

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11314 *Resolución de 19 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Martorell n.º 1, por la que suspende la inscripción de una solicitud de cancelación de la inscripción de dominio de una finca a favor del Estado.*

En el recurso interpuesto por don J. L. P., delegado de Economía y Hacienda de Barcelona, en representación de la Administración General del Estado, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Martorell número 1, doña Esther Rada Pelegrí, por la que suspende la inscripción de una solicitud de cancelación de la inscripción de dominio de una finca a favor del Estado.

Hechos

I

Mediante certificación librada el día 26 de marzo de 2018 por el Servicio de Patrimonio del Estado, Delegación de Barcelona del Ministerio de Economía y Hacienda, se solicitó conforme al artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la cancelación de la última inscripción 8.ª de dominio a favor del Estado sobre la finca registral número 230 de Sant Andreu de la Barca, por resultar ilocalizable dicha finca.

II

Presentado el día 26 de marzo de 2018 el citado documento en el Registro de la Propiedad de Martorell número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento: Asiento: 2017; Diario: 95. Presentación: 26 de marzo de 2018; Hora: doce horas con cuarenta y nueve minutos y cincuenta y tres segundos. Autoridad: Ministerio de Hacienda y Función Pública. Fecha del documento: 20 de marzo de 2018; Número de expediente: Regularización registral 201647400442. Presentante: J. L. P. (Delegado de Economía y Hacienda).

El mismo documento fue presentado 14 de julio de 2017 y calificado negativamente el 4 de agosto de 2017. Nuevamente presentado el citado documento, previa calificación en el día de hoy del documento reseñado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y tras examinar los antecedentes del Registro y documentos complementarios, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto reiterar la anterior nota de calificación por las siguientes consideraciones:

Se alega ahora, según informe de la Abogacía del Estado, que no se solicita la cancelación del historial registral de la finca 230 de Sant Andreu de la Barca, sino que únicamente se solicita la cancelación de la inscripción de dominio a favor del Estado, dejando el resto del historial subsistente.

Ello no es posible, ya que la razón alegada para solicitar tal cancelación es precisamente la inexistencia de la finca o ser ésta ilocalizable. Dicha inexistencia conduce, indefectiblemente a la cancelación de todo el historial registral de la finca, ya que el Registro de la Propiedad se basa en el principio de folio real, que se traduce en la apertura de un historial registral separado para cada finca inscrita, de conformidad con el artículo 243 de la LH: El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a

cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.

Por tanto, si la finca desaparece, o es inexistente por ser ilocalizable, como es el caso presente, procede la cancelación del historial registral de la finca.

No se puede interpretar de otro modo el privilegio que a la Administración del Estado concede el artículo 37.4.a) de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, relativo a la posibilidad de solicitar la cancelación de la inscripción de dominio a su favor en los casos en que la finca sea inexistente o ilocalizable.

Paradójicamente, sobre la indicada finca inexistente o ilocalizable, se da la circunstancia, ya indicada en la nota de suspensión de este Registro, de existir terceros titulares de derechos reales sobre la misma, concretamente un derecho de censo.

Es evidente que la cancelación de su derecho real por inexistencia de la finca exige el consentimiento de los mismos, y que se den los pasos indicados en la nota de suspensión para obtener la redención del censo, como paso previo a la cancelación del historial registral.

Y en cuanto a la argumentación de la aplicación del artículo 312 del Reglamento Hipotecario, el mismo no es aplicable al supuesto que nos ocupa, pues se refiere a fincas no inmatriculadas.

Así, partiendo de que no es posible proceder simplemente a la cancelación de la última inscripción de dominio, teniendo por causa la ilocalización/inexistencia de la finca, sino que por esta causa debe procederse a la cancelación de su historial registral; suspendo la inscripción solicitada, por haber sido calificado negativamente, por el/los siguiente/s defecto/s que tiene/n el carácter de subsanable/s, y en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

– No ser posible proceder a la cancelación del historial registral de la finca, al amparo del artículo 37.4 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, por estar gravada con un derecho de censo vigente, por lo que dicha cancelación no puede perjudicar a los derechos adquiridos por tercero de buena fe a título oneroso durante la vigencia del asiento cuya cancelación se solicita. Siendo necesario que previamente se proceda a la redención de dicho censo, o que los censualistas presten su consentimiento a la cancelación de su derecho.

Hechos:

– En el documento calificado se solicita la cancelación de la finca registral 230 de Sant Andreu de la Barca en el presente Registro de la Propiedad, o no siendo posible, la última inscripción de dominio practicada a favor del solicitante, el Estado, tras informarse que actualmente dicha finca no es identificable sobre el terreno. Dicha finca consta gravada con un censo con dominio directo, de pensión anual, actualmente inscrito a nombre de los hermanos d. L. J., d. B., d. I., d. R., d.^a M. P. y d.^a M. C. T. S. L., a razón de una séptima parte indivisa cada uno de ellos, y en cuanto a la séptima parte indivisa restante, el 50% de la misma a favor de d.^a M. T. L. y un 25% para cada uno de los señores don C. T. L. y don J. M. T. L.

– De la documentación presentada resulta que se puso en conocimiento de los censualistas la imposibilidad de localización de la finca, a lo que los mismos comunicaron a la Delegación de Economía y Hacienda que «no pueden aportar ningún dato adicional que ayude a la identificación y localización de la finca». En el certificado expedido por el Jefe de Servicio de Patrimonio del Estado se manifiesta que el hecho de «imposibilidad de localización de la finca» ha sido «aceptado por los censualistas». Sin embargo del mismo resulta que manifestaron que «no pueden aportar ningún dato adicional que ayude a la identificación y localización de la finca», no que aceptaran ese hecho. Y aunque si bien, el artículo 532.2-1 del Código Civil de Cataluña dispone que «Los derechos reales se extinguen por la pérdida total y sobrevenida del bien que constituye su objeto. La pérdida es total si las condiciones del bien imposibilitan a los titulares hacer cumplir su función o destino económico». En el presente caso no estamos

en sentido propio ante un supuesto de «pérdida del bien», sino ante un supuesto de «no localización física del mismo». En definitiva, estando el censo que grava la finca interesada vigente, ya que el mismo fue objeto de división y ha sido objeto de sucesivas transmisiones hereditarias; es preciso para proceder a la cancelación solicitada, o bien redimir dicho censo con sujeción a los requisitos exigidos legalmente, o bien que los censuistas presten su conformidad y consentimiento a dicha cancelación que conlleva la cancelación y extinción de su derecho.

