

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008164

RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Aguilar de la Frontera, por la que se deniega la cancelación de una anotación preventiva de embargo administrativo.

(BOE de 22 de noviembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Solicitud de cancelación de anotación preventiva de embargo sobre finca adquirida por sucesivamente por varias donaciones en las que el primer donante hizo reserva de la facultad de disponer sin consentimiento de los subsiguientes donatarios. La donación con reserva de la facultad de disponer, regulada en el artículo 639 del Código Civil, ha de ser tratada como una donación sujeta a condición resolutoria. La donación, aun sometida a la reserva prevista en dicho artículo, otorga al donatario la propiedad de los bienes, que incluso podrá transmitir sin perjuicio de que aquéllos, aun en poder de terceros, queden sujetos al ejercicio del derecho del donante, salvo que se trate de adquirentes protegidos por la buena fe. En consecuencia, se admite la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre el inmueble donado, dada su finalidad cautelar, encaminada a garantizar el derecho de acreedores y terceros mediante la conservación y traba de los bienes del deudor, si bien podrá quedar extinguida caso de resolverse el derecho del propietario. Así, la donación con reserva de la facultad de disponer ha de ser tratada como una donación sujeta a condición resolutoria, dado que el actual propietario puede verse privado del dominio del bien transmitido, si se ejercita por el donante la facultad que se reservó, y, en consecuencia, no puede desconocerse que cabe practicar la anotación preventiva de embargo sobre el inmueble donado, si bien podrá quedar extinguida caso de resolverse el derecho del propietario. Lo que diferencia la reserva de la facultad de disposición de la condición resolutoria propiamente dicha es que, en el primer caso, la extinción de la primitiva transmisión depende exclusivamente de la voluntad del reservista, que decide libremente ejercer la disposición reservada. No cabe pues aquí cuestionar el cumplimiento de la condición, motivo, entre otros, por el cual se justifica la necesaria intervención de los titulares de cargas intermedias para proceder a la reinscripción. Por otro lado, el anotante conoce que el derecho embargado es claudicante, por lo que la efectividad de la ejecución dependerá de la falta de ejercicio de la facultad reservada, en cuyo caso el bien ejecutado se adjudicará no en plena propiedad sino con la carga de la reserva, o bien de la consolidación del derecho del deudor por la extinción de dicha facultad por renuncia o fallecimiento del reservista en cuyo caso la finca será adjudicada en plena propiedad. Nada impide que la nueva donación efectuada tenga acceso al Registro, ya que la reserva del artículo 639 no provoca el cierre registral, pero ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por el embargo es registralmente interesado por resultar afectado por el asiento cuya práctica se ha efectuado, por lo que también es necesario que, respecto de este, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial. Se trata así de evitar que el ejercicio de la facultad de disposición se produzca en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que hayan anotado o inscrito su derecho.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 639.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1.3.º, 40, 83 y 86.

En el recurso interpuesto por don A. S. C. L., en nombre y representación de la «Asociación Pública de Fieles Hermandad y Cofradía de Nuestro Padre Jesús Resucitado», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Aguilar de la Frontera, don Diego Palacios Criado, por la que se no se procede a la cancelación de una anotación preventiva de embargo administrativo.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Puente Genil, doña Rosario Palacios Herruzo, de fecha 22 de junio de 2016, con el número 534 de protocolo, don A. R. S. C. L., en su propio nombre y derecho, y además en representación de la «Asociación Pública de Fieles Hermandad y Cofradía de Nuestro Padre Jesús Resucitado», otorgaron donación de una finca a favor de la entidad recurrente reservándose el donante la facultad de disposición de los bienes donados. La escritura, tras dos presentaciones con sus complementos oportunos, causó inscripción en el Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera a favor de la entidad donataria en los términos que se dirán.

El título de ejercicio del derecho de disposición sobre la finca deviene de escritura otorgada en Aguilar de la Frontera el día 25 de agosto de 2011, ante su notario, don Francisco Candil Bergillos, número 855 de protocolo.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Aguilar de la Frontera y causó inscripción de la finca de fecha 14 de julio de 2016, notificada el día 22 de julio de 2016, que, a continuación, se transcribe: «Calificado favorablemente el presente documento y teniendo presente escrito dirigido al Ayuntamiento de Puente Genil para el pago de plusvalía y certificación expedida en Córdoba, se ha inscrito en el día de hoy el dominio de la finca inventariada en el mismo, en favor de Asociación Pública de Fieles Hermandad y Cofradía de Nuestro Padre Jesús Resucitado, con la facultad de disponer sobre dicha finca, en favor de Don A. S. L., sin necesidad de obtener el consentimiento de la parte donataria, y con el derecho de uso y arrendamiento en favor de Don A. S. L., en el Tomo 1518, Libro 750 de Puente-Genil, folio 37, finca número 32.210, inscripción 11ª.—Al margen de dicha inscripción se han extendido las pertinentes notas de afección fiscal por el plazo de cinco años. Se hace constar que por nota al margen de dicha inscripción se ha hecho constar el código Idufir de dicha finca.—Igualmente se ha incorporado a dicha finca la referencia catastral aportada.—Se ha practicado la cancelación de dos afecciones fiscales caducadas.—Lo asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales (...).».

III

Mediante escrito, fechado el día 26 de julio de 2016, don A. S. C. L., en nombre y representación de la «Asociación Pública de Fieles Hermandad y Cofradía de Nuestro Padre Jesús Resucitado», interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «(...) de la calificación resulta haberse mantenido como carga una anotación de embargo administrativa practicada el día 7 de marzo de 2014. La referida carga debe cancelarse, al haber hecho don A. S. C. L. uso de la facultad de disponer del Art. 639 del Código civil, según tiene declarada doctrina emanada de la Dirección General del Registro y Notariado, en resoluciones de 10-4-1987, y 23-10-1980».

