso del plazo de sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos. No cabe duda, el cumplimiento de estos requisitos, sin que ni siquiera haga falta entrar en el examen de las notas simples que se acompañan a la solicitud inicial –de donde resulta la fecha de inscripción del último asiento y por ende el transcurso del referido plazo– aparte de no ser éste un extremo discutido ni controvertido en la nota de calificación. En este sentido conviene también tener presente, que la Dirección General ha reiterado en numerosa ocasiones y ha sentado la doctrina en el sentido de que una cosa es la duración de un derecho inscrito y otra la del asiento que lo refleja, como también ha reiterado que cuando un derecho ha caducado registralmente esta caducidad opera ipso iure, de manera automática, independientemente de que se haya extendido o no el asiento de cancelación. Precisamente por ello y para evitar la subsistencia de estas figuras constituidas por tiempo indefinido, obsoletas en la práctica jurídica tal y como dice el Registrador, el legislador ha arbitrado procedimientos como éste más sencillo que el de liberación de cargas y gravámenes, para precisamente facilitar la cancelación de esos asientos producida su caducidad registral por el tiempo marcado en la Ley y una vez transcurrido un plazo más que prudencial de 60 años sin haberse practicado asiento alguno relativo a los mismos. Pues bien, en todo caso y aun cuando esa caducidad es automática siguiendo ese criterio del Dirección General, independientemente de que se haya extendido o no el asiento de cancelación, se presentó instancia por persona indudablemente con interés legítimo conforme o dando cumplimiento al tenor literal del tan repetido artículo 210.8 de Ley Hipotecaria El artículo de referencia establece pues un auténtico sistema de cancelación de asientos por caducidad legal precisamente para evitar la subsistencia de esas figuras obsoletas como son los censos por lo que ningún argumento tiene este motivo alegado por el Registrador sino más bien sirve para sostener la tesis contraria. Corroborando lo anterior y en especial analizando y comparando el régimen de cancelación de asientos que nos ocupa con el previsto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, se pronuncian en los términos expuestos las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril de 2016 entre otras, de cuyo tenor extraemos lo siguiente: (Ambas se refieren a un caso de condición resolutoria pero son de plena aplicación al supuesto que nos ocupa por cuanto analiza el procedimiento y la naturaleza del sistema de cancelación que propugna el artículo 210.8 LH, con la diferencia de que en nuestro caso el plazo es de 60 años y la solicitud está limitada a persona con interés legítimo y no a cualquier interesado) “Respecto a la situación que se produce tras la entrada en vigor de la Ley 3/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, entrada en vigor que se producido el pasado día 1 de noviembre, en la nueva redacción del artículo 210, y en concreto, en su regla octava, párrafo segundo, se establece que ‘las inscripciones