Fundamentos de Derecho:

– Artículos 1, 20, 34, 38, 40, 243 de la Ley Hipotecaria, 37 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas 33/2003, de 3 de noviembre, 49, 50, 51, 52 de su Reglamento, 6 del Código Civil, 532.2, 565-11, 565-12, 565-13 y concordantes del Código Civil de Cataluña en relación con su régimen transitorio, 82, 83 de la Ley Hipotecaria, así como Resoluciones de la DGDEJC JUS 447/2008 de 15 de febrero por la que se da publicidad a la Resolución de 8 de febrero de 2008; Resolución JUS/451/2015, de 4 de marzo, entre otras.

– Artículo 565-11. La extinción del censo: 1. El censo se extingue por: a) Las causas generales de extinción de los derechos reales. b) Redención. c) La falta de ejercicio de las pretensiones del censuista durante un plazo de diez años. 2. La pérdida o expropiación parcial de la finca no exime de pagar la pensión, salvo que la pérdida afecte a la mayor parte de la finca, en cuyo caso se reduce proporcionalmente la pensión. 3. El censo debe redimirse necesariamente en el caso de expropiación forzosa total. 4. Se aplica, para cancelar en el Registro de la Propiedad los censos constituidos por un plazo determinado, lo establecido por la legislación hipotecaria con relación a la cancelación de las hipotecas constituidas en garantía de rentas o prestaciones periódicas.

– Artículo 565-12. La redimibilidad del censo: 1. Los censos de carácter perpetuo y los de carácter temporal constituidos expresamente como redimibles pueden redimirse por voluntad unilateral del censatario. 2. El censatario, en los censos de carácter perpetuo y en los de carácter temporal constituidos como redimibles, no puede imponer la redención hasta que han transcurrido veinte años desde la constitución del censo si no se ha pactado de otro modo. 3. Puede pactarse, en los censos de carácter perpetuo, la no redimibilidad del censo por un plazo máximo de sesenta años o durante la vida del censuista y una generación más. La generación se considera extinguida al morir el último de los descendientes en primer grado del censuista.

– Artículo 565-13. La redención del censo: 1. La redención no puede ser parcial, de modo que debe comprender necesaria e íntegramente la pensión y, si procede, los demás derechos inherentes al censo. 2. El censatario no puede imponer la redención si no está al corriente en el pago de todo lo que deba al censuista por razón del censo. 3. La redención se formaliza en escritura pública y se efectúa, salvo acuerdo en contrario, con la entrega de la cantidad convenida en el título de constitución. En caso de que se haya estipulado el laudemio, el precio de redención debe incluir, además, el importe de un laudemio. En caso de que el censo se haya adquirido por usucapión, la cantidad a satisfacer a efectos de redención es, salvo que se haya pactado de otro modo, el equivalente de capitalizar la pensión anual al 3% y sumarle, si procede, un laudemio contado sobre el valor que tenía la finca en el momento de iniciarse dicha usucapión. 4. Del precio de redención, se deduce la entrada, si se ha estipulado su pago en el título de constitución. 5. El precio de redención, si no se pacta lo contrario, debe satisfacerse en dinero y al contado.

– Según la Resolución de la DGDEJC de 8 de febrero de 2008 antes citada: «El artículo 12.2 de la Ley de censos, hoy 565.13.2 del Código civil, establecía que «El censatario no puede imponer la redención si no está al corriente en el pago de todo aquello que deba al censalista por razón del censo». La norma tiene una lógica evidente. Siendo la redención una facultad unilateral del censatario por la cual puede imponer al censalista la extinción del censo, hace falta que antes esté al corriente de sus obligaciones. Admitir otra cosa sería legitimar el incumplimiento de las obligaciones de la

parte deudora en la relación jurídica que surge del censo. Ahora bien, este hecho escapa de la calificación del registrador. Es competencia del censalista oponer al censatario que le exige la redención la falta de pago de las pensiones pendientes de pagar. Si el censalista consiente la redención y no hace reserva de las hipotéticas pensiones impagadas, tendremos que entender que el censo está al corriente, y eso tanto si la redención se ha hecho voluntariamente, por acuerdo de las dos partes formalizado en escritura pública, como si se ha hecho por sentencia, por imposición unilateral del censatario, en cuyo caso el censalista habrá podido excepcionar en el procedimiento judicial la falta de pago. Por otra parte, como remarca el notario recurrente, la falta de pago de las pensiones nunca hace caer la finca en comiso según establecía el artículo 8.7 de la Ley 6/1990 y establece hoy el artículo 565.8.7 del Código civil. A diferencia del precedente del artículo 303.2 de la Compilación de 1960, ambas normas prohíben de manera expresa el pacto comisorio. Como consecuencia, ante una escritura o sentencia de redención el registrador no puede exigir que se le acredite el pago de las pensiones pendientes, salvo, claro está, lo que se establece para la cancelación de anotaciones preventivas si las hay. Y en el caso concreto de los censos vitalicios la cancelación se puede pedir acreditando de manera fehaciente la defunción del censalista, sin consentimiento de ninguna otra persona, porque el vitalicio se extingue, simplemente, por muerte del censalista que, por lo tanto, no transmite el derecho a sus herederos, siendo de aplicación a la cancelación del censo vitalicio lo que establece el artículo 157.4 de la Ley hipotecaria.»

Dentro de los quince días (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Esther Rada Pelegrí Registradora de Martorell-1 a día dieciocho de abril del año dos mil dieciocho».

La calificación previa a la que se refiere la anterior se extendió el día 4 de agosto de 2017, y en la misma se consignó, entre otros extremos, lo siguiente:

«Previa calificación en el día de hoy del documento reseñado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y tras examinar los antecedentes del Registro y documentos complementarios, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada, por haber sido calificado negativamente, por el/los siguiente/s defecto/s que tiene/n el carácter de subsanable/s, y en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

– Estar la finca respecto la que se solicita la cancelación de su historial registral, al amparo del artículo 37.4 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, gravada con un derecho de censo vigente, por lo que dicha cancelación no puede perjudicar a los derechos adquiridos por tercero de buena fe a título oneroso durante la vigencia del asiento cuya cancelación se solicita. Siendo necesario que previamente se proceda a la redención de dicho censo, o que los censualistas presten su consentimiento a la cancelación de su derecho.

