

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22031 *Resolución de 19 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 4 a inscribir una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don José Andújar Hurtado, notario de Marbella, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Marbella número 4, don Francisco Javier Gómez Gállico, a inscribir una escritura de donación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de febrero de 2026 por don José Andújar Hurtado, notario de Marbella, con el número 281 de protocolo, don F. J. T. F., titular registral de las fincas número 4.142 y 20.220 del Registro de la Propiedad de Marbella número 4, donó la nuda propiedad de las mismas a favor de doña A. J. D., quien aceptó la donación, con estos pactos especiales: a) cláusula de reversión, en cuya virtud «lo donado estará sujeto a reversión a favor de la parte donante para cualquier caso y circunstancia. Y sin que en ningún caso se requiera justificar la necesidad en forma alguna, bastando para ello la mera comunicación, en cualquier forma al donatario, con tres meses de antelación a la fecha en que deba hacerse efectiva la reversión»; b) reserva de la facultad de disponer de todo o parte de lo donado, de conformidad con el artículo 639 del Código Civil, en estos términos: «la parte donante podrá enajenar, gravar, y en general realizar actos de disposición y de riguroso dominio sobre lo donado, en todo o en parte, inter vivos o mortis causa», y c) prohibición de disponer de lo donado sin el consentimiento expreso del donante mientras viva, estableciéndose, también, que, fallecido el donante, la donataria quedaría en libertad de disponer de lo donado sin restricción alguna, y que en el supuesto de que el donante consintiera expresamente la disposición, quedaría sin efecto la reserva de facultad de disponer anteriormente indicada.

II

Presenta dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos

1. Presentado el precedente documento en esta Oficina el día 09/03/2026, bajo el asiento número 1829 del Diario electrónico del año 2026, número de entrada 3162/2026
2. Se trata de una escritura de donación por la que don F. J. T. F., –donante titular registral de las fincas 4.142 y 20.220 de Marbella 4.ª, dona la nuda propiedad de las mismas a favor de doña A. J. D., –donataria– que la acepta, con la cláusula de reversión en la cual lo donado estará sujeto a reversión a favor de la parte donante para cualquier caso y circunstancias. Y sin que en ningún caso se requiera justificar la necesidad en forma alguna, bastando para ello la mera comunicación, en cualquier forma al donatario, con tres meses de antelación a la fecha en que deba hacerse efectiva la reversión; la

reserva la facultad de disponer del todo o parte, de lo donado. En virtud de esta reserva, realizada de conformidad con el artículo 639 del Código Civil, la parte donante podrá enajenar, gravar, y en general realizar actos de disposición y de riguroso dominio sobre lo donado, en todo o en parte, inter vivos o mortis causa y la prohibición de disponer de lo donado sin su consentimiento expreso mientras viva. Fallecida la parte donante, el donatario quedará en libertad de disponer de lo donado sin restricción alguna. En el supuesto de que la parte donante consienta expresamente la disposición, quedará sin efecto la reserva de facultad de disponer anteriormente indicada.–

Fundamentos de Derecho

Artículos 620, 621 y 1256 del Código Civil; Sentencias del Tribunal Supremo de veinticuatro de febrero de mil novecientos ochenta y seis y nueve de junio de mil novecientos noventa y cinco, entre otras; y, Resoluciones vinculantes de la DGRN de veintiuno de enero de mil novecientos noventa y uno, seis de febrero de dos mil catorce y veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, entre otras, con sus fundamentos de derecho. Resolución de 29 de octubre de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Las donaciones con eficacia inter-vivos son esencialmente irrevocables de manera unilateral y libérrima para el donante.

La donación de nuda propiedad con reserva de usufructo de la respectiva mitad indivisa perteneciente privativamente a cada donante, con prohibición de disponer, reserva de la facultad de disposición para caso de necesidad libremente apreciable por los donantes sin deber de justificación, y derecho de reversión a criterio exclusivo apreciativo de los donantes sin necesidad de mayor justificación no constituye una donación de presente condicionada al fallecimiento de los donantes, sino, una donación mortis causa; pues los donantes no pierden el poder de disposición de los bienes pudiendo revocar aquella, a su arbitrio subjetivo tal y como se conviene, únicamente inscribible por vía de la sucesión testamentaria.

