

# JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

## I. Sentencias comentadas

### **OTRA VEZ LA DONACION DE INMUEBLES ENCUBIERTA BAJO LA FORMA DE COMPRAVENTA EN ESCRITURA PUBLICA**

(Nota a la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1987)

I. Algunas sentencias de nuestros Tribunales llaman la atención porque en los litigios que las originaron se plantean problemas que son reiteración de otros muchos a los que se llega nuevamente a causa de una anterior solución insuficiente u oscura. Cuando no se realiza un pronunciamiento doctrinal preciso se corre el riesgo de dejar entreabierto el portillo de nuevas discusiones que finalizarán en nuevos preceptos. Y es sabido que a los justiciables les interesa una solución fiable y rápida, características que faltan si existen diversas respuestas y la definitiva requiere el largo trámite de una decisión judicial.

La reflexión que suscita la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de noviembre de 1987 responde a las ideas del párrafo anterior. Parecía haberse obtenido una cierta uniformidad en la jurisprudencia sobre el valor y eficacia de la donación de inmuebles encubierta bajo la forma de una compraventa consignada en escritura pública, pese a que los comentaristas no siempre mostraran su conformidad a los criterios seguidos. Con la sentencia citada se rompe el esquema y aparece la remisión a «las circunstancias del caso».

II. La síntesis de los hechos, recogidos en el primer fundamento de la sentencia (Rep. Aranzadi 8408), es: a) el recurrente-demandante, don Francisco C. E., y el demandado-recurrido, don Pedro R. C., son tío y sobrino; b) falleció el padre de don Pedro en 1954, y al poco con Francisco se hizo cargo de la administración de las fincas del demandado y su familia; c) el recurrente-demandante había heredado de su padre una bodega, que utilizó para hacer y almacenar el vino procedente de las fincas que administraban y de las suyas, y con el dinero obtenido del vino y de créditos concedidos, en su mayoría avalados por el demandado y su madre, hermana de don Francisco, amplió y mejoró la bodega de su propiedad, hasta que adquirió notables porporciones; d) tío y sobrino otorgaron el 11 de agosto de 1977 escritura de compraventa por la que el primero vendía a don Pedro una tierra de secano y la bodega ya citada; e) en julio de 1981 el recurrido se hizo cargo de la administración de sus propiedades y firmó un documento privado, redactado por el actor, en el que reconocía que su tío le cedió a título gratuito su finca bodega (compuesta de dos pisos, así como jardín y cercado), y al mismo tiempo cedía al actor de por vida la vivienda que

existe en la actualidad en la bodega con los citados dos pisos y el jardín, y le asigna una renta anual de 350.000 pesetas, en virtud de lo cual el demandado pagó al actor 250.000 pesetas e intentó pagarle otras sumas que no recogió; f) una vez el recurrido se hizo cargo de la administración de sus propiedades, empeoraron las relaciones familiares, suscitándose varios procesos judiciales, llegándose a instruir diligencias criminales que finalizaron por sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, en la que fue condenado el recurrido-demandado, como autor de un delito de coacciones, a la pena de arresto mayor y multa de 30.000 pesetas.

La sentencia de primera instancia declara la nulidad de la venta de 11 de agosto de 1977 por simulación de una donación al faltar el precio, pero declara la validez de la donación encubierta; apelada dicha resolución por el demandante, el litigio quedó reducido al extremo referente a la declaración de validez de la donación disimulada, así como a su posible revocación por causa de ingratitud, siendo confirmada aquélla por la Audiencia Territorial de Madrid.

Interpuesto recurso de casación, lo estima el Tribunal Supremo y declara: 1) la nulidad del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de 11 de agosto de 1977, pronunciamiento ya consentido por las partes; 2) la cancelación de las correspondientes inscripciones en el Registro de la Propiedad; 3) reintegro del demandante-recurrente en la posesión de las fincas objeto de la donación, y 4) revocación de la donación encubierta en la escritura mencionada por causa de ingratitud que señala el número 1.º del artículo 648 del Código civil. Por el contrario, desestima el pedimento segundo de la demanda, en que se pedía la nulidad de la donación encubierta.

Dejando aparte todo lo que atañe a la revocación de la donación y a su causa, en lo que entró el Supremo por haber admitido previamente la validez de la donación, vamos a circunscribirnos a esto último.

III. El motivo primero del recurso de casación, amparado en el número quinto del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acusa la infracción por aplicación errónea del artículo 633, en relación con el 1.276, del Código civil, y en su desarrollo examina varias sentencias de la misma Sala 1.ª de las que se deduce que es nula la donación encubierta bajo la forma de compraventa por no reunir los requisitos legales que se exigen en los artículos invocados.

