

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19265 *Resolución de 27 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ceuta, por la que se deniega la cancelación de un censo enfitéutico por virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don P. I. V., abogado, en nombre y representación de «Ibaceuta, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ceuta, don Enrique de Elera-San Miguel Hurtado, por la que se deniega la cancelación de un censo enfitéutico por virtud de instancia privada.

Hechos

I

Por instancia privada, de fecha 7 de junio de 2021, don P. I. V., abogado, en nombre y representación de «Ibaceuta, S.L.», solicitaba la cancelación de un censo enfitéutico sobre determinada finca registral, al entender que había prescrito y transcurrido el plazo exigido por el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la propiedad de Ceuta, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En cumplimiento del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria se procede a la extensión de nota de calificación negativa de la instancia suscrita en Ceuta, el siete de junio de dos mil veintiuno, por don P. I. V., en nombre y representación de Ibaceuta, S.L., en la que se solicita la cancelación de un dominio directo en aplicación de la regla octava del artículo 210 de la ley hipotecaria.

Hechos.

1.º- La instancia fue presentada a las 09:33 horas del día siete de junio de dos mil veintiuno, correspondiéndole el asiento de presentación 917 del Diario 60.

2.º- De la consulta de los libros, resulta que, sobre la finca 821 del registro de Ceuta:

– Existe inscripción de constitución de censo enfitéutico en la inscripción sexta de la finca, en la que dicho censo sólo afecta a parte de la edificación (los pisos altos, excluyendo el bajo) practicada el 10/09/1917.

– Y que la última inscripción relativa a la finca es la décima, en la que se produce la aportación del dominio útil a favor de la entidad “Ibaceuta, S.L.”, practicada dicha inscripción el 16/07/1994.

3.º- De conformidad con la doctrina sentada por la DGRN en su Resolución de 18/12/2017, no es posible aplicar el procedimiento de cancelación de cargas a los censos enfitéuticos, ya que:

– Dichos censos se hallan dotados de un mecanismo legal de cancelación, la redención, regulada en el código civil y que debe ser de aplicación preferente.

– Y, además, en el supuesto resuelto, existían inscripciones relativas al dominio útil que no llegaban a los sesenta años de antigüedad exigidos por la normativa hipotecaria, siendo éste también el caso al datar la última inscripción relativa al dominio útil de 1994.

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 1650, 1651 y concordantes del código civil.
- Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 18/12/2017.

Resolución:

En su virtud, resuelvo denegar la cancelación solicitada por los defectos insubsanables de:

- no ser el procedimiento del artículo 210 de la ley hipotecaria apto para producir la cancelación del dominio directo
- y no haber transcurrido el plazo exigido en la normativa hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Ceuta a 21 de junio de 2021 El Registrador (firma ilegible) Enrique de Elera-San Miguel Hurtado».

III

Don J. J. M. D., abogado, en nombre y representación de la Diócesis de Cádiz y Ceuta, mediante escrito de fecha 6 de julio de 2021 se opuso a la cancelación por las siguientes razones:

«Primero.–Que la Diócesis de Cádiz y Ceuta es una circunscripción territorial de la Iglesia católica que desde el año 1933, actúa englobando en una única persona jurídica civil a la antigua Diócesis de Ceuta, también conocida en algunos asuntos jurídicos como Administración Apostólica de Ceuta, tras su unión en aquél año a la Diócesis de Cádiz por haberse convenido en el Concordato celebrado entre el Reino de España y la Santa Sede el 16 de marzo de 1851 la Supresión de la Diócesis de Ceuta (...)

Que la Diócesis de Cádiz y Ceuta, por la referida unión en una única circunscripción territorial de las antiguas “Diócesis de Cádiz” y “Diócesis de Ceuta” o “Administración Apostólica de Ceuta”, es dueña de la finca Registral n.º 821 del Registro de la Propiedad, ostentando la titularidad del dominio útil de las plantas altas que conforman dicho inmueble y del dominio pleno de la totalidad de la planta baja del mismo edificio, en razón a la inscripción de un censo enfiteútico en el que tan sólo el derecho de dominio útil de las [sic] referidas plantas altas del edificio aparece reiteradamente inscrita a favor de la entidad “Ibaceuta SL”, la última de fecha 16 de Julio de 1994 (inscripción Décima).

Que mi representado ha tenido conocimiento de que la entidad “Ibaceuta SL”, además de arrogarse indebidamente la titularidad del pleno dominio del inmueble al ser titular tan sólo del dominio útil de las plantas altas de la finca registral, ha presentado una instancia al Sr. Registrador de la Propiedad (n.º entrada 1624/2021 de 07 de junio de 2021) por la que interesa la cancelación, por supuesta caducidad del referido derecho de censo.

Que *ad cautelam* y adelantándonos al debido emplazamiento que ha de llevarse a cabo a favor del titular del dominio directo inscrito, venimos a oponernos a dicha solicitud de cancelación interesada por el enfiteuta del derecho de censo sobre las plantas altas:

a) Por pretender una consolidación en el enfiteuta del dominio directo que pertenece a mi representado, sin el procedimiento específico de la redención contemplada art 1651 del Código Civil.

b) Por cuanto El art. 210-8.ª LH habla de la cancelación de gravámenes sobre el derecho de propiedad, pero no de la “propiedad” en sí misma que es perpetua y no se pierde por el transcurso del tiempo

c) En cualquier caso, tampoco han transcurridos los 60 años desde la extensión del último asiento de inscripción relativo a dicho censo de fecha 16 de Julio de 1994 (inscripción Décima).