Según doctrina de la DGSJFP la donación negativamente calificada que contempla la revocación –ad nutum–, con una añadida y tajante prohibición de disponer, demuestra que pese a la donación, los donantes siguen teniéndose por propietarios de los donado –reducido esto último a una mera titularidad formal– mientras vivan.

La escritura objeto de esta nota de calificación recoge por tanto de una donación –mortis causa– que se rige por la [sic] reglas de los legados y ha de otorgarse en forma testamentaria –no de donación– siendo esencialmente revocables; por lo que una donación como la así concertada no puede tener acceso al Registro de la Propiedad.

No hay en consecuencia transmisión actual susceptible de inscripción (artículos 2 LH y 98 RH).

Defecto:

De la interpretación conjunta del clausulado, la donación sujeta a prohibición de disponer, reserva de facultad de disposición y reversión en los términos expuestos no constituyen una donación de presente con eficacia –post mortem–, no perdiendo el donante el poder de disposición de los bienes donados por lo que no hay transmisión actual susceptible de inscripción.

Defecto de carácter insubsanable.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Gállego registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Marbella 4 a día veintiséis de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don José Andújar Hurtado, notario de Marbella, interpuso recurso el día 5 de mayo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Hechos

I. Escritura de donación.

En esta escritura de donación, un integrante de una pareja de hecho legal, dona la nuda propiedad de dos fincas su pareja de hecho. El donante tiene 75 años, por lo que la nuda propiedad, según normar fiscales, vale un 86% del pleno dominio, y por ello le atribuyen a la nuda propiedad donada un valor de unos 929.000€, redondeando.

Y se incluyen en la escritura de donación tres cláusulas previstas en el Código Civil, con el siguiente tenor literal:

“Cláusula de reversión.—Lo donado estará sujeto a reversión a favor de la parte donante para cualquier caso y circunstancias. Y sin que en ningún caso se requiera justificar la necesidad en forma alguna, bastando para ello la mera comunicación, en cualquier forma al donatario, con tres meses de antelación a la fecha en que deba hacerse efectiva la reversión.

Reserva de la facultad de disponer.—La parte donante se reserva la facultad de disponer del todo o parte, de lo donado. En virtud de esta reserva, realizada de conformidad con el artículo 639 del Código Civil, la parte donante podrá enajenar, gravar, y en general realizar actos de disposición y de riguroso dominio sobre lo donado, en todo o en parte, inter vivos o mortis causa.

Prohibición de disponer.—La parte donante establece la prohibición de disponer de lo donado sin su consentimiento expreso mientras viva. Fallecida la parte donante, el donatario quedará en libertad de disponer de lo donado sin restricción alguna.

En el supuesto de que la parte donante, consienta expresamente la disposición, quedará sin efecto la reserva de facultad de disponer anteriormente indicada”.

II. Calificación registral negativa.

El Registrador, califica negativamente. Literalmente dice la calificación (...):

“Fundamento de Derecho:

Las donaciones con eficacia inter-vivos son esencialmente irrevocables de manera unilateral y libérrima para el donante.

La donación de nuda propiedad con reserva de usufructo de la respectiva mitad indivisa perteneciente privativamente a cada donante, con prohibición de disponer, reserva de la facultad de disposición para caso de necesidad libremente apreciable por los donantes sin deber de justificación, y derecho de reversión a criterio exclusivo apreciativo de los donantes sin necesidad de mayor justificación no constituye una donación de presente condicionada al fallecimiento de los donantes, sino, una donación mortis causa; pues los donantes no pierden el poder de disposición de los bienes pudiendo revocar aquella, a su arbitrio subjetivo tal y como se conviene, únicamente inscribible por vía de la sucesión testamentaria.

Según doctrina de la DGSJFP la donación negativamente calificada que contempla la revocación —ad nutum—, con una añadida y tajante prohibición de disponer, demuestra que pese a la donación, los donantes siguen teniéndose por propietarios de los donado —reducido esto último a una mera titularidad formal— mientras vivan.