Hechos:

– En el documento calificado se solicita la cancelación de la finca registral 230 de Sant Andreu de la Barca en el presente Registro de la Propiedad, tras informarse que actualmente dicha finca no es identificable sobre el terreno. Dicha finca consta gravada con un censo con dominio directo, de pensión anual, actualmente inscrito a nombre de los hermanos don L. J., don B., don I., don R., doña M. P. y doña M. C. T. S. L., a razón de una séptima parte indivisa cada uno de ellos, y en cuanto a la séptima parte indivisa restante, el 50% de la misma a favor de doña M. T. L. y un 25% para cada uno de los señores don C. T. L. y don J. M. T. L.

– De la documentación presentada resulta que se puso en conocimiento de los censualistas la imposibilidad de localización de la finca, a lo que los mismos comunicaron a la Delegación de Economía y Hacienda que «no pueden aportar ningún dato adicional que ayude a la identificación y localización de la finca». En el certificado

expedido por el Jefe de Servicio de Patrimonio del Estado se manifiesta que el hecho de «imposibilidad de localización de la finca» ha sido «aceptado por los censualistas». Sin embargo del mismo resulta que manifestaron que «no pueden aportar ningún dato adicional que ayude a la identificación y localización de la finca», no que aceptaran ese hecho. Y aunque si bien, el artículo 532.2-1 del Código Civil de Cataluña dispone que «Los derechos reales se extinguen por la pérdida total y sobrevenida del bien que constituye su objeto. La pérdida es total si las condiciones del bien imposibilitan a los titulares hacer cumplir su función o destino económico». En el presente caso no estamos en sentido propio ante un supuesto de «pérdida del bien», sino ante un supuesto de «no localización física del mismo». En definitiva, estando el censo que grava la finca interesada vigente, ya que el mismo fue objeto de división y ha sido objeto de sucesivas transmisiones hereditarias; es preciso para proceder a la cancelación solicitada, o bien redimir dicho censo con sujeción a los requisitos exigidos legalmente, o bien que los censualistas presten su conformidad y consentimiento a dicha cancelación que conlleva la cancelación y extinción de su derecho. De otra parte la documentación presentada solicita «la cancelación de la finca». Ello no es posible, porque el artículo 37 de la Ley de Patrimonio señala que la certificación administrativa será título suficiente para la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública, pero lógicamente no autoriza a la cancelación del historial registral de la finca en cuestión, y más en el presente caso en el que la adquisición del dominio por el Estado fue de naturaleza derivativa, en virtud de un procedimiento de expropiación forzosa».

III

Contra la nota de calificación de fecha 18 de abril de 2018, don J. L. P., delegado de Economía y Hacienda de Barcelona, en representación de la Administración General del Estado, interpuso recurso el día 18 de mayo de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Hechos

1.º El 1 de julio de 2017 y el 20 de marzo de 2018 se emiten sendos certificados de la Delegación de Economía y Hacienda de Barcelona.

2.º En dichas certificaciones se solicita la cancelación de la inscripción 8.ª que consta a nombre del Estado de la finca registral 230, por ser dicha finca ilocalizable.

La descripción registral del inmueble es la siguiente: «Rústica. Trozo de tierra, situado en el término del pueblo de Sant Andreu de la Barca, y de pertenencias de la Heredad (...), de ancho en la parte de la Carretera, o linde de cierzo, trescientos veinticuatro palmos, y en la parte del linde de M. A., trescientos sesenta y nueve palmos, y de largo mil doscientos dos palmos, todo poco más o menos, sin expresarse su medida superficial. Linda: por Oriente con otro trozo de tierra de P. R. S.; por Mediodía con S. A.; por Poniente con terreno establecido a P. C.; por Cierzo con una acequia, mediante la carretera que de la casa de dicha Heredad dirige a la Alameda de la misma».

3.º El Registro de la Propiedad número 1 de Martorell deniega la inscripción de la primera certificación al considerar que debe cancelar el historial registral de la finca y hay censos que la gravan. Se presentó nueva certificación, la de 20 de marzo de 2018, solicitando que únicamente se pretenda cancelar la inscripción 8.ª El citado Registro de la Propiedad no considera la petición del Estado de cancelar únicamente la inscripción 8.ª y vuelve a denegar su inscripción, basándose en que si el inmueble desaparece o es ilocalizable procede la cancelación del historial registral de la finca y que al existir terceros con derecho de censo, exige el consentimiento de los mismos.

Fundamentos de Derecho:

Primero.—Tal como se recoge en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas:

«4. La certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones Públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos:

- a) Cuando, previa la instrucción del correspondiente procedimiento en cuya tramitación será preceptivo un informe técnico, se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca.
- b) ...»

Segundo.—La Ley Hipotecaria regula la forma en que se deben rectificar aquellos asientos en los que se entiende que hay desacuerdo entre los derechos inscritos y la realidad jurídica extrajudicial y la forma de realizarlo, así los artículos 39, 40, 242 y 243 están relacionados con este caso y establecen lo siguiente:

«Artículo 39. Consideración de las inexactitudes del Registro.

Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral.

Artículo 40. Rectificaciones.

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: 1.º Por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; 2º Por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el título VI de esta Ley, y 3º Por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún, asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Artículo 242. Operaciones a realizar en los libros.

En los libros de inscripciones de cada Registro se practicarán las inscripciones, anotaciones preventivas, cancelaciones y notas de todos los títulos sujetos a inscripción, según los artículos segundo y cuarto.

Artículo 243. Apertura única por finca.

El Registro de la Propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación, sin dejar claros entre los asientos.»

Tercero.—Discrepando respetuosamente de los razonamientos de la nota de calificación, entendemos que dicha cancelación de la inscripción del dominio del Estado, no necesariamente debe conllevar la cancelación de todo el historial registral de la finca, puesto que el censo puede subsistir inscrito sobre el folio registral de la finca, como lo demuestra el hecho de que tanto el dominio directo como el útil puedan servir de título para inmatricular una finca en el Registro y constituir la primera inscripción.

Desde un punto de vista registral, si bien en un principio la jurisprudencia hipotecaria negó alcance inmatriculador al dominio directo, terminó por reconocer aptitud para abrir hoja registral tanto al dominio directo del censalista, como al dominio útil del enfiteuta. Solía ser muy habitual, la enajenación del dominio útil con reserva de dominio directo, de manera que ambas partes tenían una titularidad dominical.

Esta última opción fue la adoptada por el legislador. Así la Real Orden de 9 de octubre de 1.893, dispuso que la primera inscripción a la que se refería el artículo 228 de la Ley Hipotecaria anterior, podría ser indistintamente del dominio directo o del dominio útil, si bien mencionándose en el asiento que se practicase, aquel de éstos dos dominios que no fuere objeto directo de registración.