Recordemos que el artículo 633 del Código requiere para la validez de la donación de inmuebles escritura pública, en la que se expresen individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario, pudiendo la aceptación realizarse en la misma escritura o en otra separada, sin que surta efecto si no se hiciere en vida del donante.

Desestima el Supremo el motivo con la siguiente base: «El caso de donación encubierta bajo la forma de compraventa ha sido muy estudiado por la doctrina científica, y reconociéndose en numerosas sentencias de esta Sala la validez de la donación de inmuebles encubierta bajo la forma de escritura pública de compraventa —sentencias de 19 de enero de 1950, 31 de enero de 1955, 2 de junio de 1956, 16 de octubre de 1965 y 31 de mayo de 1982—. Pero de otras resoluciones —sentencias de 29 de enero de 1945, 15 de enero de 1959, 13 de mayo de 1965, 6 de octubre de 1977 y otras— se deduce que se ha negado dicha validez para la donación en la escritura de venta. Para resolver este problema jurídico ha de tenerse en cuenta en primer lugar las circunstancias de hecho concurrentes

en cada caso, de las que en el ahora debatido se deduce que por el precio más bien simbólico dado a los inmuebles vendidos, por la aceptación del simulado comprador de la venta que se le hace, la descripción de los bienes objeto del contrato y sus cargas, la causa gratuita que de todo ello deriva, y los actos posteriores de los contratantes, revelados sobre todo en el documento privado de 1981 por el que el donatario cede vitaliciamente el uso y disfrute de una vivienda y anejos a favor de su tío, que no tiene otra causa que el reconocimiento del sobrino a la anterior liberalidad de aquél; de todo ello deriva, decimos, que existió en el caso debatido una verdadera donación dotada de todos los requisitos que la hacen eficaz en este aspecto, y que sirven para desestimar el motivo que se examina».

IV. Como se ve, el Supremo establece en primer término la discrepancia jurisprudencial, en unos casos la Sala declaró válida la donación encubierta y en otros no, enumerando a título de ejemplo algunas de las sentencias que recogieron los diversos criterios.

La cita no es muy afortunada, y desde luego carece de rigor, especialmente al tomarla como punto de arranque de la doctrina que pretende establecer y como justificación de la necesidad de acudir a «las circunstancias de hecho concurrentes en cada caso». Entre las sentencias consignadas en favor de la validez aparecen la de 10 de enero de 1950, que no examina directamente la aplicación del artículo 633 del Código; sino que deniega el recurso por inexistencia de incongruencia e imprescriptibilidad de la acción, la de 31 de enero de 1955, sin interés a causa de la intervención de un documento privado que refleja el pacto reversional, la de 16 de octubre de 1965, que declara la validez de la donación disimulada pero tras calificarla de remuneratoria, al igual que la de 31 de mayo de 1982. En el grupo de las sentencias citadas en contra de la validez, aparecen la de 29 de enero de 1945 que, muy por el contrario, admite la validez (parece se refiere a donación remuneratoria, lo mismo que la de 15 de enero de 1959).

V. En una anterior nota en que trataba de resumir la jurisprudencia del Tribunal Supremo, publicada en el Anuario de Derecho Civil, año 1977, página 208, sostenía que aquel Tribunal no mantenía una línea regular, pero que predominaba la estimación de la invalidez de la donación de inmuebles encubierta bajo escritura pública que fingía compraventa, salvo supuestos de donación remuneratoria, en que parece tener reflejo la frase de Federico de Castro en su obra «El Negocio Jurídico», página 270, y que vale la pena repetir: «Dada la analogía de la causa remuneratoria con la acusa onerosa, habrá de entenderse que los negocios con causa remuneratoria siguen el mismo régimen que los negocios de título oneroso y que, por tanto, no estarán sometidos para su validez a los requisitos de forma de las donaciones».

Otras resoluciones posteriores a la fecha de la nota referida han mantenido idéntico criterio.

La sentencia de 2 de enero de 1978 da por supuesta la suficiencia de la escritura pública en que consta, ficticiamente, la compraventa para estimar cumplido el requisito de la forma de la donación («porque si bien es cierto que se cumple el requisito de la escritura pública que para su efectividad exige el artículo 633»), pero añade que «la inexistencia de precio, determinante de la cualidad de la compraventa, no presupone necesariamente la liberalidad constitutiva de la donación»; no se reseña si se trata de una donación simple o remuneratoria.

