

## III

Doña Isabel Sanz Doménech, actuando en nombre y representación de «Atlantiks Spain Trading, S. L.», interpone recurso gubernativo frente a la nota de calificación denegatoria de la inscripción alegando los siguientes argumentos:

1. La nota alega que se ha infringido el artículo 178.1 del Reglamento del Registro Mercantil, a cuyo tenor «el objeto social se hará constar en los estatutos, determinando las actividades que lo integran», y el objeto social consta convenientemente detallado en los estatutos.

2. La definición del objeto social contenida en la escritura no es excesivamente genérica tal y como alega el Registrador, puesto que «la compra y venta al mayor y detall (...) respecto de toda clase de artículos de consumo y materias primas» incluye un amplio abanico de actuación, pero no es genérico e indeterminado. Se refiere a artículos de consumo de diversa índole y a las materias primeras necesarias para su fabricación.

## IV

El Registrador de Barcelona Mercantil VII, don José Antonio Utrera-Molina Gómez, emitió el informe el 23 de agosto de 2004, en el cual señaló que a tenor del artículo 178.1 del Reglamento del Registro Mercantil el objeto social debe constar en los estatutos, no pudiendo incluirse en el mismo los actos jurídicos necesarios para la realización o desarrollo de las actividades indicadas en él. Tampoco se pueden incluir la realización de cualesquiera actividades de lícito comercio ni expresiones genéricas de análogo significado. Asimismo es doctrina reiterada de este Centro Directivo, entre ellas Resolución de 1 de septiembre de 1993, la necesidad de determinar el objeto social, recogiendo el mandato del artículo 13.b) de la Ley de Sociedades Limitadas. Esta necesidad se basa en la finalidad de acotar la naturaleza del tipo de comercio al que se dedica la sociedad, para poder establecer en cada caso la legislación aplicable según la existencia o no de una regulación específica; No importa la amplitud de cosas, bienes o materias que puedan ser objeto de comercio, sino que éstas estén determinadas tal y como señalan las Resoluciones citadas. En consecuencia tampoco es posible acceder a la petición de inscripción parcial puesto que es nula una sociedad sin objeto y la «importación-exportación, la intermediación en operaciones comerciales respecto de toda clase de artículos de consumo y materias primas, inciden en esa indeterminación», lo que impide fijar la legislación aplicable. Por todo ello mantiene la calificación recurrida.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 y 21 del Código de Comercio, 117 y 178 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo y 24 de noviembre de 1981, 1 de diciembre de 1982, 22 de agosto de 1983, 18 de mayo de 1986, 13, 14 y 15 de octubre de 1992 y 1 de septiembre de 1993.

I. En el presente recurso se debate si la determinación del objeto social de una sociedad de responsabilidad limitada consistente en la actividad de «compra y venta al mayor y detall (...) respecto de toda clase de artículos de consumo y materias primas» cumple con la exigencia de determinación impuesta por los artículos 117 y 178 del Reglamento del Registro Mercantil.

II. La cuestión ya fue resuelta por la Resolución de este Centro Directivo de 1 de Septiembre de 1993 respecto a un objeto social muy similar al que ahora se pretende inscribir. En ese caso se entendió, como ahora, que la trascendencia del objeto social, tanto en el ámbito externo como en las relaciones internas societarias, exige la determinación precisa y sumaria de las actividades que lo integran, sin que quepan expresiones genéricas como la debatida, que prácticamente permiten abarcar cualquier actividad mercantil.

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 25 de octubre de 2004.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil número VII de Barcelona.

**21733**

*RESOLUCIÓN de 26 de octubre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Gabriel Aguayo Albasini, notario de Tecla, contra la negativa del registrador de la propiedad de Villena, don Luis de San Millán Farnós, a inscribir una escritura de Agrupación, Obra Nueva y Compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Gabriel Aguayo Albasini, Notario de Tecla (Murcia) contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villena, don Luis de San Millán Farnós, una escritura de Agrupación, Obra Nueva y Compraventa.