La escritura objeto de esta nota de calificación recoge por tanto de una donación —mortis causa— que se rige por la reglas de los legados y ha de otorgarse en forma

testamentaria –no de donación– siendo esencialmente revocables; por lo que una donación como la así concertada no puede tener acceso al Registro de la Propiedad

Calificación.

De la interpretación conjunta del clausulado, la donación sujeta a prohibición de disponer, reserva de facultad de disposición y reversión en los términos expuestos no constituyen una donación de presente con eficacia –post mortem–, no perdiendo el donante el poder de disposición de los bienes donados por lo que no hay transmisión actual susceptible de inscripción.

Defecto de carácter insubsanable”.

Fundamentos de Derecho:

I. Consideraciones previas. Incongruencia de la calificación.

En la calificación se observan algunas incongruencias con la escritura calificada, por un lado; y en la propia calificación en sí.

A) Incongruencia con la escritura calificada:

Según la calificación “La donación de nuda propiedad con reserva de usufructo de la respectiva mitad indivisa perteneciente privativamente a cada donante...” dando a entender que hay dos donantes, y que se dona la respectiva mitad indivisa, cuando realmente hay un solo donante, que dona la totalidad de la nuda propiedad de dos bienes.

B) Incongruencia en la propia calificación en sí:

Y por otro lado en la calificación, el Registrador también dice que “la donación no constituyen (sic) una donación de presente con eficacia –post mortem–...” con lo cual está reconociendo que es una donación de presente con eficacia inter vivos.

Sin embargo en el párrafo anterior de los Fundamentos de Derecho, como él ha titulado ese apartado, dice justo lo contrario: que es una donación mortis causa: “La escritura objeto de esta nota de calificación recoge por tanto de donación –mortis causa– que se rige por la reglas de los legados y ha de otorgarse en forma testamentaria...” (sic).

Es decir hay una contradicción: o es donación mortis causa o no lo es.

Según el texto que se recoge al final, bajo el título de “calificación” –no prestando atención a los fundamentos de derechos, el Registrador concluye que no constituyen (sic) una donación de presente con eficacia –post mortem–,...”.

Es decir que da por válido que es una donación con eficacia inter vivos.

C) Único defecto que contempla la calificación:

Por tanto, el único defecto que pone, realmente, es que como el donante no pierde el poder de disposición, entonces no se produce ningún desplazamiento patrimonial que pueda inscribirse en su Registro: “no perdiendo el donante el poder de disposición de los bienes donados por lo que no hay transmisión actual susceptible de inscripción.”

II. La escritura documenta una donación inter vivos.

En la escritura una persona dona (sin supeditar los efectos de la donación al momento de su muerte, sino que dona de presente), la nuda propiedad de dos bienes a su pareja de hecho legal, modelándola con tres cláusulas previstas en el Código Civil:

- a. Estableciendo una cláusula de reversión.
- b. Reservándose la facultad de disponer (que no tendría efecto si la donataria dispusiera con el consentimiento del donante).
- c. Estableciendo una prohibición de disponer de lo donado sin consentimiento del donante.

A) La donación en general es un modo de adquirir que produce un desplazamiento patrimonial.

a) La donación es un modo de adquirir con sus reglas propias, que tiene poder dispositivo.

El Artículo 609 del Código Civil dispone que:

“La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición.

Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.”

Conforme al art. Artículo [sic] 618.

“La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuitamente de una cosa en favor de otra, que la acepta.”

Se trata de un modo de adquirir, que tiene sus reglas propias, distintas de un contrato, o de una adquisición hereditaria. Y tiene carácter dispositivo de presente.

b) La donación no es un contrato, ni una forma de sucesión.

