

8224

RESOLUCIÓN de 10 de marzo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Margarita Colomer Moliner, contra la negativa de don Mariano Alberdi Frías, Registrador de la Propiedad de Tarrasa, número 1, a inscribir una escritura de división de censos, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Margarita Colomer Moliner, contra la negativa de don Mariano Alberdi Frías, Registrador de la Propiedad de Tarrasa, número 1, a inscribir una escritura de división de censos, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

El día 16 de abril de 1993, ante el Notario de Sant Vicenç de Castellet, doña Margarita Colomer Moliner, en su propio nombre y en el de su madre, doña Julia Moliner Zamel y de su hermano don Francisco Colomer Moliner, como dueños de dos derechos reales de censo sobre varias fincas urbanas en la proporción de usufructuaria la madre y siendo propietarios los hermanos, por mitad y proinvidiso, otorgó escritura de división de la pensión de dos censos que afecta a unas fincas procedentes, por división material, de la finca matriz sobre la que en su día se constituyeron e inscribieron aquéllos.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Tarrasa, número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento, en cuanto a los censos asignados a las fincas descritas como 1.ª, 2.ª, 13, 14, 15, 16 y 17, donde indican los cajetines puestos al margen de las mismas; no habiéndose practicado operación alguna en cuanto a los demás censos, por: 1.º Respecto al censo reseñado bajo la letra b), que se dice grava las fincas descritas bajo los números 3 y 4, registrales números 1.468 y 7.008, por cuanto esta última se formó por agrupación de las números 7.006, 7.007 y 12.707, y, el censo sólo afecta a la que constituía la número 7.007, junto con la citada 1.468, por lo que, al no concretarse la parte gravada, quedaría afectada la totalidad de tal finca número 7.008. 2.º Respecto al censo reseñado bajo la letra c), que consta como que grava las fincas descritas bajo los números 5 y 6, registrales números 2.711 y 7.008, por cuanto, conforme se ha expresado en el apartado anterior, esta última se formó por agrupación de las números 7.006, 7.007 y 12.707, y tal censo sólo afecta a la que constituía la número 7.006, junto con la citada número 2.711, por lo que, al no concretarse la parte gravada, quedaría afectada la totalidad de la indicada finca número 7.008. 3.º Respecto al censo reseñado bajo la letra d), que según se expresa grava las fincas descritas bajo los números 7, 8, 9, 10 y 11, registrales números 1.361, 1.886, 3.622, 3.623 y 7.008, por cuanto, respecto a las fincas números 3.622 y 3.623, tan sólo grava las segundas de las dos suertes de que se formó cada una de ellas, por lo que, al no concretarse las partes gravadas quedarían afectadas las totalidades de las indicadas fincas. La finca número 7.008, como queda dicho, se formó por agrupación de las números 7.006, 7.007 y 12.707, y el censo tan sólo afecta a la que constituía la número 12.707, junto con las demás citadas, por lo que, al no concretarse la parte gravada quedaría afectada la totalidad de tal finca número 7.008. 4.º Respecto al censo relacionado bajo la letra f), por constar el mismo redimido en escritura autorizada por don Ricardo Losa Ortiz de Arri, Notario de esta ciudad, a 4 de junio de 1986, que motivó, con fecha 2 de septiembre del mismo año, la inscripción 4.ª de la finca número 15.204-N, al folio 170 del tomo 2.018, libro 9.166 de la sección 2.ª de Tarrasa, habiéndose producido, por tanto, su extinción. 5.º En cuanto al censo reseñado bajo la letra g), por constar el mismo redimido en escritura autorizada por dicho Notario de esta ciudad don Ricardo Losa Ortiz de Arri a 4 de junio 1986, que motivó, con fecha 2 de septiembre del mismo año, la inscripción 10.ª de la finca número 3.763-N, al folio 158 del tomo 2.005, libro 903, de la sección 2.ª de Tarrasa, habiéndose producido, por tanto, su extinción. Queda suspendida la inscripción por los defectos señalados con los apartados 1.º, 2.º y 3.º, por su carácter de subsanables, y, denegada la división de los censos a que se refieren los anteriores apartados 4.º y 5.º, por haberse producido la redención de los censos a que se refieren, dando lugar a su extinción, lo que impide su inscripción como defecto insubsanable. No se ha solicitado anotación preventiva. Tarrasa, a 3 de julio de 1993.—El Registrador, fdo., Mariano Alberdi Frías.»