**Hechos**

## I

Con fecha 12 de noviembre de 2003 se presentó en el Registro de la Propiedad de Villena escritura de compraventa, obra nueva y agrupación, con fecha 24 de noviembre se notificó calificación negativa; el 9 de Febrero se puso nota al pie del título. Presentado de nuevo el 3 de mayo de 2004 previa notificación de calificación negativa, por escrito presentado el 27 de mayo de 2004, el Notario autorizante solicitó la calificación sustitutoria, por nota al pie del título de 17 de junio de 2004, el Registrador de la Propiedad de Alcoy don Marcial Rodríguez Alonso confirma la calificación desfavorable. El 23 de Junio de 2004, el Notario autorizante interpone recurso gubernativo, sin que aporte el título calificado, que se une el día 29 de junio de 2004, en unión de testimonio de la escritura autorizada el 8 de agosto de 1978 por el Notario de Ibi don Eugenio Martínez Ochando.

## II

Presentado el citado escrito en el Registro de la Propiedad de Villena, el 12 de noviembre de 2003, fue calificado con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del presente título conforme a los siguientes hechos: Escritura de agrupación de las fincas registrales 33.881, 33.883 y 36.759 de Villena; partida de Puerto Alto, cuya inmatriculación se solicita. La finca registral 33.881 aparece inscrita, sólo en cuanto al dominio directo, único adquirido, a nombre de doña Carmen Puche Muñoz. Se solicita la inmatriculación del dominio útil. El dominio de la citada finca procede por segregación de la registral 26.756, formada, a su vez, por agrupación del dominio directo el útil y el pleno dominio de diversas fincas. Del título no resulta la colindancia de las fincas que se agrupan. No existe perfecta identidad entre la finca descrita bajo el n.º 4, cuya inmatriculación se solicita, y la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora en el título. Fundamentos de derecho: 1.º El folio registral de la finca 33.881 se refiere exclusivamente al dominio directo. El citado dominio aparece inscrito, por su inscripción segunda a nombre de doña Carmen Puche Muñoz, sin que en el citado asiento aparezca suspendida la inscripción del dominio útil, por lo que el único derecho adquirido es el dominio directo. La inmatriculación del dominio útil, al amparo del título presentado reflejaría una inscripción sin causa, contraria por tanto a los artículos 609, 1.261, 1.274 del C.c y 18 de la Ley Hipotecaria. Del mismo modo, no existe perfecta identificación entre la descripción de la finca y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que incorpora el documento, por lo que igualmente, falta título suficiente para la inmatriculación de conformidad con los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario. 2.º La agrupación como acto de riguroso dominio sólo puede realizarla el titular del dominio útil, pero no el titular del dominio directo 3.º del título no resulta la colindancia de las fincas agrupadas, como exige el artículo 45 del Reglamento Hipotecario, y pone de manifiesto la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de abril de 2003. Además se actualiza la descripción de las fincas con referencia a su anterior número de polígono y parcela. 4.º Como consecuencia de lo anterior, no es posible la inscripción de los actos subsiguientes de declaración de obra nueva y venta. 5.º Falta título suficiente para la inmatriculación de la finca descrita bajo el número 4, de conformidad con los artículos número 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, a contar de esta fecha en los términos prevenidos en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia para que se declare la validez e inscribibilidad del presente documento, a tenor de lo previsto en el primero de los preceptos alegados». Por escrito presentado el 27 de mayo de 2004, el Notario autorizante solicitó calificación sustitutoria, confirmándose la calificación negativa por los siguientes defectos: 1.º En cuanto a la inmatriculación del dominio útil de la finca 33.881, por