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

Esta cuestión, que deriva de histórica naturaleza jurídica de la enfiteusis, se halla completamente resuelta y tiene su exponente más claro en el artículo 377 del Reglamento Hipotecario que dispone que «En el caso de hallarse separados el dominio directo y el útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominios pero si después se inscribiese el otro dominio, la inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito».

A modo de ejemplo, la Resolución de 26 de octubre de 2004, resuelve un recurso en el que se plantea precisamente la posibilidad de inmatriculación del dominio útil constando ya inscrito el directo.

Dado que la anterior legislación y la vigente admiten la inscripción separada de ambos dominios, dicha inmatriculación separada no se encuentra condicionada temporalmente por la previa constancia tabular de cualquiera de estos dominios, sino que siguiendo la regla general de nuestro sistema hipotecario, tal inscripción es voluntaria y puede lograrse en cualquier tiempo (p. ej. incluso aunque el enfiteuta haya logrado la prescripción del capital, mientras tras circunstancia no haya tenido su oportuno reflejo registral).

En consecuencia, si la inmatriculación de la finca puede realizarse indistintamente con el título de dominio útil o de dominio directo, con mayor motivo podrá, estando ya inmatriculada la finca e inscritos ambos derechos, cancelarse uno de ellos por una causa prevista legalmente y subsistir el otro.

Por lo tanto, no perjudicando la cancelación de la inscripción de dominio del Estado a los derechos de los titulares del censo, no es necesario obtener ni su consentimiento, ni la redención del censo.

Consecuentemente, debemos partir de la base de que a estos limitados efectos (cancelación sólo de la inscripción en favor del Estado), para la cancelación de la inscripción de la propiedad de la finca en cuestión, no resulta necesaria la previa redención del derecho de censo, ya que la normativa de patrimonio de las Administraciones públicas no lo exige y basta la constatación de las circunstancias fácticas del art. 37.4.a) LPAP.

Cuarto.—Para mayor abundamiento y con carácter subsidiario se va a tratar el tema de la extinción de los derechos reales. Así, el Código Civil de Cataluña en su título III, el

capítulo II regula la extinción de los derechos reales con carácter general por causa de pérdida total y sobrevenida del bien, de consolidación y de renuncia, así los artículos 532-1 y 532-2 establecen:

«Artículo 532-1. Extinción de los derechos reales.

Los derechos reales se extinguen cuando lo establece el presente código o el título de constitución y por la pérdida del bien, la consolidación y la renuncia de su titular.

Artículo 532-2. Pérdida del bien.

1. Los derechos reales se extinguen por la pérdida total y sobrevenida del bien que constituye su objeto. La pérdida es total si las condiciones del bien imposibilitan a los titulares hacer cumplir su función o destino económico.

2. El derecho real, si la pérdida afecta sólo a una parte del bien, continúa sobre la parte subsistente.

3. El derecho real subsiste en los casos de subrogación real sobre otros bienes, sobre determinadas indemnizaciones derivadas de seguros o de expropiación forzosa o sobre otras indemnizaciones análogas.»

Motivos de impugnación:

La aplicación conjunta de las normas citadas supone que la Administración General del Estado puede proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a su favor cuando acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca.

Asimismo y entrando ya en los motivos de impugnación de la calificación desfavorable del Registro de la Propiedad, por esta Delegación se alegan los siguientes argumentos:

A) La certificación presentada cumple con los requisitos exigidos para tener su acceso al Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 79.1 de la Ley Hipotecaria, se ha emitido después de la tramitación de un expediente y solicita en su punto quinto que se cancele «únicamente la inscripción 8.^a donde se recoge la adjudicación al Estado de la finca descrita». Así se desprende de lo regulado en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones «4. La certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones Públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública...».

Dicha certificación no pretende nada más que cancelar la inscripción 8.^a que consta inscrita a favor del Estado.

B) El Registro de la Propiedad basa la calificación desfavorable en que «si la finca desaparece, o es inexistente por ser ilocalizable, como es el caso presente, procede la cancelación del historial registral de la finca» y deniega la cancelación de la inscripción del Estado porque existen terceros titulares de derechos de censo sobre la misma y que dicha «cancelación de su derecho real por inexistencia de la finca exige el consentimiento de los mismos».

Como se ha demostrado en los fundamentos primero y tercero la certificación cumple con los requisitos para cancelar la inscripción del Estado y no se refiere a los restantes derechos sobre la finca ni al folio registral de ésta, sino exclusivamente a su propio derecho de propiedad y a la inscripción correspondiente.

C) Siguiendo el razonamiento del Registro de la Propiedad, si con la certificación presentada se demuestra por el Estado la inexistencia de la finca o ser esta ilocalizable, deberá considerarse, a sensu contrario, que si la finca no estuviera gravada por los derechos de censo, esto implicaría la cancelación tanto de la inscripción del Estado, como del historial de la finca.

No obstante, como se ha demostrado, si la inmatriculación de la finca puede realizarse indistintamente con el título de dominio útil o de dominio directo, con mayor

motivo podrá, estando ya inmatriculada la finca e inscritos ambos derechos, cancelarse uno de ellos por una causa prevista legalmente y subsistir el otro.

Por lo tanto, no perjudicando la cancelación de la inscripción de dominio del Estado a los derechos de los titulares del censo, no es necesario obtener ni su consentimiento, ni la redención del censo.

D) Finalmente y, como se ha manifestado anteriormente, para mayor abundamiento y con carácter subsidiario, ya que no es la pretensión del Estado. El Código Civil de Cataluña en sus artículos 532-1 y 532-2 al regular la extinción de los derechos reales, indican que los derechos reales se extinguen por la pérdida total y sobrevenida del bien que constituye su objeto y añade que «la pérdida es total si las condiciones del bien imposibilitan a los titulares hacer cumplir su función o destino económico».

El expediente tramitado que da lugar a la certificación presentada, siendo ésta título válido y suficiente, demuestra «la inexistencia de la finca o ser ésta ilocalizable» y, de esta forma, justifica lo dispuesto en el Código Civil de Cataluña, es decir, se daría cumplimiento al requisito exigido para extinguir los derechos reales, ya que «la pérdida es total si las condiciones del bien imposibilitan a los titulares hacer cumplir su función o destino económico».