III

Subsanados los defectos 1.º, 2.º y 3.º y presentada en el Registro citado la escritura de división de censos, junto con la instancia de subsanación fue objeto de la siguiente calificación: «Junto con una instancia subsanatoria, suscrita en esta ciudad, a 14 de los corrientes, se ha inscrito el precedente documento, en cuanto a los censos asignados a las fincas descritas como 3.ª, 4.ª, 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª, 10.ª y 11.ª, donde indican los cajetines puestos al margen de las mismas.

Tarrasa, 19 de julio de 1993.—El Registrador, fdo., Mariano Alberdi Frías.»

IV

Doña Margarita Colomer Moliner interpuso recurso gubernativo, contra los apartados 4.º y 5.º de la nota de calificación, y alegó: Que los censos a que se refieren los apartados citados no se han extinguido. Que respecto a los del apartado 4.º se trata de un censo que afecta a las fincas registrales números 15.204, 54, 3.315, 7.432, 59.564, 57.538 y 60.603, que sólo fue redimido respecto a la primera de dichas fincas, según resulta de la inscripción 4.ª, pero no se libera a las otras fincas afectadas por el mismo censo. Que respecto al apartado 5.º sucede lo mismo, pues se trata de un censo afectante a las fincas registrales números 3.763, 26, 4.653, 4.655, 27, 1.622, 3.127, 3.172 y 3.173, el cual fue únicamente redimido respecto a la primera de dichas fincas, según resulta de la inscripción 10.ª, pero no se libera a las otras fincas afectadas por el mismo censo. Que, en definitiva, la nota de calificación no es congruente con la petición de la escritura calificada, porque en la misma se dice que el censo relacionado bajo la letra f) gravaba varias fincas, que está redimido única y exclusivamente respecto a una sola de tales fincas y que se practica la división del censo respecto a las demás fincas no redimidas; y lo mismo respecto al censo relacionado bajo la letra g). Que, además, en los propios libros registrales única y exclusivamente se practicó inscripción de redención en las dos fincas que en tal escritura ya se considera redimido el censo y respecto a las cuales no se pretende ninguna división, sino respecto de las demás fincas en las que en el propio Registro no aparece inscripción de redención alguna. Que, por consiguiente, resulta incomprensible que sin existir inscripción de redención en las fincas objeto de división, no pueda ésta practicarse en la misma, alegando éstas redimido el censo, cuando tal redención se practicó respecto a otra finca distinta. Que como fundamentos de derecho se citan: 1. La regulación que de la enfiteusis hace el Código Civil. 2. La Ley Hipotecaria reformada, de 30 de diciembre de 1944, que suprime la posibilidad de inscripción separada de los dominios. 3. Las Leyes de Censos de 1945 y 1957. 4. Que en virtud de lo anterior se abandona la teoría del dominio dividido; se suprime la posibilidad de inscribir el dominio directo de manera independiente, pues se equipara el censo a un derecho real en cosa ajena o a una carga real; y la redención a voluntad del enfiteuta o dueño útil lo convierte en una carga de la propiedad que por él se transmite. 5. Que dicha facultad de redención otorgada al enfiteuta convierte a la enfiteusis en un acto de transmisión de la titularidad del dominio a favor del dueño útil. 6. Que el antiguo dueño directo, ahora censalista, ha pasado a ser titular de un derecho real en cosa ajena, un titular de una carga real, pero que no se reduce al pago de la pensión, ya que conserva otras facultades, que conforman su derecho y que lo distinguen de otras clases o formas de censo de carácter no enfiteutico. 7. Que de lo expuesto se infiere que la enfiteusis catalana es una carga real, cuyo contenido no se constriñe al puro y estricto pago de la pensión, sino que otorga al censalista o titular del dominio directo un conjunto de facultades mucho más amplias, como verdadero contenido dominical. 8. Que no es de recibo, en base a unas inscripciones de redención indebidamente practicadas por no cumplimiento de lo ordenado en la legislación vigente, considerar ahora que se ha extinguido el censo incluso respecto de aquellas fincas en las que no se practicó inscripción de redención alguna. Que si por error escrituario operado, de no dividir previamente el censo, para determinar la pensión correspondiente a la finca objeto de redención, se interpretase que el derecho real enfiteutico se extingue para sus titulares o dueños directos, se produciría la incongruente situación de cambio en la titularidad del propio derecho real, cuyo dueño directo de todas y cada una de las fincas afectadas por el mismo, pasaría a ser el titular de la finca respecto a la cual se escrituró e inscribió la redención, lo cual resulta inaceptable.