de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía'. Esta nueva norma convive con la ya citada del artículo 82.5.º, pero, pese a tener una redacción ligeramente parecida, tiene un enfoque distinto, no es tan restrictiva como ella, e introduce algunas importantes novedades que no estaban contempladas en la del artículo 82, como se reseña a continuación. En efecto, mientras que el artículo 82.5.º limita la legitimación para pedir la cancelación al 'titular registral de cualquier derecho sobre la tinca afectada', el nuevo artículo 210 la extiende a 'cualquier interesado'. Por otra parte, el artículo 82.5.º tiene su fundamento en la figura de la prescripción y hace referencia expresa al plazo legal de prescripción de las acciones según la legislación civil aplicable, con lo que puede ocurrir que tales plazos varíen de unas legislaciones civiles a otras, o incluso resulten modificados dentro de la misma legislación civil, como de hecho ha ocurrido con la reforma del artículo 1964. 2 del Código Civil, relativo al plazo de prescripción de las acciones personales, modificado por la disposición final 1 de la ley 42/2015 de 5 de octubre. En cambio, el artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que 'hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía'. Ni que decir tiene que plenamente interesado está mi representada al ser titular del otro dominio y estar interesado en la cancelación del dominio directo y la consolidación del pleno dominio. En definitiva, una vez que decaen por las razones expuestas, los motivos esgrimidos en la nota de calificación, procede la cancelación de los asientos relativos a los censos reproducidos en la nota de calificación a la que nos remitimos para evitar repeticiones innecesarias. Quinta.—4. Y como culminación de dicha cancelación, se pide la consolidación del pleno dominio en la persona de los titulares de los censos, cuando éstos para acceder al dominio pleno tienen un procedimiento específico en el Código Civil. No cabe la consolidación por la simple cancelación del dominio directo. No es lo que prevé el artículo 210 de la Ley Hipotecaria". Ya por último, en esta alegación abordaremos y rebatiremos la denegación de la consolidación del pleno dominio interesada para mi representada una vez producida la cancelación del dominio directo. A este respecto, creemos conveniente establecer unas reflexiones en torno a la naturaleza jurídico de la enfiteusis que entendemos son trascendentales a la hora de tomar una decisión a este respecto y proceder con ello a la consolidación del pleno dominio que también se interesaba en la solicitud denegada por la nota de calificación objeto de este recurso. Ya hemos adelantado algo a este respecto y ahora veremos por qué y cómo en nuestro sistema en la enfiteusis aún persiste el criterio del dominio dividido y qué importancia tiene ello de cara a acceder a la consolidación interesada en armonía a la verdadera naturaleza de ese derecho en nuestro ordenamiento. Para ello no vemos mejor que reproducir prácticamente lo que sobre este particular recoge R. S. en su monografía de Derecho Hipotecario. Tradicionalmente dice R. S. se ha discutido si la enfiteusis implica una situación de dominio dividido (*pars dominii*) o de propiedad gravada (*ius in re aliena*) disputándose en este segundo caso si el titular de la propiedad gravada era el enfiteuta o el señor directo. Así han existido históricamente tres teorías: — La del Derecho Romano, que veía en la enfiteusis un derecho real del enfiteuta que grava el dominio del concedente. — La del Derecho Común, que ve en la enfiteusis un estado de división del dominio, atribuyéndose al censalista un dominio directo y al enfiteuta un dominio útil. — Y la del Derecho Moderno que con la finalidad de fortalecer la situación del enfiteuta, ve en la enfiteusis una situación de propiedad gravada pero con un *ius in re* perteneciente al censalista. De estas tres teorías, que responden a tres ciclos evolutivos de progresivo

fortalecimiento de la figura del enfiteuta, nuestro sistema positivo sigue la del dominio dividido, que distingue en la enfiteusis dos grandes fracciones dominicales atribuidas a dueños distintos. Demuestra que ello es así, no sólo el concepto que de la enfiteusis recoge el artículo 1.605 del Código civil, sino también el reconocerse indistintamente a los dos titulares el resorte de recomposición del dominio, pues se atribuyen a ambos los medios consolidadores del tanteo y retracto, prescripción, dimisión y renuncia, y si el enfiteuta tiene el remedio de la redención, el dueño directo tenía el del comiso, lo que prueba que el centro de atracción dominical tanto reside en el derecho de uno como en el del otro. La Ley Hipotecaria, al atribuir en sus artículos 127 y 134 la condición de tercer poseedor de finca hipotecada tanto al dueño directo como al útil viene a confirmar esta tesis. Siguiendo y utilizando más palabras de R. S.: ...conteniendo (la enfiteusis) sustancia de dominio de cada una de las participaciones, como lo demuestra la atracción recíproca que cada una de ellos ejerce cuando, por incrementación, absorben la otra participación abandonada o extinguida. Es decir, se trata de derechos que por naturaleza y de manera automática tienden a consolidarse cuando falta alguno de ellos. En nuestro caso, cancelado el dominio directo por caducidad del asiento ex art. 210.8 de la Ley Hipotecaria, se extingue el derecho, si quiera registralmente, y se produce la automática consolidación del pleno dominio en el titular del dominio útil. Y ello a total semejanza por poner un ejemplo cuando se produce la extinción del usufructo y la consolidación de la nuda propiedad en el pleno dominio del inmueble. De igual manera ambos derechos abren folio registral y rige también la misma tesis del dominio dividido que en la enfiteusis. Procede por todo ello la revocación de la nota de calificación y la práctica de todas las operaciones registrales que conlleve la cancelación del dominio directo y la consolidación del pleno dominio del inmueble en el titular actual del dominio útil de las fincas antes mencionadas».

IV

El registrador de la Propiedad de Ayamonte informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 18, y 210 de la Ley Hipotecaria; 377 del Reglamento Hipotecario; 1605, 1647 y 1651 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 1993, 26 de octubre de 2004, 30 de agosto de 2013, 2 y 3 de diciembre de 2015 y 21 de abril y 8 y 27 de septiembre de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es posible cancelar los asientos relativos a los censos que gravan respectivamente dos fincas registrales, y la posterior consolidación del dominio útil con el directo, todo ello como consecuencia de la caducidad formal del asiento, a tenor de lo previsto en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria.