Conclusión: La certificación presentada es un título válido y suficiente para tener acceso al Registro de la Propiedad, la pretensión del Estado es únicamente cancelar su inscripción y, en ningún caso, se refiere a los restantes derechos sobre la finca ni al folio registral de ésta, sino exclusivamente a su propio derecho de propiedad y a la inscripción correspondiente.

En virtud de lo expuesto,

Solicita: Se tenga por presentado este escrito, se tenga por impugnada la calificación desfavorable a la que el mismo se refiere y, en su virtud, rectifique la misma, practicando la inscripción que se pretende cancelar, que es únicamente la inscripción 8.^a, donde se recoge la adjudicación al Estado de la finca descrita.»

IV

La registradora emitió informe, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos, 609, 1605 y 1636 y siguientes del Código Civil; 1, 7, 20, 38, 79, 82, 97, 203 y 243 de la Ley Hipotecaria; 99, 312 y 377 del Reglamento Hipotecario; 37.1 y.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 532-1, 565-1 y 565-11 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código civil de Cataluña, sobre los derechos reales, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero y 31 de julio de 2001, 26 de octubre de 2004, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011, 1 de junio de 2012, 13 de junio de 2014 y 7 de marzo y 8 de mayo de 2018.

1. Son hechos relevantes a los efectos de este expediente los siguientes:

a) El dominio útil de la finca 230 de Sant Andreu de la Barca consta inscrito a favor del Estado en virtud de la inscripción 8.^a de fecha 14 de diciembre de 1944, por título de adjudicación ordenada por sentencia judicial.

b) Dicha finca está gravada con un censo, cuyo dominio directo consta inscrito a favor de los hermanos don L. J., don B., don I., don R., doña M. P. y doña M. C. T. S. L. y doña M. C., don C. y don J. M. T. L., por inscripciones 11.^a y 12.^a a título de adjudicación por herencia, de fechas 8 de noviembre de 2013 y 20 de octubre de 2014, respectivamente.

c) Por el Servicio de Patrimonio del Estado de la Delegación de Barcelona del Ministerio de Economía y Hacienda se presentó en el Registro el día 14 de julio de 2017, certificación por la que se solicitaba la cancelación de dicha finca por imposibilidad de localizarla, en base al artículo 37.4.a) de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas. En el mismo documento se afirmaba que los titulares del derecho de censo, debidamente notificados, comunicaron el 7 de noviembre de 2016 que «no pueden aportar ningún dato adicional que ayude a la identificación y localización de la misma». En el apartado cuarto de dicha certificación se afirma que «la Abogacía del Estado, con fecha 3 de abril de 2017 informa que siendo la finca absolutamente ilocalizable y siendo este hecho aceptado por los censualistas, procede la cancelación de la inscripción de la propiedad de la finca en cuestión por imposibilidad de localización física del inmueble inscrito al amparo del art. 37.4 a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, no resultando necesario para ello, la previa redención del derecho de censo».

En el citado informe de la Abogacía del Estado se indica que «el censo es un derecho real, que recae sobre una finca, de acuerdo con el vigente Código civil de la Comunidad Autónoma de Cataluña (art. 565-1)... Se ha constatado que la finca que garantiza el pago de la pensión es absolutamente ilocalizable, sin que los titulares del derecho real (censualistas) hayan podido facilitar ningún dato sobre la misma. Este supuesto es jurídicamente análogo al de la pérdida de la finca, que conlleva la extinción de los derechos reales sobre la misma, incluidos los censos (arts. 565-1 y 532-1)».

d) Dicha certificación fue calificada negativamente el día 4 de agosto de 2017, en esencia por no constar la redención o el consentimiento expreso de los titulares del derecho real de censo para su cancelación.

e) A la vista de la citada calificación desfavorable, el mismo Servicio de Patrimonio del Estado presenta el día 26 de marzo de 2018 nueva certificación (fecha anterior 20 de marzo), al objeto de subsanar la anterior, precisando que no se solicita la cancelación del historial registral de la finca, sino únicamente la última inscripción 8.ª de dominio a favor del Estado, añadiendo además en su apartado cuarto la referencia a un nuevo informe de la Abogacía del Estado de 29 de enero de 2018, en la que reitera que no es necesaria la previa redención del censo que grava la finca, argumentándolo ahora en base no a la extinción o pérdida de la finca soporte sino en que «la cancelación que se solicita no ocasiona perjuicio a los censualistas puesto que el censo puede subsistir inscrito en el folio registral de la finca y la normativa de Patrimonio de las Administraciones públicas no lo exige».

Nuevamente fue calificado negativamente el documento, reiterando en lo esencial la nota de calificación anterior, bajo el argumento fundamental de que si la finca desaparece o es inexistente procede la cancelación del historial registral de la finca completo, ya que el Registro se basa en el principio de folio real, siendo necesario para ello el consentimiento de los titulares del derecho de censo, o la redención del mismo.

La Administración recurrente impugna la nueva calificación bajo el argumento de que, constatada la imposibilidad de localización de la finca, se solicita la cancelación únicamente de la inscripción de dominio a favor del Estado (dominio útil de la finca), y no la del completo historial registral de la finca, apoyando su solicitud, por un lado en que la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas no exige la previa redención del censo, y de otro, en que si se admite la inmatriculación de fincas por medio de la primera inscripción de cualquiera de los dos dominios útil o directo, igualmente debe admitirse que ante la extinción de uno de ellos puede subsistir el otro sobre el folio registral sin necesidad de cancelar la finca registral. Considera asimismo que dicha cancelación del dominio a favor del Estado no perjudica a los titulares del derecho de censo, por lo que no procede ni el consentimiento de los mismos, ni la redención del censo. Finalmente añade, como alegación subsidiaria que la pérdida total del bien produce la extinción del censo, de conformidad con los artículos 525-11 y 532-1 del Código Civil Catalán.

2. Respecto al alcance de la calificación registral de documentos administrativos esta Dirección General ha tenido oportunidad de pronunciarse en numerosas ocasiones -

vid., por todas, las Resoluciones de 30 de noviembre de 2016 y de 2 de abril de 2018-. Ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina según la cual, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, 38 y 39 de la actual Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012).

De acuerdo con esta doctrina, corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificador de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido -como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva- debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, máxime si la posible anulabilidad está establecida en interés y garantía del titular registral para evitar su indefensión.