– No es un contrato oneroso, porque no hay contraprestación, esencialmente. Y por eso se permite que la donación pueda tener cláusulas que no pueden tener los contratos –revocabilidad por causas tasadas, sujetas a colación, o a reducción por inoficiosidad, posibilidad de ser aceptadas por concebidos y no nacidos, susceptibles de llevar una prohibición de disponer inscribible, o cláusulas de reversión, etc...–

Por eso, precisamente hay un título entero en el Código Civil dedicado a establecer una regulación especial para las donaciones, aunque supletoriamente, puedan aplicarse las reglas de los contratos ex art. 621 (pensemos en una donación onerosa... las consecuencias y vicisitudes de esa carga puede encontrar solución en las reglas de las obligaciones y contratos, por ejemplo).

(Sin embargo, y saliéndonos un poco del tema, es frecuente encontrarse con escrituras donde tratan las donaciones como si fueran un contrato: por ejemplo, cuando el donante actúa en nombre propio, pero también se dice que interviene como “mandatario verbal” del donatario. Y se nos presenta en las notaría posteriormente el donatario para “ratificar” esa donación.

Realmente no es que deba ratificarla, sino que la acepta, con todos los efectos que tiene esa aceptación según se produzca antes o después de la muerte del donante, según resulta de los arts. 623 y 629 del Código Civil. Si fuera la ratificación de un contrato, que la ratificación fuera antes, o después de la muerte del donante no tendría la trascendencia y efectos que prevén dichos artículos.

Pensemos también el art. 627 Cc que prevé que se pueda aceptar una donación a favor de un concebido y no nacido. Cosa que sería imposible si estuviéramos hablando de un contrato).

– Tampoco es una sucesión, que se rige también por reglas propias, y que parte, precisamente, de la muerte de una persona. Sólo las donaciones que hayan de producir sus efectos por muerte del donante participan de la naturaleza de las disposiciones de última voluntad, y se regirán por las reglas establecidas en el capítulo de la sucesión testamentaria ex art. 620. Sería el caso, por ejemplo de una “donación” donde el donante dijera dono a tal persona tal cosa para cuando yo muera. Supuesto que no sólo no es frecuente en las notaría, sino que de hecho no existen en la práctica, salvo error a la hora de redactar alguna donación de este tipo.

B) Donación configurada en esta escritura.

La donación configurada en la escritura es pues:

- Es un modo de adquirir propio, diferente de la adquisición por sucesión, por contrato, por ocupación, o por usucapión.
- Es un acto de disposición inter vivos, es decir, de presente y no supeditado al momento de la muerte del donante: el donante deja de ser titular de lo donado, desde el momento en que la donataria acepta la donación. Por lo que hay transmisión patrimonial, pese al criterio del Registrador.
- Requiere aceptación de la donataria.
- Se dispone gratuitamente de algo.
- Puede ser revocada por causas tasadas.
- Tiene particularidades propias, distintas de otros modos de adquirir: puede estar sujeta a colación, se puede aceptar por los representantes de un concebido y no nacido, si se acepta antes o después del fallecimiento del donante se producen efectos diferentes a una ratificación normal de un contrato...
- Requiere que se vea claro que es un acto de liberalidad que donde lo que la caracteriza esencialmente el animus donandi, aunque puede también tener carácter oneroso en parte (art. 638 Cc).

El animus donandi – “Quiero regalar esto ahora” (en vida)– es distinto del animus testandi: –“Quiero que esto se atribuya así cuando yo muera”–; y del animus legandi: “Quiero dejar este objeto específico a esta persona en mi testamento”–.

III. Calificación negativa: no es una donación mortis causa pero como el donante no pierde el poder de disposición, no produce ningún desplazamiento patrimonial inscribible, según el Registrador.

– El Registrador, en la parte de los Fundamentos de Derecho de su calificación negativa –no en la parte que titula defecto, en singular–, va argumentando que la donación articulada en esta escritura, no es una donación, es decir, que no es un modo de adquirir por actos inter vivos (en concreto, por donación inter vivos, conforme al art. 609 del Código Civil), sino que es una disposición mortis causa, y por tanto que la forma para hacerla no es en escritura pública tal y como prevé el art. 633 Cc –al donarse inmuebles–, sino que debe hacerse un testamento.

