

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3454 *Resolución de 3 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Miranda de Ebro a cancelar el dominio directo de un censo enfiteútico.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. G. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Miranda de Ebro, doña Alba Erostarbe Fernández, a cancelar el dominio directo de un censo enfiteútico.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por doña M. C. G. L., doña M. L. G. L., don P. Q. C., don L. M. Q. G. y doña M. E. Q. G., en su condición de titulares registrales de la finca 52.730 del Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro, formada por agrupación de las fincas 1.249 y 1.250, solicitaron la cancelación del censo con que se encontraban gravadas «por haber prescrito el mismo atendiendo a la fecha en que fue practicada la inscripción registral».

Del historial registral de la finca 52.730 resulta que esta finca se forma por agrupación de las fincas 1.249 y 1.250 de Montañana, resultando de la inscripción 1.^a, practicada en el año 2010, que la misma queda gravada con el censo de la inscripción 9.^a de la finca de procedencia 1.249, resultando inscrito el dominio útil a favor de doña M. C. G. L., doña M. L. G. L., y doña M. A. G. L.

La tercera parte del dominio útil perteneciente a doña M. A. G. L. fue adjudicada a sus herederos tras su fallecimiento en la inscripción 2.^a practicada en el año 2013.

Del historial registral de la finca 1.249 resulta lo siguiente:

– En virtud de la anotación preventiva A del año 1887 se anotó preventivamente por defecto subsanable la constitución de un censo enfiteútico sobre esta y otras fincas consistente en 15 fanegas de trigo y 2 fanegas y 8 celemines de cebada, pagados anualmente a don P. O. C., resultando así que el mencionado don P. O. C. quedaba como titular del dominio directo, y doña V. R. L. como titular únicamente de la posesión del dominio útil. Dicha anotación se convirtió en inscripción definitiva en virtud de la inscripción 1.^a practicada en el mismo año 1887.

– El dominio directo fue objeto de sucesivas transmisiones mortis causa, reflejadas en las inscripciones 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a, en virtud de las cuales resultaron como cotitulares del dominio directo doña A., doña C., don A. y doña J. O. E. En virtud de la inscripción 7.^a, quedó como único titular del dominio directo don A. O. E. y por la inscripción 8.^a, practicada en el año 1933, tras el fallecimiento del referido don A. O. E., se adjudicó el dominio directo a doña M. J. R. R.

– En cuanto a la posesión dominio útil éste fue también objeto de sucesivas transmisiones hereditarias, pasando de doña V. R. L. a don R. G. R. en virtud de la inscripción 6.^a, y a don N. G. S. en virtud de la inscripción 10.^a En dicha inscripción 10.^a, de 1968, se hizo constar lo siguiente «convirtiéndose esta inscripción en inscripción de dominio de conformidad con el artículo 355 del Reglamento Hipotecario».

– Según la inscripción 11.^a, practicada en el año 2010, tras el fallecimiento de don N. G. S., se adjudicó el dominio útil de la finca, «gravada con el censo de la inscripción 9.^a», a sus hijas doña M. C., doña M. L. y doña M. A. G. L.

Finalmente, del historial registral de la finca 1.250 resulta lo siguiente:

– En virtud de la anotación preventiva letra A del año 1887 se anotó preventivamente por defecto subsanable la constitución de un censo enfiteútico sobre esta y otras fincas consistente en 15 fanegas de trigo y 2 fanegas y 8 celemines de cebada, pagados anualmente a don P. O. C., resultando así que el mencionado don P. O. C. quedaba como titular del dominio directo, y doña V. R. L. como titular de la posesión del dominio útil. Dicha anotación se convirtió en inscripción definitiva en virtud de la inscripción 1.^a practicada en el mismo año 1887.

– En virtud de las inscripciones 2.^a y 3.^a la posesión del dominio útil fue objeto de transmisiones hereditarias, adquiriéndolo primero don L. G. R. (inscripción 2.^a) y don N. G. S. (inscripción 3.^a). En esta inscripción 3.^a, practicada en el año 1968, se hizo constar que la inscripción quedaba convertida en inscripción de dominio en virtud del artículo 355 del Reglamento Hipotecario. Así mismo, por nota practicada al margen de esta inscripción 3.^a en el año 1983 consta la cancelación de la mención del censo que grava esta finca, de conformidad con la disposición transitoria primera de la Ley Hipotecaria.