Recuérdese que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece como presunción «iuris tantum» que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, presunción que opera «a todos los efectos legales», y que, como consecuencia de lo anterior, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa la Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

Esta doctrina no supone desconocer que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia –artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas– y la propia potestad administrativa de autotutela, con el alcance al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se le aplican también los efectos que señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, cuyo párrafo primero establece que «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que

pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». Ello resulta coherente con el artículo 106 de la Constitución que determina que sólo los jueces y tribunales pueden controlar la legalidad de la actuación administrativa, y por eso la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, establece en su artículo 2 que será esta jurisdicción la competente para entender de todas las cuestiones que se susciten en relación con la validez o legalidad de los actos o disposiciones de las corporaciones de Derecho público, adoptados en el ejercicio de funciones públicas –cfr. también el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana–.

En definitiva, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, a «la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido», «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento», «a la relación de éste con el titular registral» y «los obstáculos que surjan del Registro», lo que no supone pronunciamiento definitivo alguno en cuanto a la validez intrínseca del acto administrativo cuya inscripción se pretende, que queda reservado a la competencia de la jurisdicción contencioso administrativa.

3. De la anterior relación de antecedentes de hecho se desprende que tanto la registradora como la Administración recurrente coinciden en la idea de que no procede la cancelación de los derechos de censo inscritos en virtud de título hereditario a favor de diversos titulares registrales, premisa que la Administración titular del dominio directo de la finca objeto del debate acepta a la vista de los argumentos aducidos en la primera calificación, lo que da lugar a una modificación en el «petitum» de su segunda solicitud de cancelación (la que genera la calificación objeto del recurso) que se limita a postular la cancelación exclusivamente de la inscripción 8.ª de dominio a favor del Estado, excluyendo de tal solicitud el resto del historial registral, a diferencia de lo que se pedía en la primera solicitud que era la cancelación de la finca registral como tal, es decir, de su completo historial registral. Dicha primera solicitud partía del entendimiento de que concurría en el presente caso el supuesto previsto en el apartado primero del artículo 79 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: Primero. Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas», supuesto que entendía concurrente por poder asimilarse a la pérdida del inmueble prevista en tal precepto al supuesto de hecho de este expediente en que la finca que garantiza el pago de la pensión es totalmente ilocalizable.

Así afirmaba la Abogacía del Estado en su reseñado informe de 3 de abril de 2017 que «este supuesto es jurídicamente análogo al de la pérdida de la finca, que conlleva la extinción de los derechos reales sobre la misma, incluidos los censos (arts. 565-11 y 532-1 [del Código Civil de Cataluña])». Se unía a dicha circunstancia (imposibilidad de localización de la finca) el hecho de que la Administración actuante entendía concurrente también el consentimiento de los censualistas por el hecho de que habían contestado a un previo requerimiento en el sentido de no poder aportar datos adicionales de localización respecto de los ya existentes.

Por tanto, resulta claro que, desde dicho entendimiento, la Administración titular consideraba concurrente tanto la causa extintiva de su derecho –pérdida del objeto– (cfr. artículo 79.1 de la Ley Hipotecaria) como el consentimiento cancelatorio de los censualistas inscritos que habían de quedar afectados por la cancelación del historial registral completo de la finca (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), integrando así los requisitos previstos en la legislación hipotecaria, conforme a lo previsto en el apartado 1 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme al cual «la inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley».

A partir de tales premisas se presentaba como título formal cancelatorio la correspondiente certificación administrativa al amparo de la previsión del apartado 4 del mismo artículo según el cual «la certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos: a) Cuando, previa la instrucción del correspondiente procedimiento en cuya tramitación será preceptivo un informe técnico, se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca».

La reformulación de la petición cancelatoria que se hace en la segunda de las certificaciones aportadas, limitando su alcance exclusivamente a la inscripción 8.^a a nombre del Estado, trata de obviar la ausencia de un real y formal consentimiento cancelatorio por parte de los censualistas (que inicialmente infería la Administración recurrente del hecho de no poder aportar datos adicionales de localización de la finca), apoyando su solicitud en cuatro argumentos: a) primero, la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas no exige la previa redención del censo; b) segundo, dado que nuestra legislación hipotecaria admite la inmatriculación de fincas por medio de la primera inscripción de cualquiera de los dos dominios útil o directo, igualmente debe admitirse que ante la extinción de uno de ellos puede subsistir el otro sobre el folio registral sin necesidad de cancelar la finca registral; c) tercero, considera asimismo que dicha cancelación del dominio a favor del Estado no perjudica a los titulares del derecho de censo, por lo que no procede ni el consentimiento de los mismos, ni la redención del censo, y d) cuarto, como alegación subsidiaria, alega que la pérdida total del bien produce la extinción del censo, de conformidad con los artículos 525-11 y 532-1 del Código Civil Catalán.

4. Partiendo de la base de la inviabilidad jurídica de proceder a la cancelación de las inscripciones del derecho de censo en base a la certificación administrativa aportada, en que ahora coinciden tanto la registradora como la parte recurrente, de tal premisa desprende igualmente la registradora la consecuencia de la imposibilidad de proceder a la anulación y cancelación total del dominio (útil) de la finca a favor del Estado, lo que le lleva a mantener su calificación.

Este Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en ocasiones anteriores sobre el dilema registral que surge cuando concurriendo causa de nulidad en el título causante de la inscripción de dominio de la finca, existen constituidos sobre la misma otros derechos reales o gravámenes que podrían verse perjudicados por la cancelación de la inscripción de dominio, por ser dicho dominio soporte de aquellos derechos que, a modo de facultades desgajadas del propio dominio, corresponden a terceros ajenos a dicha causa de nulidad. A esta cuestión se refirió expresamente la Resolución de este Centro Directivo de 24 de febrero de 2001 (y han reiterado las más recientes de 13 de junio de 2014 y 8 de mayo de 2018), conforme a la cual es evidente que los asientos posteriores que traen causa de otro cuyo título ha sido declarado nulo, no pueden ser cancelados como consecuencia de una declaración de nulidad del primero, si en el procedimiento en que se declara dicha nulidad no han intervenido los titulares respectivos o, añadimos ahora, habiendo intervenido o bien no han consentido o bien en el procedimiento han resultado desestimadas todas las pretensiones ejercitadas contra los mismos. Así se infiere claramente: del principio constitucional de tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española); del principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), que exige para su rectificación el consentimiento de los titulares respectivos o la oportuna resolución judicial en juicio declarativo contra ellos entablado de la que resulte indubitadamente dicha rectificación (artículo 40, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), y así lo confirma también el último párrafo de este artículo últimamente citado, cuando señala que la rectificación de un asiento en ningún caso puede perjudicar a los que, durante su vigencia, adquirieron derechos a título oneroso y de buena fe, sin que tal derecho haya resultado desvirtuado por resolución judicial.