Según este criterio del Registrador expresado en la parte de los Fundamentos de, habría que esperar entonces al fallecimiento del donante, para inscribir los bienes a que se formalice la escritura de partición hereditaria, a nombre de la donataria.

– Pero luego, sin embargo, en la el [sic] apartado defecto, que es el concluyente, sólo deniega la inscripción con carácter insubsanable, no porque sea una donación mortis causa –lo cual dice precisamente que no lo es–, sino simplemente y por un único motivo (de ahí que diga defecto, y no defectos) “porque el donante no pierde el poder de disposición”.

Resumiendo el argumento del Registrador: si un donante, en cualquier donación, se reserva la facultad de disponer, como el donante no pierde el poder de disposición [sic], no puede producir desplazamiento patrimonial alguno inscribible en el Registro.

Si atendemos también a lo que argumenta en los fundamentos de Derecho, podríamos resumir su postura diciendo que esta donación con prohibición de disponer, nunca podrá surtir efectos en vida del donante. Y por tanto, sería una donación mortis causa, sobre la base del art. 620 del Cc, Y que, entonces, habría que haber instrumentado esta disposición gratuita en un testamento, teniendo que esperar, entonces, a que muera el donante para poder hacer la herencia, en base a ese testamento. Y adquirir, en ese momento del fallecimiento del causante, esa atribución gratuita.

Atendiendo al único defecto que pone: entiende que la donación instrumentada en esta escritura no provoca transmisión de la propiedad, y por tanto no es inscribible.

Y no es así.

IV. Es una verdadera donación inter vivos, modelada por tres posibilidades que prevé el Código Civil, amparadoras de motivaciones perfectamente lícitas, plausibles y dignas de protección jurídica.

En la donación como la formalizada en la escritura de referencia, el donante, realmente, dispone gratuitamente de la nuda propiedad, en vida, a favor de la donataria, con voluntad inequívoca de que surta efectos de inmediato –inter vivos–. Sin que por ningún sitio, se atisbe su voluntad o la posibilidad, apuntada por el Registrador, de que sólo surta efecto esa donación una vez muera el donante.

El donante quiere no seguir siendo titular en vida, ya, de la nuda propiedad donada. Por eso hace la donación. Lo cual es plausible, pues puede tener, por ejemplo, algún interés fiscal, en que la nuda propiedad de ambos bienes –cuyo valor es muy alto–, salga de su patrimonio para no tributar por ella. Recordemos que el valor que atribuyen a la nuda propiedad es 929.000 € en números redondos.

El hecho de que la donación se sujete a tres posibilidades que prevé el código civil, no puede, en ningún caso, presumir, como sostiene el Registrador, que el donante, como mantiene el poder de disposición, mantiene la totalidad de la propiedad (del usufructo, y de la nuda propiedad) –realmente lo que mantiene, en mi opinión, es el control, pero no el pleno dominio de lo donado, que es la nuda propiedad–.

Y tampoco es sostenible que si quiere donar con esas tres matizaciones, entonces que deba usar un testamento como sostiene el Registrador.

El Registrador confunde el poder de disposición, con la propiedad.

La propiedad se conforma por el usufructo, y la nuda propiedad.

El usufructo tiene su propia facultad de disposición (art. 480 Cc)

El nudo propietario también tiene su propia facultad de disposición: puede vender la nuda propiedad, o donar, o hipotecarla, etc...

El poder de disposición en sólo una de las facultades que componen la propiedad (ya sea del pleno dominio, de la nuda propiedad o del usufructo). El hecho de que el donante done la nuda propiedad, pero también se reserve la facultad de disponer de esa nuda propiedad, no significa que la donataria no reciba nada. De hecho recibe “algo” –la nuda propiedad–, que tiene, nada más y nada menos que un valor de 929.000€, que salen del patrimonio del donante y entran en el patrimonio de la donataria.

El hecho de que el donante, si le conviene, pueda hacer uso del derecho de reversión, o de la facultad de disponer, significará, que hasta ese momento ese “algo” cuyo valor es 929.00€ estará en el patrimonio de la donataria –aunque ella no pueda disponer–.