Las referidas fincas constan inmatriculadas sólo en cuanto al dominio útil, describiéndose en sus historiales la carga a la que con carácter real se hallan sujetas, señalando el canon a satisfacer al dueño del dominio directo o censalista. En concreto, del historial registral de cada una de las fincas resulta lo siguiente: «Esta finca como parte que ha sido de otra de mayor extensión se halla afecta a un censo enfiteutico a favor del Ayuntamiento de esta Ciudad al que se satisface como dueño del dominio directo la pensión anual de cincuenta céntimos por cada una de las fanegas que contiene». Así consta en las inscripciones primeras de las fincas que datan del año 1920.

2. El Código Civil, en su artículo 1605, se refiere al concepto de censo enfiteutico, cuando dispone que «es enfiteutico el censo cuando una persona cede a otra el dominio útil de una finca, reservándose el directo y el derecho a percibir del enfiteuta una pensión anual en reconocimiento de este mismo dominio». Se hace preciso, para una adecuada resolución de este expediente, atender a la naturaleza jurídica de la institución que nos ocupa, el censo enfiteutico. Ya este Centro Directivo tuvo ocasión de manifestarse al

respecto en la Resolución de 26 de octubre de 2004, señalándose que «en cuanto a la naturaleza de la enfiteusis y el alcance de las facultades del dueño directo, ciertamente el censo enfiteútico ha sufrido una larga evolución. Así las teorías doctrinales sobre su verdadera esencia han ido cambiando, desde el derecho romano, dónde Justiniano, refunde la “*condictio agri vectialis*” y la enfiteusis griega en una sola figura mediante la cual se transmitía al enfiteuta un derecho real de larga duración o incluso perpetuo a cambio de un canon; pasando por la época medieval dónde aparece la teoría del dominio dividido; hasta llegar a épocas más recientes donde se inicia una tendencia –caso de la legislación especial catalana– a hacer predominar al titular del dominio útil como verdadero propietario y a configurar el censo como un derecho real sobre finca ajena. Sin embargo, todavía hoy en día, con arreglo al Derecho común, aunque se configure la enfiteusis como dominio dividido, el correspondiente al dueño directo es el prevalente. En efecto, según el artículo 1.605 del Código civil, es el titular dominical el que constituye el censo enfiteútico al ceder, realizando con ello un acto dispositivo, el dominio útil, reservándose el directo. Como contrapartida a esta cesión, recibe un canon que podrá consistir en dinero o en frutos. Es decir, el dueño directo, es auténtico dueño. No sólo se llega a esta conclusión a partir del artículo mencionado; el artículo 1.647 del Código Civil, lo deja también claro al establecer un derecho de reconocimiento a favor del dueño directo, por parte del enfiteuta, quien aparece como “aquél que se encuentra en posesión de la finca”. Es en fin el titular del dominio directo aquél con quien hay que entenderse para redimir la finca conforme al artículo 1.651»; criterio que ya recogió la Resolución de 10 de octubre de 1988. Finaliza diciendo esta Resolución que «si bien es cierto, que la Ley 6/1990 de la Generalitat de Cataluña hace la interpretación contraria de la figura del censo enfiteútico, considerando como verdadero dueño al enfiteuta, esta interpretación no puede extenderse al Código civil, ya que se limita sólo a la enfiteusis en Cataluña, no existiendo en el territorio de Derecho común una norma que lleve a esa misma interpretación. Por tanto, en cuanto a esta primera cuestión, cabe concluir que, efectivamente, verdadero dueño es el dueño directo y puede por tanto realizar actos dispositivos».

3. El artículo 210 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, contiene la regulación del expediente de liberación de cargas y gravámenes previendo que «el titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes», señalando a continuación los trámites de este expediente, para luego señalar en su regla octava, *in fine* que «del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos». Como señalaron las Resoluciones de 2 de diciembre de 2015 y 21 de abril de 2016, «el artículo 210 de la Ley Hipotecaria (...) fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos».

4. Sentadas estas premisas, la cuestión principal se centra en determinar si el asiento relativo al censo puede cancelarse por el transcurso del plazo de caducidad fijado en el artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria, considerando que lo que se solicita es concretamente la cancelación del dominio directo, que no está inmatriculado, sino sólo mencionado en la inscripción del dominio útil, reclamándose también la consolidación en este último.