no acreditarse fehacientemente la previa adquisición del ahora transmitente, y no acompañarse certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el título. Consiguientemente no es posible la inscripción de la finca resultante de agrupación, en pleno dominio, como se pretende, y tampoco sería posible la agrupación de la finca sólo en dominio útil, pues para ello sería necesario la titularidad plena y no dividida, sería contrario al principio de especialidad. Como resultado de lo anterior tampoco se practica la inscripción de la obra nueva declarada. 2.º No consta que las fincas agrupadas sean colindantes, o en su caso que constituyan una finca discontinua. 3.º En cuanto a la finca descrita con el número cuatro se suspende su inmatriculación por no acompañarse el título adquisitivo del transmitente, a los efectos de su calificación, y porque el certificado catastral incorporado, la describe en términos divergentes con el título. Supuestos de hecho. Se agrupan tres fincas distintas, dos en pleno dominio, la 33.883 y la 36.759, y otra solo en dominio útil. Al propio tiempo se declara la obra nueva sobre la finca resultante de la agrupación y se vende juntamente con otra finca no inmatriculada. Se incorpora una certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela 48 del polígono 31 del Catastro, que supuestamente engloba todas las fincas anteriores. Fundamentos de Derecho: De conformidad con los artículos 205 de la Ley Hipotecaria, 298 y 377 de su Reglamento, para la inmatriculación del dominio directo, deberá acreditarse fehacientemente su previa adquisición por el transmitente acompañándose, en todo caso, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con el título. Según resulta del Registro, la finca registral 33.881 aparece inscrita solo en cuanto al dominio directo, porque sólo fue transmitido, sin que se justifique, ni conste en el Registro la adquisición del dominio útil. La agrupación como acto de riguroso dominio, exige la concurrencia de la titularidad plena de las fincas agrupadas, y si bien se ha discutido, sobre donde radica la esencia dominical, en los casos de separación de dominios, lo cierto es que la mayor parte de la doctrina y jurisprudencia entienden que, o bien radica en el dominio útil, de tal manera que el dominio directo es sólo un derecho real limitado, o bien que ambos dueños, útil y directo, comparten el dominio, cada uno con sus facultades diversas. Pero en cualquier caso se desprende la necesidad de la concurrencia de ambas titularidades, lo que no sucede en el presente caso. 2.º La necesidad de que las fincas agrupadas sean colindantes deriva del artículo 45 del Reglamento Hipotecario, salvo que se trate de una finca discontinua, de las contempladas en el artículo 8.2 de la Ley Hipotecaria, lo que exigiría una justificación sobre el particular (RDGRN 28 de abril de 2003). 3.º En cuanto a la finca descrita con el número cuatro, no inmatriculada, se ha de presentar para su calificación (art. 18 de la Ley Hipotecaria) el título adquisitivo del transmitente, esto es, escritura autorizada el 8 de Agosto de 1978 por el Notario que fue de Alcoi don Eugenio Martínez Ochando, no bastando la mera manifestación del mismo, dado el sistema de doble transmisión establecido en los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento Hipotecario y 53.7 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre, en todo caso de inmatriculación se acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidente con el título, lo cual no sucede en el presente caso, en el que se manifiesta que la finca a inmatricular se halla comprendida junto con otras en la parcela 48 del polígono 31, por lo que en modo alguno puede deducirse la imprescindible identidad de fincas.

### III

Don Gabriel Aguado Albasini, Notario de Yecla (Murcia), interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que doña Carmen Puche Muñoz había adquirido, según la nota de calificación únicamente el dominio directo de la primera finca relacionada, circunstancia que no se expresa en el título público de adquisición con tal claridad pues no se señala el dominio directo aunque se indica la titularidad del dominio útil de las dos parcelas que la integran a favor de don Pedro Ortuño Arques y doña Apolonia Puche Ortega. Se indica en la calificación que su folio registral alude únicamente al dominio directo aunque contradictoriamente se dice que procede de la segregación de la registral 26.756 formada por agrupación de otras fincas, algunas en pleno dominio. Se deniega la posible inmatriculación del dominio útil por carecer de causa, cuando esta deriva por lo antes indicado en la adquisición al fallecimiento de su esposo, sin que las alusiones al dominio útil desvirtúen lo antes expresado ni resulte claro el acceso al registro de la Propiedad de los mismos, y aunque fuera el caso, ha de observarse lo prevenido de oficio en el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, y así una resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de Noviembre de 1916 admite la cancelación de menciones; y ¿Si en el caso previsto no se han observado todas las exigencias de formalización previstas en la legislación ¿Se ha expresado la clase de censo, la pensión pagada o la fecha de constitución tal y como exige la resolución de 3 de mayo de 1929?. Y es que el censo debe estar claramente inscrito, de lo contrario debe cancelarse para evitar lesionar intereses de terceros; las menciones no son sino manifestaciones espontáneas hechas por los dueños de las fincas grava-

