

competencia de calificación, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros Registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos.

## Resoluciones publicadas en el *DOGC*

por María TENZA LLORENTE

Resolución 360/2015 de 3-2-2015  
(*DOGC* 9-3-2015)  
Registro de la Propiedad de Puigcerdá

### CANCELACIÓN DE DERECHO DE CARGAS POR INSTANCIA. PLAZOS DE PRESCRIPCIÓN.

En primer lugar, la Resolución realiza una exégesis sobre la naturaleza jurídica del derecho que da origen al supuesto de hecho e incluso llega a plantear la posibilidad de que no se trate de tal derecho de adquisición y ni siquiera de obligación. En este sentido, conviene tener presente que este primer análisis de la Resolución podría enfocarse desde el interrogante de si el supuesto de hecho analizado se trata de una mención (arts. 29 y 98 de la LH). En efecto, estas se refieren siempre, a derechos, cargas o afecciones, de modo que la mención vendría a ser una mera indicación de la existencia de carga, gravamen o derecho real con ocasión de una inscripción, que, pudiendo acceder al Registro, no lo han hecho, lo cual la diferencia de todas aquellas otras expresiones que resulten ser un elemento identificativo de la finca y, por tanto, delimitador del ámbito del dominio inscrito, así como las situaciones o expresiones que se limitan a tener un alcance descriptivo o identificativo por carecer de otra intención que servir a la mejor individualización de la finca inscrita. La Dirección General de Registros y Notariado siempre realiza la distinción de forma casuística y restrictiva. En este caso, no obstante, la Dirección General de Derecho no se refiere de manera expresa a las menciones. Además, descarta considerar este caso desde esa óptica por el principio de legitimación registral y por no plantearse en el recurso la inexistencia de la carga, ni por las recurrentes ni por el Registrador (arts. 1.3, 38 y 97, en conexión con el art. 326 de la LH). Por ello lo analiza desde la perspectiva relativa al régimen de limitaciones en interés privado y a los derechos de adquisición preferente.

Sobre la base anterior, continúa el hilo argumental analizando la aplicación de las normas relativas a la prescripción, con lo cual que rechaza que se esté ante un supuesto de caducidad del derecho. Esta cuestión es de suma importancia puesto que las interesadas pretendían la cancelación mediante la expedición de certificación de dominio y cargas, esto es, vía artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario. Es doctrina reiterada de la Dirección General que el hecho de la prescripción no es una cuestión que el Registrador pueda apreciar de oficio, dejando a salvo el supuesto del artículo 82.5 de la LH. Por este motivo la calificación desfavorable remitía a la tramitación de un expediente de liberación de gravámenes. Pero la

Resolución abandona este argumento por considerar que la carga no es un verdadero derecho de retracto y, por ello, deviene inaplicable el plazo de treinta años fijado en la Compilación de Cataluña (arts. 326 a 329 y 344) ya que al tratarse de una facultad inherente al dominio no está sometida a plazo alguno, sino que solo lo está su ejercicio cuando la finca se enajena de forma efectiva. Aunque no lo afirme, esta postura implica que la carga ni siquiera pueda cancelarse mediante un expediente de liberación de gravámenes, sino únicamente por consentimiento de los interesados, de acuerdo con la regla general del artículo 82.1 de la LH.

Por lo que respecta a los recursos en interés doctrinal, señalar que, con carácter general el artículo 325 *in fine* de la LH admite su interposición y así ha sido reconocido por el Centro Directivo en múltiples Resoluciones. Así, la Resolución de 11 de junio de 2011, siguiendo otras como la de 28 de febrero de 2011, considera que la circunstancia de que la escritura haya sido inscrita en el Registro de la Propiedad no impide que pueda tramitarse la interposición del recurso por los defectos alegados por la Registradora en su nota de calificación. Tan solo en el supuesto de que la Registradora hubiera rectificado su nota de calificación (art. 327.6 de la LH), o en el supuesto de que la recurrente hubiera desistido del recurso procedería no dar trámite al mismo. La Dirección General de Derecho parte de esta postura con el matiz de que el primero de los supuestos literalmente no lo trata como «rectificación de la nota de defectos» sino como solicitud del Registrador de que «deje de resolverse» el recurso, potestad que no relaciona necesariamente con la rectificación por parte del Registrador de la nota de defectos en el sentido de acceder a la inscripción. En cualquier caso ambas reconocen la necesidad de pronunciarse sobre el fondo, a diferencia de la Resolución de la Dirección General de los Registros de fecha de 20-6-2012, que entiende que comoquiera que el interesado subsanó el defecto con anterioridad a la interposición del recurso, decaía la virtualidad de la calificación negativa en cuanto a la procedencia de estimar el recurso y dejar sin efecto la calificación recurrida.

En definitiva, no procede la aplicación de la caducidad y de la prescripción para proceder a la cancelación de un derecho o carga configurado como facultad inherente del dominio.