– Según la inscripción 4.^a, practicada en el año 2010, el pleno dominio de la finca, tras el fallecimiento de don N. G. S., se adjudicó a sus tres hijas doña M. C., doña M. L. y doña M. A. G. L.

II

Presentada dicha instancia en el referido Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente calificación:

«Hechos y fundamentos:

Mediante instancia privada se pretende la cancelación del dominio directo en un censo enfiteútico por caducidad. El dueño del dominio útil agrupó la finca con el dominio directo de otra finca manteniéndose como carga por procedencia el mencionado censo. 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 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.

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. [sic]. 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 2013 por lo que no habría transcurrido el plazo previsto en el precepto recogido en la regla octava del artículo 210.1 de la Ley.

He resuelto:

Suspender la cancelación solicitada por las causas antes señaladas.

Esta calificación puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alba Erostarbe Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Miranda de Ebro a día veintitrés de agosto de dos mil veintidós.»

III

Doña M. C. G. L. interpuso recurso contra la anterior calificación, mediante escrito que tuvo entrada en el citado Registro el 5 de octubre de 2022, en el que alega lo siguiente:

«(...) Primero. Con carácter previo, hemos de precisar que la cancelación del censo, que fue solicitada con respecto a las fincas registrales número 1249/Montañana, 1250/Montañana y 52.730 ha de referirse únicamente a las fincas registrales 1249/Montañana y 52.730 por cuanto que, como veremos a continuación la finca registral 1250/Montañana que estaba gravada con el mismo censo que las otras dos, sí que el mismo fue cancelado con anterioridad a la solicitud que motiva el presente recurso.

Por lo cual, entendiéndose de aplicación el principio de seguridad jurídica, si fue cancelado el mismo censo cuya cancelación se pretende en la actualidad, que gravaba las fincas registrales número 1249/Montañana, 1250/Montañana, en lo correspondiente a ésta última, no existe justificación, porque la situación es la misma, incluso con transcurso de mayor plazo de tiempo, para, habiendo cancelado el censo [sic] referente a la finca registral 1250/Montañana, no cancelar el mismo censo referente a la finca registral número 1249/Montañana, y por arrastre a la finca registral 52.730, que resulta gravada como consecuencia de la agrupación de las fincas registrales número 1249/Montañana y 1250/Montañana.

A continuación, queremos exponer la realidad registral y los antecedentes de la misma, que deben de conllevar la estimación del presente recurso, acordando la cancelación del censo solicitada:

1.º La finca registral 52.730 se describe como a continuación se detalla:

“Urbana. Sita en calle (...), Ayuntamiento de Miranda de Ebro.

Ocupa una superficie de ochocientos treinta y cinco metros cuadrados.

Enclavada en la misma existen las siguientes edificaciones:

Casa destinada a vivienda, que consta de planta baja y planta primera. Ocupa una superficie de noventa y nueve metros cuadrados en cada una de sus plantas.

Cabaña, que mide cuarenta metros cuadrados.
Pajar, que mide cuarenta y un metros cuadrados.
Terraza, que mide cincuenta y cinco metros cuadrados.
El resto de seiscientos metros cuadrados está destinado a jardín y huerta.
Linda el conjunto: frente, calle (...); derecha entrando, (...) de la misma calle; izquierda, termina en picón; y fondo, con carretera de (...)
Referencia catastral. 8013003VN9381S0001ZA.
Inscripción. Tomo 1716, Libro 717, Folio 121, Finca 52730, Inscripciones 1.^a y 2.^a

2.º Dicha finca registral 52.730 se forma por agrupación de las siguientes fincas registrales:

1. “Urbana. Casa número (...), Ayuntamiento de Miranda de Ebro.
Linda: izquierda entrando, con era de D. G.; derecha, con camino y heredad de I. P.; y espalda, con la calle (...)
Inscripción. Tomo 867, Libro 110, Folio 25, Finca 1249, Inscripción 10.^a”
2. “Urbana. Era de pan trilla, en (...), Ayuntamiento de Miranda de Ebro, colindante con la casa antes descrita.
Mide un área, setenta centiáreas.
Linda: Norte, camino; Sur, P. G.; Este, D. G.; y Oeste, pared.
Inscripción. Tomo 1720, Libro 720, Folio 156, Finca 1250, Inscripción 4.^a”

Segundo. La finca resultante de la agrupación (finca registral 52.730) se encuentra gravada con el censo cuya cancelación se solicita, por arrastre o procedencia del mismo en relación con la finca registral 1249.