V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el Parlamento de Cataluña aprueba la Ley de Censos de 16 de marzo

de 1990 para refundir las disposiciones existentes hasta aquélla fecha en materia de enfiteusis catalana. La vigente Ley de Censos se encargó de regular la situación de todos aquellos censos que nazcan al amparo de la legislación vigente, mientras que las disposiciones transitorias se ocupan de los censos preexistentes a la entrada en vigor de la Ley. De la exposición de motivos resulta la oportunidad de facilitar la liberación de cargas de las fincas que actualmente aún están gravadas con censos y que, como tales, figuran inscritas en los libros de Registro de la Propiedad. Es sabido que en Cataluña no tiene aplicación el artículo 1.618 del Código Civil, y si se han dividido las fincas sin dividirse el censo, el censalista puede pactar la redención al mismo, con respecto a una finca, por el precio convenido en virtud de la solidaridad de los censatarios, conforme se deriva de la sentencia de 18 de diciembre de 1909. Que del Registro resulta que en las escrituras que motivaron la cancelación total no se hace para nada referencia a otras fincas, solamente se habla de una y el censo, que con toda y la misma amplitud que tenía al constituirse se cancela totalmente, y así se plasma en la inscripción correspondiente que contiene el principio de salvaguarda judicial de los asientos, proclamado en el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria. Que la vigente Ley de 16 de marzo de 1990 establece la extinción civil del censo, si no se ha inscrito la división en el plazo que marca. Así se señala en la disposición transitoria 1.ª Que se mantiene la nota de calificación y no se comparte el criterio del recurrente. Que se añade la importancia de la pensión en Ley de 26 de diciembre de 1957, artículos 303 y siguientes de la Compilación de 21 de julio de 1960 y especialmente el artículo 8 de la vigente Ley de 16 de marzo de 1990, cuando considera a la pensión como un elemento sustancial del censo y, en consecuencia, que no cabe dejar subsistente el censo sin la pensión.

VI

El Notario autorizante de la escritura informó: 1. Que las escrituras de redención del censo y su posterior inscripción en el Registro, por medio de las cuales se consideran extinguidos los censos a que el recurso hace referencia, sólo contienen el consentimiento de los censalistas para la extinción del censo respecto a las fincas registrales números 3.763-N y 15.204-N, pero en ningún caso respecto a las demás. 2. Que la cancelación de las inscripciones en el Registro de la Propiedad sólo procede en virtud de sentencia firme o cuando presten su consentimiento a ello las personas en cuyo favor se han practicado dichas inscripciones. 3. Que en este caso, está claro que el consentimiento para la redención de los censos por parte de los censalistas se prestó única y exclusivamente respecto a las fincas sobre las que se otorgaron las escrituras de redención de censo, pero en ningún caso respecto de las demás fincas. 4. Que, en su caso, la inscripción que se practicó en los libros del Registro en su momento respecto a la redención de los censos afectantes a las fincas 3.763-N y 15.204-N, debió suspenderse, ya que la legislación en materia de censos exige, antes de practicar cualquier inscripción, la división del censo que afecta a varias fincas. 5. Que, en ningún caso, se puede denegar en base a una inscripción incorrectamente practicada la inscripción de la división de censos, que afecta a varias fincas distintas de las que sobre las cuales se practicó la redención, ni por consiguiente considerar extinguido el censo respecto a las demás fincas. 6. Que hay que aplicar los siguientes fundamentos de derecho: Artículos 82 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley de Censos de Cataluña de 1945 y 1957; Ley 6/1990, de 16 de marzo, de Censos de Cataluña, y el título VII de la Ley Hipotecaria.