La sentencia de 10 de marzo de 1978 se dictó bajo el régimen del Derecho navarro, con cita por tanto de los preceptos de su específica normativa y de los del Código civil; en principio elimina se trate el supuesto contemplado de una donación remuneratoria, y al final rechaza el motivo de casación porque, entre otros razonamientos, «si bien es cierto que la jurisprudencia de esta Sala ha proclamado, entre otras, en sus sentencias de 16 de noviembre de 1956, 26 de junio de 1961 y 20 de octubre de 1966, que cuando una donación se disimula bajo la aparición de una compraventa, la intervención de los fingidos compradores, pero reales donatarios en la escritura correspondiente, supone la aceptación de este acto de liberalidad, sin que pueda exigirse, como es lógico, la expresión de que se acepta el contrato encubierto, que, precisamente, tratan de ocultar los contratantes y que quedaría al descubierto si se hiciera constar la conformidad con la realidad jurídica, máxime cuando el otorgamiento de la escritura presupone la posesión instrumental del inmueble en ella reseñado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 1.462, párrafo 2.º, del Código civil, no lo es menos que para que las donaciones disimuladas sean válidas precisan la concurrencia de cuantos requisitos se enumeran en el artículo 1.261 del Código civil, entre los que destaca de forma preeminente para este caso concreto la licitud de la causa, conforme a lo previsto en los artículos 1.275 y 1.276 de dicho Cuerpo legal... circunstancia que no concurre cuando su finalidad consiste en defraudar derechos hereditarios...»; en resumen, el Supremo sostiene la nulidad de la donación encubierta, pero por el motivo de la ilicitud de la causa de la misma donación. En Navarra es aceptable que la escritura pública que simula compraventa sirva para cumplir el requisito de forma de la donación de inmuebles al ampararse en la Ley 21 del Fuero Nuevo («los actos producen los efectos propios de la declaración manifestada por las partes, pero si fueran simuladas sólo valdrá lo que aquéllas hayan querido realmente hacer, siempre que fuere lícito y reúna todos los requisitos formales que la Ley exija para el mismo»), criterio análogo al que recogen el Código italiano (artículo 1.414, párrafo segundo) y el portugués (artículo 241.2).

La de 7 de marzo de 1980, aun cuando resuelve el recurso por falta de legitimación de los herederos voluntarios, no deja de sentar que «el tema de la donación encubierta bajo la forma de contrato de compraventa, supuesto de simulación relativa en el que, según advierten la jurisprudencia y la doctrina de los autores, concurren intereses de muy diversa condición, ciertamente ha sido resuelto en la generalidad de los casos por esta Sala en el sentido de declarar la nulidad de la donación de inmuebles disimulada por cuanto falta el requisito de la forma impuesto «ad substantiam» por el artículo 633 del Código civil, ya que no refleja la causa de liberalidad y por tanto no expresa la voluntad de donar y la de aceptar la donación, tesis mantenida para las puras y simples por sentencias que van desde la fundamental de 3 de marzo de 1932 hasta la de 4 de diciembre de 1975, aunque el rigor de tal criterio no operará cuando se trata de donaciones remuneratorias, animadas de consiguiente por el motivo causalizado de recompensar al donatario los servicios prestados al donante —sentencias de 29 de enero de 1945, 16 de noviembre de 1956, 16 de octubre de 1965 y 20 de octubre de 1966, y a contrario sensu las de 3 de marzo de 1932 y 10 de marzo de 1978—, y en razón de su disciplina legal (artículo 622 del Código civil) marginadas de la estricta normativa propia de los negocios de exclusiva causa liberal» (Comenta

esta sentencia de 1980 Silvia Díaz Alabart en la Revista de Derecho Privado, 1980, páginas 1101 y siguientes).

La sentencia de 31 de mayo de 1982, tras sentar la calidad de donación remuneratoria de la de autos, rechaza el motivo de casación fundado en la inaplicación de los artículos 630 y 633 del Código, «ya que no tiene en cuenta las reiteradas declaraciones de esta Sala, de que son muestra las sentencias de 16 de noviembre de 1956, 20 de octubre de 1966 y 7 de marzo de 1980, y las en ellas citadas, que, atenuando el rigor con que la propia doctrina legal se produce en los negocios de exclusiva causa liberal, estima que, en los casos de donación remuneratoria, encubierta bajo la forma de contrato de compraventa, documentado en escritura pública, ni la invalidez del negocio simulado ni la ausencia de literal expresión de voluntad de donar y aceptar la donación, deben ser obstáculo para la eficacia del contrato disimulado —donación— si éste realmente reúne, además de los requisitos generales de todo contrato, los que corresponden a su naturaleza especial, esto es, la individualización de los bienes donados y la aceptación —conocida por el donante— del acto de liberalidad llevada a cabo por éste y hecha por los fingidos compradores y reales donatarios según la resultancia inequívoca de aquella escritura pública a cuyo otorgamiento concurrieron, con ánimo de hacer y recibir donación todos los interesados en ella, que así prestaron su aquiescencia al verdadero negocio dispositivo».