En cuanto a la ausencia de inmatriculación del dominio directo, el artículo 7 de la Ley Hipotecaria de 1909, preveía que en los actos o contratos sujetos a inscripción, se haría expresa mención del derecho real reservado y de las personas a cuyo favor se hubiere hecho la reserva, para luego añadir en su artículo 8 que «se considerarán como una sola finca, para el efecto de su inscripción en el Registro, bajo un solo número: toda finca rural dividida y dada del mismo modo en enfiteusis, siempre que concurren en ella las demás

circunstancias expresadas en el párrafo anterior», y concluir diciendo que «los treudos, servidumbres, censos y demás derechos de naturaleza real, cuando graven dos o más fincas podrán inscribirse en hoja especial y bajo un solo número, haciéndose además expresa mención de las fincas gravadas aunque éstas no se hallen especial y separadamente inscritas» y que «igualmente se podrá inscribir el dominio útil de las fincas referentes a los citados derechos».

Del artículo 98 del Reglamento Hipotecario de 6 de agosto de 1915 se desprende expresamente la posibilidad de inscripción separada del dominio directo y del útil.

En la actualidad, el vigente Reglamento Hipotecario en su artículo 377 dispone que «en el caso de hallarse separados el dominio directo y el útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominios; pero si después se inscribiese el otro dominio, la inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito».

A la vista de la normativa expuesta, y del efecto que el artículo 29 de la Ley Hipotecaria de 1909 atribuía a las menciones, resulta evidente que la mecánica registral en lo pertinente a la inscripción del dominio útil era la mención del derecho que correspondía al censalista. Como resulta de la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2016, «consecuentemente la inscripción practicada en el año 1931 [en nuestro caso, en el año 1920] obedece a la legislación entonces vigente y no puede calificarse de mención».

Debe recordarse lo señalado por este Centro Directivo en la Resolución de 24 de febrero de 1993, «es ciertamente voluntad del legislador, que los derechos o gravámenes que recaen sobre una finca sólo puedan acceder al Registro mediante inscripción especial en el folio registral del fundo gravado y en virtud del correspondiente título acreditativo de su constitución, y que consiguientemente, no quepan referencias a la existencia de derechos reales cuando el título inscribible no tiene por objeto directo la constitución del derecho o gravamen (o el reconocimiento de esa constitución). De hacerse, no obstante, estas referencias, las mismas habrían de ser canceladas tal como dispone el artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, el principio de salvaguardia judicial de los asientos ya practicados, impone una especial prudencia en el momento de decidir cuáles son las expresiones de gravámenes que como simples menciones, deban ser tan fácilmente canceladas sin el consentimiento y sin la audiencia siquiera de quienes aparecen como titulares, sobre todo cuando ocurre que nuestra misma legislación no parece haber excluido enteramente las llamadas menciones (éstas aparecen en las inmatriculaciones de nuda propiedad, de una cuota en condominio, del dominio directo, del dominio útil, etc), y cuando, además, no sea fácil saber si estamos ante simples menciones (que pueden, por tanto, ser canceladas por el Registrador a solicitud de interesado) o si estamos ante inscripciones cuya nulidad por la omisión de alguna de sus circunstancias esenciales no daría lugar a esa cancelación casi automática sino a la cancelación o rectificación que exige otra titulación u otras garantías, incluso, ordinariamente, la previa resolución judicial».

De todo ello resulta que no estamos ante una mención en sentido técnico, que deba ser objeto de purga en los libros del Registro conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria, sino de la constatación registral del contenido del dominio útil, que impone al enfiteuta la obligación de pago del canon correspondiente al censalista.

5. En cuanto a la cancelación del dominio directo, de conformidad con el artículo 210.1, regla octava, el recurso no puede prosperar, a la vista de lo solicitado en la instancia.

En primer lugar, dicho precepto resultaría de aplicación para la cancelación de la inscripción de censo, tal y como se encuentra practicada, lo que daría lugar a una desinmatriculación de la finca, cancelando el dominio útil inmatriculado. Resulta evidente que ello no ha sido lo pretendido por el interesado por lo que no puede procederse en tal forma, conforme al principio registral de rogación; además de constar practicados asientos posteriores relativos al dominio útil, siendo el último de ellos del año 1970, por lo que no ha transcurrido el plazo previsto en el precepto.