VII

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador, fundándose en que el argumento reflejado en los defectos 4.º y 5.º de la nota de calificación no queda suficientemente rebatido por el recurrente, pues no puede producirse la división de un censo que previamente y desde 1986 ha quedado ya extinguido.

VIII

La recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el Registrador no concreta que la finca originariamente gravada fue dividida en varias, antes de otorgar la carta de pago, que lo fue única y exclusivamente respecto a una sola de ellas, y que la cancelación total del censo lo es única y exclusivamente respecto a la finca en la que se practica la inscripción, no las demás afectadas por el propio derecho real. Que no se han extinguido los censos que se dividen, y no se puede traer a colación el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, porque

no se trata de dar vida a un censo extinguido. Que tan sólo se rebate la postura del señor Registrador que en base a las inscripciones que se practican en muy concretas fincas registrales, pretende estimar extinguido un derecho real afectante a otras varias fincas en las que no se practica inscripción alguna olvidando el principio de especialidad.

Fundamentos de Derecho

Vistos la disposición adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 38 de la Ley Hipotecaria y 117 del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción de un acto de división de un censo que afecta a varias fincas procedentes, por división material, de la finca matriz sobre la que en su día se constituyó e inscribió aquél, inscripción que es denegada por el Registrador al afirmar que el mismo está redimido y extinguido según resulta de la inscripción cuarta de una de las fincas sujeta a aquél. De dicho asiento resulta, literalmente que «el censo en nuda percepción de pensión anual de X pesetas, su capital, al 3 por 100, de X pesetas, pagadero el día de San Juan, de junio, a favor de ... se cancela totalmente, por cuanto los (titulares) ... lo redimen y absuelven a la titular de esta finca ... por el precio de X pesetas, confesadas recibidas, liberando la propia finca de toda afección por razón del mismo». Idéntica cuestión se plantea en el presente recurso respecto a la división de otro censo que también afecta a varias fincas, constandingo en la inscripción 10.ª de una de éstas el mismo tenor literal que se acaba de transcribir entre comillas.

2. No ha de decidirse, pues, sobre aspectos sustantivos como es la posibilidad de liberar del censo una de las varias fincas afectadas dejando subsistente aquél sobre las restantes ni, en caso afirmativo, sobre los requisitos y las consecuencias que tal actuación tendría respecto de las restantes fincas, pues, sobre tratarse de cuestiones que no han sido planteadas en la nota de calificación (vid artículo 117 del Reglamento Hipotecario), escaparían a la competencia de este centro directivo, en virtud de lo previsto en la disposición adicional 7.ª de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Lo único que ha de decidirse ahora es si el contenido del asiento de cancelación practicado sobre una de las fincas en su día afecta al censo, permite deducir de modo inequívoco la extinción total del censo en cuanto tal gravamen y, por tanto, con liberación de todas las fincas resultantes de la matriz en su día gravada.

3. Ha de reconocerse que el tenor literal de tal asiento no resulta concluyente; expresiones como «absuelven a la titular de esta finca», «liberando la propia finca de toda afección por razón del mismo» apuntan claramente a una liberación parcial; y la expresión «se cancela totalmente» es compatible con la liberación parcial entendida aquélla en el sentido de que se cancela totalmente el censo en cuanto a esta finca. Ello unido a la presunción de existencia y pertenencia del censo sobre las restantes fincas que conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria resulta de los asientos recogidos en los folios respectivos en los que por vía de arrastre se recoge la sujeción a tal gravamen, impide confirmar la denegación recurrida y sin que por ello se excluya una eventual extinción efectiva de tal gravamen respecto de todas las fincas, lo que podría resultar de la propia contrastación del título que motivó las inscripciones 10.ª y 4.ª cuestionadas.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado.

Madrid, 10 de marzo de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

8225

RESOLUCIÓN de 11 de marzo de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Sanabria Merino, contra la negativa de don Juan Enrique Pérez Martín, Registrador Mercantil de Badajoz, a inscribir una escritura de renuncia al cargo de Administrador de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Carmen Sanabria Merino, contra la negativa de don Juan Enrique Pérez Martín, Registrador Mercantil de Badajoz, a inscribir una escritura de renuncia al cargo de Administrador de una sociedad anónima.