Tercero. A continuación, vamos a analizar las historias registrales de las fincas registrales 1249 y 1250, que conforman la agrupación, para alcanzar la conclusión de la procedencia de la cancelación del censo solicitada, por cuanto que habiendo sido cancelado el censo en lo referente a la finca registral 1250/Montañana, no procede su denegación con respecto a la idéntica finca registral 1249/Montañana.

– Finca registral 1249:

La anotación A de dicha finca conlleva la inscripción de un censo sobre la misma (y otras 16 fincas más, entre las que se encuentra la finca registral 1250) señalándose en la misma que el titular del dominio directo es don P. O. C., vecino que fue de Madrid, inscribiéndose el dominio útil a favor de doña V. R. L., fechándose dicho dominio útil en el año 1.869, habiendo solicitado los herederos de don P. O. C., dueño del dominio útil, que nada tenían que oponer con relación a la posesión solicitada por doña V. R. L., estableciéndose por las 17 fincas gravadas, un censo a favor de los herederos del titular del dominio directo de quince fanegas de trigo y dos fanegas y ocho celemines de cebada anualmente.

La inscripción 1.^a convalida y convierte en inscripción la anotación A reseñada en el párrafo anterior.

Las inscripciones 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a comprenden transmisiones hereditarias del dominio directo de la finca.

La inscripción 6.^a contempla el fallecimiento de los titulares del dominio útil, doña V. R. L. y su esposo, heredando dicho dominio el hijo de ambos, don L. G. R.

Las inscripciones 7.^a, 8.^a y 9.^a comprenden distintas transmisiones del dominio directo de la finca.

La inscripción 10.^a contempla la transmisión por parte de don L. G. R. de la posesión de esta finca y otras 22 fincas más, en concepto de mejora a su hijo don N. G. S., quien “inscribe su título de mejora sobre el dominio útil de esta finca, convirtiéndose en inscripción de dominio, de conformidad con el artículo 335 del Reglamento Hipotecario”.

La conversión en inscripción de dominio a favor de don N. G. S. consta por nota marginal junto a la anotación A de la descripción de la finca registral.

La compareciente y demás propietarios de la finca, adquirieron la propiedad de la misma al fallecimiento de su padre don N. G. S. en virtud de escritura otorgada ante el Notario que fue de Miranda de Ebro don Luis Garay Cuadros, con fecha 12 de febrero de 1.988, número 161 de protocolo.

– Finca registral 1250:

La anotación A de dicha finca conlleva la inscripción de un censo sobre la misma (y otras 16 fincas más entre las que se encuentra la finca registral 1249) señalándose en la misma que el titular del dominio directo es don P. O. C., vecino que fue de Madrid, inscribiéndose el dominio útil a favor de doña V. R. L., fechándose dicho dominio útil en el año 1.869, habiendo solicitado los herederos de don P. O. C., dueño del dominio útil, que nada tenían que oponer con relación a la posesión solicitada por doña V. R. L., estableciéndose por las 17 fincas gravadas, un censo a favor de los herederos del titular del dominio directo de quince fanegas de trigo y dos fanegas y ocho celemines de cebada anualmente.

La inscripción 1.^a convalida y convierte en inscripción la anotación A reseñada en el párrafo anterior.

La inscripción 2.^a contempla el fallecimiento de los titulares del dominio útil, doña V. R. L. y su esposo, heredando dicho dominio el hijo de ambos, don L. G. R.

La inscripción 3.^a contempla la transmisión por parte de don L. G. R. de la posesión de esta finca y otras 22 fincas más, en concepto de mejora a su hijo don N. G. S., quien “inscribe su título de mejora sobre el dominio útil de esta finca, convirtiéndose en inscripción de dominio, de conformidad con el artículo 335 del Reglamento Hipotecario”.

La conversión en inscripción de dominio a favor de don N. G. S. consta por nota marginal junto a la anotación A de la descripción de la finca registral.

Por nota marginal junto a la inscripción 3.^a consta la redención del censo que grava esta finca, de conformidad con la Disposición Transitoria 1.^a de la Ley Hipotecaria vigente en 1.983.