IV

Mediante escrito, de fecha 24 de agosto de 2016, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 639 del Código Civil; 1.3.º, 40, 83 y 86 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 1980 y 10 de abril de 1987.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

- La finca registral 32.210, figura inscrita a favor de la entidad «Asociación Pública de Fieles Hermandad y Cofradía de Nuestro Padre Jesús Resucitado» por título de donación de la entidad «Asociación del Martes Santo», que causó la inscripción 11ª de la citada finca con fecha 14 de julio de 2016.

- La «Asociación del Martes Santo», a su vez la adquirió por donación de doña R. y don A. S. G., quienes la adquirieron de su padre, don A. S. L., quien se reservó la facultad de disposición de los bienes donados, sin necesidad de obtener consentimiento de los donatarios en todas las sucesivas transmisiones.

- Durante el período de tiempo en que la finca estuvo a nombre de la entidad «Asociación del Martes Santo» se extendió una anotación preventiva de embargo administrativo con fecha 7 de marzo de 2014.

- El actual titular interpone recurso por no haberse cancelado dicha anotación al tiempo de la inscripción de esta última donación.

2. La donación con reserva de la facultad de disponer aparece regulada en el artículo 639 del Código Civil y ha de ser tratada como una donación sujeta a condición resolutoria como ya ha sido declarado por este Centro Directivo.

La donación, aun cuando estuviere sometida a la reserva prevista en el artículo 639 del Código Civil, otorga al donatario la propiedad de los bienes, que incluso podrá transmitir sin perjuicio de que aquéllos, aun en poder de terceros, queden sujetos al ejercicio del derecho del donante, salvo que se trate de adquirentes protegidos por la buena fe (artículos 34 y 37 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia con lo anterior se admite la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre el inmueble donado, dada la finalidad cautelar de la anotación encaminada a garantizar el derecho de los acreedores y terceras personas mediante la conservación y traba de los bienes del deudor, si bien podrá quedar extinguida caso de resolverse el derecho del propietario.

Así lo señala la Resolución de 23 de octubre de 1980 que «considerando que la donación con reserva de la facultad de disponer aparece regulada en el artículo 639 del Código Civil y ha de ser tratada como una donación sujeta a condición resolutoria dado que su actual propietario puede verse privado del dominio del bien transmitido, si se ejercita por el donante la facultad que se reservó, y en consecuencia no puede desconocerse, como ya ha sido declarado por este Centro Directivo, que cabe practicar la anotación preventiva de embargo sobre el inmueble donado, si bien podrá quedar extinguida caso de resolverse el derecho del propietario».

3. Lo que diferencia la reserva de la facultad de disposición de la condición resolutoria propiamente dicha, es que en el primer caso la extinción de la primitiva transmisión depende exclusivamente de la voluntad del reservista, que decide libremente ejercer la disposición reservada.

No cabe pues aquí cuestionar el cumplimiento de la condición, motivo, entre otros, por el cual se justifica la necesaria intervención de los titulares de cargas intermedias para proceder a la reinscripción.

Por otro lado el anotante conoce que el derecho embargado es claudicante por lo que la efectividad de la ejecución dependerá de la falta de ejercicio de la facultad reservada, en cuyo caso el bien ejecutado se adjudicará no en plena propiedad sino con la carga de la reserva, o bien de la consolidación del derecho del deudor por la extinción de dicha facultad por renuncia o fallecimiento del reservista en cuyo caso la finca será adjudicada en plena propiedad.

Pero nada impide que la nueva donación efectuada tenga acceso al Registro, ya que la reserva del artículo 639 del Código Civil no provoca el cierre registral, pero ha de tenerse en cuenta que el acreedor favorecido por el embargo es registralmente interesado por resultar afectado por el asiento cuya práctica se ha efectuado, por lo que también es necesario que, respecto de este, la documentación cumpla unas mínimas garantías o, en su defecto, se obtenga la oportuna resolución judicial. Se trata así de evitar que el ejercicio de la facultad de disposición se produzca en menoscabo de la posición que corresponde a los terceros que hayan anotado o inscrito su derecho.

Por ello, es también acertada la postura del registrador al exigir la intervención del acreedor favorecido por el embargo, dado que, al extinguirse el derecho del donatario gravado con la reserva de la facultad de disposición, ha desaparecido el objeto de la traba, por lo que la posterior ejecución, caso de efectuarse, resultara infructuosa.

4. Además, garantizado con la anotación preventiva de embargo administrativo, no procede la cancelación de dicho embargo sino en la forma establecida por la ley, ya que fuera de los supuestos de caducidad de la anotación preventiva –artículo 86 de la Ley Hipotecaria– las anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial o administrativo no se cancelarán sino por providencia ejecutoria –resolución firme– que ordenará el juez o tribunal cuando sea procedente –artículo 83 de la Ley Hipotecaria– o en su caso por consentimiento del titular registral.

Siendo que no ha transcurrido el plazo de caducidad –la anotación es de 7 de marzo de 2014– y no habiendo recaído la resolución judicial o administrativa alguna, no procede la cancelación.



En todo caso, practicada la inscripción de dominio a favor de la «Asociación Pública de Fieles Hermandad y Cofradía de Nuestro Padre Jesús Resucitado», el registrador, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria, deberá poner en conocimiento de la administración ejecutante, la inscripción practicada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de octubre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.