das, además las menciones no revelan ni pueden revelar todas las circunstancias necesarias para la inscripción completa y definitiva de un derecho real, ni producen todos los efectos de la inscripción, así lo señala una resolución de 27 de julio de 1899, además pueden arrastrarse del antiguo registro de Contaduría y debe observarse la obligación impuesta a los Registradores en el RD de 30 de Julio de 1.862. En suma, o se constata claramente la inscripción del dominio útil o procedería admitir la base sobre los títulos admitidos en derecho. II. Que en cuanto a la falta de identificación entre la descripción de la finca y la que resulta del título, nada impide apreciar esta concordancia, pues además de la certificación catastral se incorpora certificado técnico justificativo de la superficie de cada una de las parcelas. III. Que para el caso de entenderse que doña Carmen Puche Muñoz solo es titular del dominio directo, y no fuera admisible la inmatriculación del útil, por estar este último realmente inscrito, se califica que la agrupación como acto de rigurosos dominio sólo puede realizarla el propietario, dando por sentado que lo es el del dominio útil; cuestión esta abierta y no cerrada, dada la complejidad de la enfiteusis, dado que así, colocaría al titular del dominio directo en una situación jurídica más débil que la del nudo propietario. La Sentencia de 11 de febrero de 1908 asimila la enfiteusis a un arrendamiento perpetuo donde el censalista sería el verdadero propietario. De hecho su origen romano es una derivación de los arrendamientos a largo plazo, a través de dos instituciones refundidas por Justiniano: «La conductio agri vectigalis» y la «enfiteusis griega»; surgiendo, posteriormente en el medievo la teoría de la división del dominio en directo y en útil que es contrapuesta a la tesis moderna de considerar la enfiteusis como un derecho real que se reserva el censalista al transmitir su propiedad al enfiteuta. Pero el Código Civil sigue la teoría del dominio dividido; en el que se ven dos fracciones de la propiedad de una cosa. Lo apoya el artículo 1.605 del Código Civil resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de Agosto de 1.893 y de 9 de Diciembre de 4.897 que refuerzan la posición del dueño del dominio directo como auténtico «dominus» sin menoscabo del dominio útil. El artículo 8 de la Ley Hipotecaria reconoce la inscripción del dominio directo compatible con la subsistencia de dominios útiles, lo que evidentemente, posibilitaría no sólo una inmatriculación, sino una agrupación del dominio directo compatible con la subsistencia de dominios útiles en uno o varios titulares. La resolución de 21 de marzo de 1924 admite la inscripción del dominio directo sin el útil y la resolución del 10 de Octubre de 1988 admite la agrupación del dominio directo sin el útil y reitera la del 5 de Marzo de 1.872. Además, el propio historial de la finca 33.881 lo justificaría, pues procede de actos de segregación y agrupación que no se han visto obstaculizados registralmente. Se opone que del título no resulta la colindancia de las fincas agrupadas; cuando sí que resulta del mismo al reseñarse expresamente «por colindar entre sí las ha agrupado» catastralmente resulta acreditado de la documentación adjunta, la no coincidencia de los linderos primitivos es algo absolutamente normal como consecuencia de su arrastre a lo largo del tiempo, y ahora se acredita catastralmente. La resolución aludida, 28 de abril de 2003 alude en realidad, a un caso distinto, en el que no se manifiesta en el cuerpo de la escritura. Además se acredita número de polígono y parcela. En cuanto a que no existe perfecta identificación entre la descripción del documento catastral y la descripción de la finca, debe observarse que la parcela catastral comprende varias fincas registrales, pero todas son del mismo titular interesado, se acompaña certificado técnico aclaratorio y además la agrupación que se otorga se dirige a lograr una mayor identificación de la finca y sus excesos de cabida, así como la concordancia registral y catastral. La resolución de 26 de junio de 2003 admite la inmatriculación por agrupación con otras inscritas, coincidiendo la agrupación con la descripción que figura en la certificación catastral sin que se exija la identidad de la certificación con la finca a inmatricular y no con la agrupada, llevando a cabo una interpretación teleológica del artículo 53.7 de la Ley 13/1996. VI. En relación a la última finca, la no inscrita con anterioridad y que no es objeto de agrupación pero sí de venta. El título de adquisición es idéntico al de las anteriores fincas. Escritura de manifestación de herencia otorgada en Ibi ante su Notario don Eugenio Martínez Ochando.