Como ha señalado este centro directivo en su Resolución de 8 de mayo de 2018, la nulidad judicialmente declarada de la titularidad dominical inscrita debería llevar a la cancelación de la titularidad dominical reflejada en dicha inscripción sin formal desinmatriculación de la finca, para lo cual resulta precisa la previa aportación del título dominical a favor de los titulares civiles de la finca, sin cuya inscripción no cabe mantener la inscripción soporte de los derechos reales limitados y otros gravámenes inscritos o anotados, pues son reglas básicas de nuestro Derecho registral, por un lado, la de que «la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el Título VI de esta Ley» (vid. artículo 7 de la Ley Hipotecaria), y por otro, el denominado principio de folio real, formulado en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «el Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular a cada finca en el libro correspondiente. Todas las inscripciones, anotaciones y cancelaciones posteriores relativas a la misma finca se practicarán a continuación».

Dicho principio se materializa a lo largo de todo el articulado de la Ley Hipotecaria. Así, «cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo» y «las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial» (cfr. artículo 8) -vid. por todas la Resolución de 7 de noviembre de 2017-. Igualmente el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas no podrá obtener la inscripción de su derecho sin la previa inscripción del dominio de la finca gravada, para lo que el artículo 203.2 de la Ley Hipotecaria (redactado conforme a la Ley 13/2015, de 24 de mayo, que ha venido a derogar el artículo 312 del Reglamento Hipotecario citado por el recurrente) arbitra un procedimiento específico tramitado ante el propio registrador que requiere en todo caso la citada inscripción previa del dominio, bien de forma voluntaria por el propietario, bien supliendo su consentimiento previa obtención de copia o testimonio del título formal inscribible, en la forma indicada en el citado precepto.

5. No desconoce la Administración recurrente las reglas legales y doctrina antes reseñada, pero entiende que no son aplicables al presente supuesto por las particularidades que presenta el régimen legal que a efectos de inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad presentan los derechos de censos enfitéuticos, como los existentes en la finca objeto de este recurso, que generan una situación de dominio desmembrado o dividido entre el dominio directo y el dominio útil, cada uno de los cuales tiene virtualidad inmatriculadora propia conforme al artículo 377 del Reglamento Hipotecario, según el cual «en el caso de hallarse separados el dominio directo y el útil, la primera inscripción podrá ser de cualquiera de estos dominios; pero si después se inscribiese el otro dominio, la inscripción se practicará a continuación del primeramente inscrito». En base a este precepto, entiende la Administración recurrente que del mismo modo que cabe inmatricular uno de los dos dominios sin el otro, igualmente cabrá, una vez inscritos ambos, cancelar uno sin perjudicar ni arrastrar con su cancelación la del otro, que puede subsistir con vida registral propia e independiente. Sin embargo, esta argumentación difícilmente puede sostenerse, como vamos a ver, tratándose de un supuesto de un censo sujeto al Derecho civil especial de Cataluña y no al Derecho común regido por el Código Civil.

Es cierto que a efectos de inmatriculación en el Registro, el citado precepto del Reglamento Hipotecario presupone la asunción de la teoría de la desmembración del dominio directo y útil, si bien en la doctrina moderna hay una amplia corriente favorable a la consideración de que el verdadero dueño es el titular del denominado «dominio útil», siendo el censalista, o «dueño directo», titular de un derecho real en cosa ajena, y concretamente titular del derecho real de censo. Y éste es también el criterio del artículo 565-1 del Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, que recogiendo la tradición que procedía de sus precedentes, tras establecer en su apartado 1 que «el censo es una prestación periódica dineraria anual, de carácter perpetuo o temporal, que se vincula con carácter real a la propiedad de una finca, la cual garantiza su pago directa e inmediatamente», aclara en el siguiente apartado 2 que «recibe el nombre de censatario

la persona que está obligada a pagar la pensión del censo, que es el propietario o propietaria de la finca, y el de censualista, la persona que tiene derecho a recibirla, que es el titular o la titular del derecho de censo». Por tanto, no existiendo controversia alguna sobre la aplicabilidad al presente caso del Derecho civil especial de Cataluña hay que entender que en el supuesto objeto de este expediente el Estado, como titular del dominio útil de la finca, es el propietario de la misma, y los censualistas titulares registrales del derecho de censo en la proporción que ha quedado reseñada (a diferencia de lo que sucede en el ámbito del Código civil en que el verdadero dueño puede considerarse que es el dueño directo, conforme al artículo 1647 del mismo).

En efecto, como afirmó la Resolución de este Centro Directivo de 26 de octubre de 2004, «en cuanto a la naturaleza de la enfiteusis y el alcance de las facultades del dueño directo, ciertamente el censo enfiteútico ha sufrido una larga evolución. Así las teorías doctrinales sobre su verdadera esencia han ido cambiando, desde el derecho romano, dónde Justiniano, refunde la «condictio agri vectialis» y la enfiteusis griega en una sola figura mediante la cual se transmitía al enfiteuta un derecho real de larga duración o incluso perpetuo a cambio de un canon; pasando por la época medieval dónde aparece la teoría del dominio dividido; hasta llegar a épocas más recientes donde se inicia una tendencia -caso de la legislación especial catalana- a hacer predominar al titular del dominio útil como verdadero propietario y a configurar el censo como un derecho real sobre finca ajena. Sin embargo, todavía hoy en día, con arreglo al Derecho común, aunque se configure la enfiteusis como dominio dividido, el correspondiente al dueño directo es el prevalente. En efecto, según el artículo 1.605 del Código civil, es el titular dominical el que constituye el censo enfiteútico al ceder, realizando con ello un acto dispositivo, el dominio útil, reservándose el directo. Como contrapartida a esta cesión, recibe un canon que podrá consistir en dinero o en frutos. Es decir, el dueño directo, es auténtico dueño. No sólo se llega a esta conclusión a partir del artículo mencionado; el artículo 1.647 del Código Civil, lo deja también claro al establecer un derecho de reconocimiento a favor del dueño directo, por parte del enfiteuta, quien aparece como «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 enfiteútico, considerando como verdadero dueño al enfiteuta, esta interpretación no puede extenderse al Código civil, ya que se limita sólo a la enfiteusis en Cataluña, no existiendo en el territorio de Derecho común una norma que lleve a esa misma interpretación».