Resolución 451/2015 de 4-3-2015

(DOGC 19-3-2015)

Registro de la Propiedad de Barcelona, número 4

**CANCELACIÓN DE CENSO SOBRE FINCA SEGREGADA CONSTANDO NOTA MARGINAL DE VIGENCIA EN LA FINCA MATRIZ. DISPOSICIÓN TRANSITORIA 13.ª LIBRO V.**

La Dirección General de Derecho ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la cuestión de la división y cancelación de censos en múltiples Resoluciones. Así, la Resolución de 24 de noviembre de 2006 realiza un *excursus* sobre la evolución histórica de la legislación catalana en materia de censos, en particular sobre la división y cancelación de los mismos. En principio, recuerda, al igual que la Resolución que motiva este recurso, que la Ley de inscripción, división y redención de censos de 31 de diciembre de 1945 obligó a dividir los censos que afectaban a varias fincas (art. 3) y estableció el procedimiento para hacer la división, que podía ser por escritura o por decisión del Tribunal Arbitral de Censos. La Ley de 26 de diciembre de 1957 facilitó la división por escritura, evitando el recurso en el

Tribunal arbitral, al hacer posible el otorgamiento unilateral de la división por el censalista y, para estimular la división, el artículo 13 estableció que a partir del 1 de enero de 1961, el Tribunal arbitral de censos, a petición de cualquier censatario, podía acordar la cancelación en el Registro de la Propiedad de las inscripciones de censos no divididos que gravaran la finca del solicitante. Desde el 1 de enero de 1961 no se podía inscribir en el Registro de la Propiedad la segregación o división de una finca afectada por algún censo sin que en la misma escritura de segregación o división o en otra separada se procediera a la división del gravamen entre las nuevas fincas resultantes, y establecía, asimismo, un procedimiento de división unilateral hecha por el censatario y notificada al censalista. A continuación, la Dirección General de Derecho examina las Disposiciones Transitorias 1.<sup>a</sup> de la Ley 6/1990, de 16 de marzo de 1990, de censos, y 13.<sup>a</sup>2, de la Ley 5/2006, de 10 de mayo de 2006, del Libro quinto del Código Civil de Cataluña y la interpretación efectuada por el Tribunal Superior de Justicia en cuanto a la diferencia entre la necesaria extinción por vía judicial que imponían las Disposiciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> frente a la cancelación por instancia que resultaba de la 3.<sup>a</sup>.

Por su parte, las Resoluciones de 16 y 17 de julio de 2007, para un supuesto en que se solicitaba la división de un censo en fecha posterior al plazo de un año contado desde la entrada en vigor del Libro quinto del Código Civil de Cataluña, señalaron que la constancia de la vigencia de un censo en el plazo determinado por las Disposiciones Transitorias de la Ley no acreditaba su existencia efectiva sino solo la protección registral de los derechos de los censalistas. Ello no impedía que los censatarios, en su caso, pudieran obtener: o la redención por el mecanismo previsto en la Disposición Transitoria 14.<sup>a</sup> de la Ley 5/2006, o la declaración de extinción, bien por prescripción mediante el procedimiento judicial adecuado, si se probaba de manera suficiente la falta de pago de la pensión ininterrumpidamente durante más de treinta años, bien motivada por la falta de división si se acreditaba que la división no se había hecho dentro del plazo de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 6/1990, de 16 de marzo de 1990. Pero en ningún caso podían entenderse extinguidos mientras no se producía un pronunciamiento judicial, los censos no divididos cuya vigencia se había acreditado de conformidad con la Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley, disfrutaban de la protección registral. En esta Resolución, en cambio, siguiendo las de 1, 2 y 3 de diciembre de 2008, 15 y 16 de enero de 2009 y 12 de junio de 2014, pese a que parte del razonamiento de tutela registral del censalista por haberse practicado la nota marginal de vigencia del censo, acaba concluyendo que este derecho se encuentra materialmente extinguido y que procede la cancelación por instancia, no por procedimiento judicial, como señalaban las Resoluciones citadas e invoca el Registrador en su nota, que no es sino reflejo del principio de legitimación registral (arts. 1.3, 38 y 40 de la LH). Dicho principio de legitimación, como sostiene la Dirección General de los Registros en innumerables Resoluciones, conlleva además que por vía de recurso gubernativo no puedan decidirse cuestiones atinentes a la validez o nulidad de un asiento, por exceder del objeto delimitado por el artículo 326 de la LH. En cambio, el fundamento jurídico para admitir la cancelación que acoge la Dirección General de Derecho es la Disposición Transitoria 13.<sup>a</sup>2 del Libro V, que impone la cancelación de censos no divididos en plazo pese a la constancia registral de su vigencia a partir de 1 de julio de 2007.

Como conclusión, es doctrina de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas que opera la cancelación *ope legis* de los censos cuya vigencia conste en el Registro pero no se hayan dividido en plazo fijado por las Disposición Transitoria 13.<sup>a</sup> de la Ley 5/2006.