### IV

El Registrador de la Propiedad de Villena informó: 1. Que doña Carmen Puche Muñoz es titular del dominio directo de dicha finca, cuyo «dominio útil pertenecía a don Pedro Ortuño Argues, el que pagaba de diez uno de los frutos» El artículo 377 del Reglamento hipotecario permite la inmatriculación separada del dominio directo y el útil, cualquiera que sea el dominio inmatriculante, la finca queda inmatriculada, pero inscrito sólo estará el dominio que haya motivado el título habitante para tal inmatriculación, en armonía con el artículo 13.1 de la Ley Hipotecaria. La inscripción del otro dominio no será primera, pero no por eso deja de ser inmatriculadora. No lo es ciertamente en cuanto a la finca, pero sí en cuanto al derecho y, por tanto, su acceso al Registro requiere un título propiamente inmatriculador, por lo que debe contener las circunstancias esenciales de la adquisición del transferente en virtud de título fehaciente,

pues, como dice Roca Sastre «nemo dat quod non habet». Por otra parte nuestra Ley Hipotecaria sigue fielmente el sistema causalista. De otro lado la inmatriculación por el artículo 377 del Reglamento Hipotecario, implica una excepción al artículo 29 de la Ley Hipotecaria, pues aparece mencionado en el asiento de inmatriculación el dominio no inmatriculado. Si bien en ningún caso la fe pública del Registro se extenderá a esta mención. Así las cosas, en el Registro aparece inscrito el dominio directo pero no el útil, cuya expresión no constituye una mención cancelable conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Conforme a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero de 1.880 la escritura de adquisición del censo no equivale por sí sólo al título de adquisición del dominio que por ella se grava a los efectos de su inmatriculación. Es necesario, por tanto título fehaciente que habilite a doña Carmen Puche Muñoz a la transmisión de pleno dominio, pues no es titular del dominio útil y civilmente no acredita serlo. II En cuanto a la posibilidad de agrupar la finca por el titular del dominio directo, señala el Registrador que el Notario se basa en una concepción de la enfiteusis hoy superada y que finalmente, ha imperado la teoría moderna que entiende que el verdadero dueño, e es el titular del dominio útil. Esto es, el censalista es titular de un gravamen que recae sobre una finca del enfiteuta, tesis que se fundamenta en la Ley de 31 de Diciembre de 1945 y la Ley 6/1990 de 28 de Marzo, de la Generalitat de Cataluña. Por otro lado, desde la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero de 1929, los actos de modificación de entidades hipotecarias son actos de riguroso dominio, entendiéndose por tales, aquellos que son de exclusiva competencia del titular dominical. El censalista puede disponer de su derecho, peor lo que no puede es disponer del predio. En suma no es posible agrupar el pleno dominio de unas fincas con el derecho a percibir el canon. El folio registral de la finca 26.756, matriz de la 33.8881, no justifica, ni ampara la práctica de estos actos por el titular del dominio directo, pues la citada finca 26.756 es una finca discontinua, formada por agrupación de cincuenta y dos predios no colindantes, unos en pleno dominio, otros en dominio directo, y otros en dominio útil por lo que a pesar de su convivencia en un mismo folio registral tienen una cierta sustantividad propia. III. En relación a la colindancia de las fincas, olvida el recurrente, que con arreglo al artículo 171 del Reglamento Notarial los notarios procuraran rectificar los títulos en los datos que estuvieren equivocados o que hubieren sufrido variación por el transcurso del tiempo, aceptando las afirmaciones de los otorgantes o lo que resulten de los documentos utilizados. Por los mismos. Pues bien, en el examen literal del del de la descripción de las fincas 33.8881 y 33.883, se observa que se refieren en alguno de sus linderos con referencia al número de parcela y polígono anterior a la revisión del Catastro y la finca registral 36.759 no comparte linderos con ninguna de las fincas que se agrupan. La necesidad de colindancia de las fincas resulta del artículo 45 del Reglamento Hipotecario, que exige la acreditación de colindancia, salvo que se trate de una finca discontinua, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de marzo de 1918 y 28 de abril de 2003. La expresión «Por colindar entre sí las ha agrupado, no es suficiente. El Registrador ha de calificar la descripción de las fincas. No habiéndose actualizado la descripción de las fincas, no es posible calificar su correlación. IV. Por último, en cuanto a la inmatriculación de la finca cuarta, es parte de la parcela 48 del polígono 31 del Catastro. No existe perfecta identidad entre la finca descrita en el título y aquella a la que se refiere, lo cual es exigible a tenor del artículo 53.7 y 11 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. No siendo aplicable la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de junio de 2003, en esta finalmente la finca resultante de la agrupación, en la que se integraba la finca cuya inmatriculación se pretendía, se identificaba plenamente con la certificación catastral descriptiva y gráfica, para lo cual debía haberse agrupado y vendido las cuatro fincas que integran la parcela 48 del polígono 31, no sólo tres de ellas. Por todo ello mantiene la nota de calificación recurrida.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 609, 1095, 1.605 y 1636 y siguientes del Código Civil, 205 de la Ley Hipotecaria, 45, 298, 377 del Reglamento Hipotecario. Ley 6/1990 28 de marzo de la Generalitat de Cataluña. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de junio de 2003.