La compareciente y demás propietarios de la finca, adquirieron la propiedad de la misma al fallecimiento de su padre don N. G. S. en virtud de escritura otorgada ante el Notario que fue de Miranda de Ebro don Luis Garay Cuadros, con fecha 12 de febrero de 1.988, número 161 de protocolo.

Tercero [sic]. Hemos efectuado la precisión previa a que la solicitud de cancelación se circunscribía a la finca registral 1249 (y a la 52.730 resultante de su agrupación) por cuanto que la finca registral 1250 no se encuentra gravada con censo alguno, al haber sido el mismo redimido.

Es evidente que las circunstancias de constitución del censo, de la titularidad del dominio directo y del dominio útil y de la conversión de éste en inscripción de dominio son idénticas para ambas fincas registrales, por lo que, si fue cancelado o redimido el censo que gravaba la finca registral 1250, también debió serlo el idéntico censo que gravaba la finca registral 1249.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en la compareciente, en su condición de copropietaria de la finca, al amparo de lo dispuesto en el artículo 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. Requisitos. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a

tal fin exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del Letrado designado en el encabezamiento.

En su virtud,

Suplica al Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado que, habiendo por presentado este escrito, y por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen; se sirva admitirlo, y tener por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad, en relación a la solicitud de cancelación del censo a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la cancelación del censo en lo referente a las fincas registrales 1249/Montañana y 52.730, en los términos interesados en el mismo.»

IV

Mediante escrito de 10 de octubre de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1605, 1620, 1647, 1651, 1963 del Código Civil; 98 y 210 y la disposición transitoria primera de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 1988, 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, 18 de diciembre de 2017 y 19 de julio de 2018, y la Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de octubre de 2021.

1. Mediante instancia privada los titulares del dominio útil de una finca solicitan la cancelación del censo enfiteútico con que se encuentra gravada «por haber prescrito el mismo atendiendo a la fecha en que fue practicada su inscripción registral». Tal finca se formó por agrupación de dos fincas, registrales 1.249 y 1.250, dándose la circunstancia de que por nota al margen de la inscripción 3.^a de la finca 1.250, practicada en el año 1983, se hizo constar que la mención del censo quedaba cancelada al amparo de la disposición transitoria primera de la Ley Hipotecaria. Tal cancelación no se practicó, por el contrario, en la finca 1.249.

La registradora rechaza la inscripción por entender que la vía del artículo 210 de la Ley Hipotecaria no es la procedente para cancelar el dominio directo, toda vez que, de cancelarse el dominio directo, se produciría la desinmatriculación de la finca.

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 enfiteutico, al disponer 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».

Para una adecuada resolución de este expediente es necesario atender a la naturaleza jurídica de la institución de que se trata, 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 enfiteutico 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 donde 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». Este criterio fue ya recogido en la Resolución de 10 de octubre de 1988.

Finaliza la citada Resolución de 26 de octubre de 2004 afirmando 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».

Por tanto, en cuanto a esta primera cuestión, cabe concluir que verdadero dueño es el dueño directo y puede por tanto realizar actos dispositivos.

4. 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, 18 de diciembre de 2017, 19 de julio de 2018 y 27 de octubre de 2021 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. Tampoco puede estimarse la alegación de la recurrente en su escrito de recurso relativa a la procedencia de la cancelación del censo que grava la finca 1.249 como si de una mención se tratara, mecanismo que se utilizó en su día (en el año 1983) para la cancelación del censo existente sobre la finca 1.250.

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».

Del historial registral de la finca 1.249, reseñado anteriormente, resulta evidente que en el presente caso no se trata de una mención en sentido técnico, que deba ser objeto de purga en los libros del Registro conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria (o, atendiendo a la fecha de la misma, conforme a la disposición transitoria primera de la Ley Hipotecaria, disposición invocada para cancelar el censo constituido en el año 1887 sobre la finca 1.250), sino que, por el contrario, el dominio directo ha sido objeto de inscripción especial y separada, tal y como reflejan las inscripciones 2.^a, 3.^a, 4.^a, 5.^a, 7.^a y 8.^a, en cada una de las cuales se inscriben las sucesivas transmisiones hereditarias del dominio directo.

6. Lo anteriormente expuesto no supone que no pueda en modo alguno lograrse la cancelación pretendida.

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 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.

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 esta Dirección General, antes expuesta- 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 este Centro Directivo de 3 de diciembre de 2015, 8 de septiembre de 2016 y 18 de diciembre de 2017).

Por tanto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 3 de enero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.