Por todos estos motivos en definitiva mi representado, en su condición de nuevo titular del dominio directo de las plantas altas por el derecho de censo en su día constituido, tras la integración de la Administración Apostólica de Ceuta en la persona jurídica que representa la Diócesis de Cádiz y Ceuta, se opone expresamente a la cancelación interesada.

Segundo.—Que por medio del presente escrito al derecho de mi representado interesa en cualquier caso llevar a cabo la adecuación registral de la exacta y correcta denominación del actual titular registral, en cuanto de los derechos que ostenta sobre el Dominio Directo sobre las plantas altas del inmueble y al dominio pleno y absoluto de las planta baja del edificio al que se refiere la finca registral n.º 821, y que en la actualidad pertenece a la persona jurídica representada por la Diócesis de Cádiz y Ceuta.

Por lo expuesto, al Registro de la propiedad de Ceuta,
Solicito:

Que tenga por presentado este escrito; se sirva admitirlo y unirlo al expediente de su razón y, en su virtud haber por realizadas las manifestaciones que en el cuerpo de este escrito se contienen y por formulada:

a) oposición expresa a la solicitud de cancelación, por supuesta caducidad, del referido derecho de censo enfitéutico constituido en su día sobre las plantas altas de la finca registral n.º 821, por el que se inscribe a favor de “Ibaceuta SL” tan sólo el dominio útil de las referidas plantas altas, reservándose la Administración Apostólica de Ceuta el Dominio directo de las mismas, y en todo caso, con exclusión de las plantas bajas del edificio, cuyo dominio pleno y absoluto pertenece a la referida administración Apostólica de Ceuta, hoy Diócesis de Cádiz y Ceuta.

b) Solicitud de modificación de la vigente inscripción de dominio de la finca con n.º 821 a la actual y adecuada titularidad jurídica de dicho inmueble, representada por la “Diócesis de Cádiz y Ceuta” con CIF (...), a fin de que en su día, previos los trámites legales, acuerde llevar a cabo la mencionada modificación de la inscripción de la titularidad del citado inmueble, en cuanto al dominio directo de las plantas altas y el dominio pleno y absoluto de las plantas bajas a favor de dicha persona jurídica, interesado igualmente la expedición y entrega de la correspondiente certificación de dominio, una vez efectuada la misma».

IV

Contra la nota de calificación, don P. I. V., abogado, en nombre y representación de «Ibaceuta, S.L.», interpuso recurso el día 29 de julio de 2021 al considerar que la calificación no se ajusta a Derecho, por haber transcurrido el plazo a que se refiere la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria, vulnerando el procedimiento legalmente establecido. Considera que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado invocada por el registrador no es aplicable al caso concreto, y entiende que han pasado los 60 años exigidos por el precepto, pues la inscripción cuya cancelación se pretende data del año 1917, sin que conste reconocimiento del derecho desde entonces, habiendo en consecuencia prescrito.

V

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 30 de julio de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

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, 21 de abril y 8 y 27 de septiembre de 2016 y 19 de julio de 2018.

1. Mediante instancia privada se pretende la cancelación del dominio directo en un censo enfiteútico, cuya inscripción data de 1917, teniendo en cuenta que la finca sobre la que recae fue aportada a la sociedad recurrente en 1994, gravada con dicho censo. Se opone expresamente a la cancelación el titular del dominio directo que es la Diócesis de Cádiz y Ceuta. El registrador deniega la cancelación por no haber pasado los 60 años exigidos por el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, mientras que el recurrente entiende que sí han pasado los citados años desde la inscripción del censo y que está prescrito.

2. Dispone la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria lo siguiente:

«No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

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.

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».

3. El Código Civil, en su artículo 1605, se refiere al concepto de censo enfiteútico, cuando dispone que «es enfiteútico 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 enfiteútico.

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, donde 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 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».

4. En consecuencia, siendo el titular del dominio directo en derecho común el verdadero propietario de la finca, y el censalista el titular del gravamen, sólo este podrá cancelarse por caducidad legal conforme al artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Fuera de ello sólo procederá la cancelación por redención del derecho conforme al Código Civil.

En el mismo sentido se pronunciaron las Resoluciones de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2004 y 19 de julio de 2018 considerando que el dominio directo no puede cancelarse por esta vía, máxime cuando ha habido transmisiones posteriores de la finca con arrastre del censo.

5. Por otra parte la cancelación del dominio directo pretendida, por vía del artículo 210 de la Ley Hipotecaria daría lugar a la cancelación de la inscripción de censo, tal y como se encuentra practicada, y por tanto a la desinmatriculación de la finca, cancelando el dominio útil inmatriculado.

Resulta evidente que esto no es lo pretendido por el interesado, por lo que no puede procederse en tal forma, conforme al principio registral de rogación.

Además, en el supuesto de que, lo que se pretendiera fuera la cancelación del dominio útil por aplicación del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, tampoco procedería la cancelación, toda vez que constan practicados asientos posteriores relativos al dominio útil, siendo el último de ellos del año 1994, por lo que no habría transcurrido el plazo previsto en el precepto recogido en la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria.

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

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, 27 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.