Son varias las cuestiones planteadas en el presente recurso. En primer lugar se plantea cuál es la verdadera naturaleza de la enfiteusis, y hasta dónde llegan las facultades del dueño directo, en concreto si puede agrupar por sí sólo. También se discute si es posible la inmatriculación del dominio útil, y si en este caso se da la concurrencia de los dos títulos (previo e inmatriculador) que la ley exige. Finalmente si es posible, con todo ello la agrupación de las fincas y la inmatriculación de la última de las descritas en el título.

1. En cuanto a la naturaleza de la enfiteusis y el alcance de las facultades del dueño directo, ciertamente el censo enfiteutico 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 enfiteutico 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 «aquel 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 1651.

Si bien es cierto, que la Ley 6/1990 de la Generalitat de Cataluña hace la interpretación contraria de la figura del censo enfiteutico, 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. Por ello, y como ya se pronunciase este Centro directivo en resolución de 10 de Octubre de 1988 la agrupación de las fincas, aunque en una de ellas sólo esté inscrito el dominio directo puede inscribirse.

2. Otra cuestión que se plantea es si cabe la inmatriculación del dominio útil con la documentación aportada. La respuesta debe ser negativa, dado que no se aporta título alguno que justifique la adquisición de dicho dominio por doña Carmen Puche Muñoz. En la descripción que se hace en la manifestación de herencia, de la finca 33.881 de Villena, consta quienes son los titulares del dominio útil. Mientras que en la escritura pública cuya calificación suspensiva se recurre, ya aparece doña Carmen Puche Muñoz como titular sin que se relacione fehacientemente el iter traslativo que se exige, no sólo para la inscripción registral, sino para la propia adquisición del dominio, según la teoría del título y el modo imperante en nuestro derecho.

3. En cuanto a la posibilidad de agrupar las fincas, por las dudas que presenta la colindancia, cabe aclarar que esas dudas quedan despejadas por la aportación del certificado técnico correspondiente. El legislador se ha pronunciado reiteradamente, así como este centro directivo, sobre la necesidad de coordinar Registro y Catastro, y lo que es más coordinar la realidad registral con la realidad jurídica extra-registral. Por tanto, si la colindancia queda acreditada por el certificado técnico que complementa la certificación catastral descriptiva y gráfica, no hay obstáculo que impida esta agrupación, sin perjuicio de que posteriormente la certificación catastral pueda actualizarse.

4. Por último, si bien es cierto que ha sido generalmente admitida la inmatriculación de varias fincas, que se agrupan a continuación, aunque figuren en una sola certificación catastral, como se admitió en resolución de 26 de Junio de 2003, el supuesto, que se plantea, no guarda identidad de razón, pues la finca que se trata de inmatricular no se agrupa con las demás que forman la finca catastral, no lográndose la identidad del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Cabalmente, al no ser posible la inmatriculación solicitada no cabe la inscripción de los actos subsiguientes de obra nueva y venta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente, en cuanto al segundo y tercer defecto y desestimarlos en cuanto al primero, cuarto y quinto, confirmando en cuanto a éstos la calificación del Registrador.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda a los Juzgados de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el Registro 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, 26 de octubre de 2004.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Villena.