Siendo ello así, debiendo considerar conforme al Derecho especial de Cataluña como verdadero dueño al enfiteuta, en este caso el Estado, la cancelación de su inscripción de dominio (inscripción 8.^a de la finca debatida) queda sujeta a la doctrina limitativa de la posibilidad de su cancelación aislada, constanding inscritos otros derechos reales limitados (derechos de censo en este caso), que quedó reseñada en el fundamento jurídico 3 de esta Resolución. En este sentido hay que subrayar que no hay duda de la vigencia de los citados derechos de censo pues, conforme resulta del Registro e informa la registradora en su preceptivo informe, sus titulares han mantenido su vigencia, adaptándolos a la Ley catalana de Censos de 16 de marzo de 1990 por medio de su división, que consta en la inscripción 10.^a de la finca, de 23 de septiembre de 1993. La última inscripción relativa al dominio directo es de 20 de octubre de 2014, de adjudicación por herencia. Y por ello los titulares actuales del dominio directo han sido oídos en el expediente tramitado por el Servicio de Patrimonio del Estado, formulando alegaciones el 7 de noviembre de 2016, según resulta de las mismas certificaciones presentadas.

Es más, incluso asumiendo la perspectiva del derecho de censo como una desmembración del dominio (perspectiva que no es la aplicable a este caso por razón de la legislación aplicable) la inferencia que el recurrente extrae de la posible inmatriculación separada del dominio directo y útil consistente en su posible cancelación separada e independiente, no se acomoda al supuesto de hecho de la concreta causa de

extinción del dominio útil alegada «in casu» consistente en la desaparición o pérdida de la finca por imposibilidad de localizarla, pues dicha causa, de ser admitida, no puede aislar sus efectos y proyectarlos exclusivamente sobre el dominio útil, sino que indisolublemente, una vez inscrita dicha causa de extinción, habría de proyectar sus efectos sobre el dominio directo o derecho de censo, pues ningún derecho real puede subsistir en caso de pérdida de la cosa que constituya su objeto (vid. artículo 532-1 del Código civil de Cataluña). Y en tales circunstancias difícilmente podrían convivir, sin generar una contradicción patológica, la presunción de extinción del dominio útil derivada de su cancelación conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria, y la presunción de existencia y validez del dominio directo derivada de las subsistentes inscripciones a favor de los censuistas, conforme al artículo 38 de la misma Ley Hipotecaria, violentando así la propia eficacia de los asientos registrales prevista por la legislación registral.

6. Tampoco pueden ser acogidos favorablemente los demás argumentos aducidos en defensa del recurso. Respecto al basado en que la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas no exige la previa redención del censo no puede prosperar, pues el requisito necesario para proceder a la cancelación, según la calificación, no es necesariamente dicha redención, sino alternativamente bien la de redimir el censo (pues la redención es causa de extinción del censo ex artículo 565-11 número 1, b, del Código civil de Cataluña), o bien la prestación del consentimiento cancelatorio de los censuistas. No puede hacerse una interpretación total y absolutamente aislada del artículo 37.4 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, sino integrada y sistemática con el resto del ordenamiento jurídico, y en particular con la legislación hipotecaria a la que se remite de forma expresa el propio apartado 1 del citado precepto a fin de garantizar, sin perjuicio de las normas especiales previstas en el citado artículo, el respeto al conjunto de principios y reglas hipotecarios.

Considera igualmente la Administración recurrente que dicha cancelación del dominio a favor del Estado no perjudica a los titulares del derecho de censo, por lo que estima no procedente el consentimiento de los mismos (ni necesaria la redención del censo). Pero esta afirmación no puede compartirse pues la causa alegada para la cancelación es la pérdida o desaparición de la finca, lo cual, aparte de los perjuicios económicos por no poder reclamar el pago del canon, o de los laudemios, supone una merma del propio valor económico de su derecho, además del valor jurídico, porque imposibilita la recuperación del dominio e implicaría la extinción del propio derecho de censo (cfr. artículo 565-1 del Código civil de la Comunidad Autónoma de Cataluña).

7. Finalmente, la alegación subsidiaria del recurso relativa a que la pérdida total del bien produce la extinción del censo, de conformidad con los artículos 525-11 y 532-1 del Código Civil Catalán, constituye una clara contradicción interna del propio escrito del recurso, pues inevitablemente reconduce a sostener una causa de extinción del censo apreciada en un expediente administrativo que tiene por objeto exclusivamente la cancelación de los derechos propios de la Administración actuante (regularización registral de los derechos inscritos a favor de la Administración mediante su cancelación registral ex artículo 37.3 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas), en concordancia con lo cual el procedimiento seguido no está dotado de las garantías procedimentales de los posibles derechos de terceros afectados, a diferencia de lo que ocurre en los procedimientos administrativos expropiatorios, de deslinde de bienes públicos, de equidistribución de beneficios y cargas urbanísticas, de reposición de la legalidad urbanística alterada, etc., en que estando prevista la afectación de derechos de terceros el procedimiento se dota de las garantías necesarias para evitar cualquier situación de indefensión. De hecho, esta última alegación del recurso resulta de imposible coexistencia con la también formulada en el propio título inscribible calificado (la certificación librada por el Servicio de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda de Barcelona) en la que se afirma que no es «necesaria la previa redención del derecho de censo que grava la finca, dado que la cancelación que se

solicita no ocasiona perjuicio a los censualistas puesto que el censo puede subsistir inscrito en el folio registral de la finca».

Es evidente, como señalaba la propia Abogacía del Estado en su informe de 4 de marzo de 2017, que extinguiéndose el censo por las causas generales de extinción de los derechos reales (vid. artículo 565-11 del libro quinto del Código civil de Cataluña, relativo a los derechos reales) y extinguiéndose los derechos reales, entre otras causas, por la «pérdida del bien» (vid. artículo 532-1 del mismo Código), supuesto al que el propio recurrente asimila como caso análogo el de la imposibilidad de localización de la finca, no es posible sostener al tiempo, generando así un oxímoron lógico, una proposición frontalmente contraria a la anterior (la del no perjuicio del censualista y la posibilidad de subsistencia de la inscripción de los censualistas), todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso.

En definitiva, en caso de oposición por parte de los censualistas a la cancelación, dicha controversia deberá ser residenciada ante los tribunales, sin perjuicio del posible ejercicio de otras facultades de autotutela administrativa, incluido el posible ejercicio de la potestad expropiatoria si concurriera causa habilitante para ello, sin que por el contrario sea la sede registral la adecuada para poder dilucidar tal controversia.

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

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, 19 de julio de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.