Por otra parte, al ser el dueño directo el verdadero dueño, según la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, la cancelación pretendida sólo respecto del dominio directo no tendría otro alcance que la cancelación del derecho que al censalista

corresponde al cobro del canon o pensión anual, pero con ello se llegaría a una situación patológica cual es la de vaciar de contenido el dominio útil que corresponde al enfiteuta, pues difícilmente puede existir un censo sin pensión a satisfacer en contraprestación a su concesión.

Además, en cuanto a la pretendida consolidación del dominio directo a favor del dueño del dominio útil, como consecuencia de la cancelación del derecho del censalista, como advierte el registrador en su calificación y como resulta del propio escrito de recurso, ya se ha visto que el derecho del censalista consta tan sólo mencionado en la inscripción de dominio útil. Por ello, este efecto expansivo que pretende atribuirse al dominio útil no puede reconocérsele, porque aquí no juega en modo alguno el acrecimiento previsto por la Resolución de este Centro Directivo de 30 de agosto de 2013, pues en el caso de este expediente, no existe una voluntad abdicativa del dominio directo y, a diferencia del caso resuelto por la citada resolución, aquí este dominio directo no se encuentra inmatriculado.

Como se ha expuesto anteriormente, la anterior legislación y la vigente admiten la inscripción separada de ambos dominios (la citada Resolución de 26 de octubre de 2004 resuelve un recurso en el que se plantea precisamente la posibilidad de inmatriculación del dominio útil constando ya inscrito el directo), inmatriculación separada que no se encuentra condicionada temporalmente por la previa constancia tabular de cualquiera de estos dominios, sino que siguiendo la regla general de nuestro sistema hipotecario, tal inscripción (en nuestro caso del dominio directo) es voluntaria y puede lograrse en cualquier tiempo, aunque el enfiteuta haya logrado la prescripción del capital, mientras tras circunstancia no haya tenido su oportuno reflejo registral.

Esta inmatriculación, además de por los medios ordinarios para lograrla (expediente de dominio, título público o procedimiento judicial previsto en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria), también podrá instarse por el titular del dominio útil, en aplicación del artículo 203.2 de la Ley Hipotecaria, por el que el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél, sujetándose a las reglas contenidas en el propio precepto, sin necesidad de esperar a una conducta activa por parte del censalista en orden a lograr la inmatriculación del dominio directo.

6. También debe distinguirse la caducidad del asiento de la prescripción del derecho. Es de la naturaleza del censo que la cesión del capital o de la cosa inmueble sea perpetua o por tiempo indefinido (artículo 1608 del Código Civil), ahora bien, el artículo 1620 del Código Civil declara la prescriptibilidad tanto del capital como de las pensiones de los censos, conforme a lo dispuesto en el Título XVIII del Libro IV del mismo cuerpo legal, resultando de los artículos 1963 y 1970 un plazo de treinta años para la prescripción del derecho al cobro del capital. De consumarse esta prescripción, y dado que carece de sentido la existencia de un censo sin pensión, el censatario o enfiteuta devendrá por mor de tal prescripción en titular del pleno dominio. Ahora bien, tal prescripción deberá estimarse, conforme a la doctrina reiterada emanada de este Centro Directivo, en la correspondiente resolución judicial, pues el Registro de la Propiedad siempre será ajeno a determinadas actuaciones del censalista o censatario que podrían interrumpir la prescripción o que ésta no llegara a completarse. Recuérdese el derecho de reconocimiento que al censalista concede el artículo 1647 del Código Civil o la posibilidad de que la finca caiga en comiso por impago de la pensión, circunstancias ambas que operarán fuera del ámbito registral y que impedirían la prescripción del capital por el enfiteuta, debiendo ser valorada en el correspondiente juicio declarativo en que se discuta sobre una hipotética prescripción.

7. En consecuencia, para proceder a la consolidación de ambos dominios, útil y directo, y dado el carácter de auténtico dueño que tiene el dueño directo –según doctrina de este Centro Directivo, antes vista– habrá que proceder, bien a la redención del censo enfiteutico, de conformidad con lo previsto en el artículo 1651 del Código Civil, bien a que se declare la prescripción del capital conforme a lo señalado en el reiterado artículo 1620, prescripción que exigirá, para su adecuado reflejo registral, la resolución judicial oportuna que así lo declare (cfr. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 3 de diciembre de 2015 y 8 de septiembre de 2016), y todo ello una vez lograda la inmatriculación del dominio directo en cualquiera de las formas antes expuestas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de diciembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.