La sentencia de 20 de diciembre de 1985 no se plantea de forma directa el problema porque el rechazo del recurso lo apoya en que «cuando la escritura de compraventa se otorga con la exclusiva finalidad de defraudar los derechos legitimarios de los demás herederos procede declarar también inexistente el contrato de donación por ser ilícita su causa».

La sentencia de 11 de febrero de 1986 afirma, ciertamente de un modo incidental, que «al no haber en la escritura pública de la venta ficticia manifestación de la causa donandi, no sólo será nula la venta, sino también la donación —sentencias de 1 de diciembre de 1964, 13 de mayo de 1965, 14 de mayo de 1966 y 4 de diciembre de 1975—».

La sentencia de 24 de febrero de 1986 trata de una simulación relativa, pero en que lo encubierto era una donación «mortis causa» y esta circunstancia la elimina de la presente acta dado el contenido del artículo 620 del Código civil.

VI. Volviendo ahora a la sentencia que da origen a la presente nota, 19 de noviembre de 1987, advertimos que el Supremo no presta ya atención a que la donación encubierta sea simple o remuneratoria, lo que puede explicar la indiscriminada cita de resoluciones. Lo que hace es, tras afirmar que unas sentencias mantienen la validez y otras la nulidad del negocio encubierto, afirmar que el problema ha de resolverse teniendo en cuenta «las circunstancias de hecho concurrentes en cada caso». Pero una cuestión tan debatida debiera merecer un tratamiento más riguroso, fijando cuáles de esas circunstancias hacen que la donación sea válida.

Conviene recordar que lo discutido en la doctrina en sí, descubierto que la compraventa consignada en una escritura pública carece de causa y probado que la intención de las partes fue donar, basta esa misma escritura pública para estimar cumplido el requisito de la forma que establece el artículo 633 del Código civil; de momento no se plantea la ilicitud de la misma donación por otros motivos (burla de derechos legitimarios, por ejemplo), ya que ello es posterior dentro

del orden lógico que impone el estudio de todas las cuestiones litigiosas; si la forma aludida no ampara la exigencia del artículo 633 y, por ende, es nula la donación encubierta, ¿para qué perderse luego en calificarla de ilícita?

Finaliza el Tribunal Supremo sentando que de las circunstancias concurrentes en el caso debatido «se deduce que por el precio más bien simbólico dado a los inmuebles vendidos por la aceptación del simulado comprador de la venta que se le hace, la descripción de los bienes objeto del contrato y sus cargas, la causa gratuita que de todo ello deriva, y los actos posteriores de los contratantes, revelados sobre todo en el documento privado de 1981 por el que el donatario cede vitaliciamente el uso y disfrute de una vivienda y anejos a favor de su tío, que no tiene otra causa que el reconocimiento del sobrino a la anterior liberalidad de aquél; de todo ello deriva, decimos, que existió en el caso debatido una verdadera donación dotada de todos los requisitos que la hacen eficaz en este aspecto...».

La conclusión es, desde luego, correcta en cuanto de los datos que cita se desprende que lo pretendido por los contratantes era donar, pero en el motivo del recurso de casación se sostenía que tal donación era nula por incumplimiento del requisito de la forma, y a esto último no se contesta, salvo si se entiende que al concurrir todos los demás requisitos se cumple también el de la forma con la escritura pública en que se otorgó la compraventa simulada. Solución sencilla pero sin una clara justificación.

La concepción de la donación como un contrato, la más aceptada en la doctrina española, implica que, en las de inmuebles, deba constar bajo la fe del Notario la voluntad de donar y la aceptación del donatario; cuando se declara vender y comprar no hay manera de entender luego, al descubrirse la simulación, su equivalencia a la declaración de donar y aceptar. Pudiera objetarse el carácter rígido de esta interpretación y la manida frase de que cabe hacer indirectamente lo que puede hacerse directamente; no obstante, un análisis de las escrituras en que se encubre donación de inmuebles dejará al aire que lo perseguido con dicha maniobra no es una finalidad digna de protección, sino el designio de burlar derechos legítimos o sustraerse a las obligaciones tributarias.

FRANCISCO CAPÓN REY  
*Magistrado*