Y si el donante usa alguna de estas facultades que se reserva, entonces y sólo desde ese momento, la donataria perderá lo donado y pasará o a un tercero –si usa la facultad de disponer–, o volverá a él mismo –si usa el derecho de reversión–.

El hecho de que el donante no quiera que su pareja legal disponga de lo donado, puede obedecer, también, a muchas y legítimas causas. Que esté el patrimonio de ella, liberándose él de tributar por la nuda propiedad en el Impuesto de Patrimonio. Que no venda la nuda propiedad y no se gaste el dinero recibido en contraprestación; que no pueda hipotecar la nuda propiedad –hipotecar es un acto dispositivo también–, en garantía de un préstamo con riesgo de no poder devolverlo y verse subastada esa nuda propiedad en el futuro.

Puede haber también otras motivaciones distintas de su recelo frente a la donataria, como por ejemplo que el donante quiera hacer la donación, pero reservarse la facultad de recuperar lo donado, por si le hiciera falta disponer de todo para obtener liquidez, para poder pagarse una residencia de ancianos, o unos cuidadores, lo cualquier otra motivación similar.

O puede que prevea que él va a disfrutar ya esos bienes, –de ahí que sólo done la nuda propiedad–, porque es mayor y jubilado, pero sí que le gustaría poder vender el pleno dominio si es que se ve necesitado de dinero para su vejez, o donarlos –en pleno dominio– a un hijo, nieto o un tercero que se lo merezca más que la donataria; o incluso

disfrutarlo él mejorándolo y haciendo mejoras en la vivienda y arrendarlo a mejor precio – sin que apareciera que el nudo propietario ahora es otro, por haber vendido la nuda propiedad donada, la donataria, –, para así tener unas mejores rentas. De ahí que establezca la cláusula de reservarse la facultad de disponer con amplitud de supuestos. O como dice el Código Civil, para cualquier caso y circunstancia. No teniendo que justificar nada ni tener que esperar que se cumpla determinada condición o similar.

El hecho de que esta donación se vea modelada con estas tres cláusulas, en nada afecta a la verdadera voluntad del donante, de donar –es decir, disponer inter vivos–, desde el momento mismo de formalizar la escritura de donación.

Esta decisión del donante de hacer esta donación inter vivos puede tener muchas consecuencias de presente para el donante: devenga el incremento del patrimonio en el IRPF, desde la fecha de la escritura de donación. Y e [sic] dejará de pagar Impuesto de Patrimonio por la nuda propiedad donada, desde el 31 de diciembre de dicho año.

Y lo mismo puede decirse para la donataria que la acepta: desde ese momento está sujeto a todos esos impuestos, y gastos. Se devenga y tiene que pagar el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Naturaleza Urbana, Y también el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, en su modalidad Donación. Al hallarse el inmueble en Andalucía, a día de hoy, la pareja de hecho legal goza de una bonificación del 99% en las donaciones en la cuota del ISD, lo cual es más que incentivo para transmitir en vida una nuda propiedad con un valor cercano al 86% del total valor del inmueble (según valoración siguiendo la normativa fiscal). En previsión de que en un futuro pueda cambiar la tributación hereditaria a peor.

Los motivos que llevan al cónyuge donante a modelar la donación, no implican en modo alguno que su voluntad no sea desprenderse de lo donado en vida, a favor de la donataria. Al contrario, esa es su verdadera voluntad: traspasar el dominio de lo donado a la donataria desde el momento mismo de su formalización en la escritura.

Y nada debe impedir, velar por otros intereses perfectamente legítimos, y dignos de protección, como pueden ser, según se ha ido indicando.

En suma, en ningún momento la voluntad del donante en esta escritura, es no donar nada. Ni siquiera esperar a que la donación surta efecto cuando el donante muera.

Al contrario, dona desde ya, inter vivos, pero modela la donación con estas tres posibilidades que brinda el código civil:

1. Prohibición de disponer por parte de la donataria –como no se especifica más en esta escritura se entiende que esta prohibición de disponer desaparecería por muerte del donante–. Y no como dice erróneamente el registrador, que la donación surtiría efecto con la muerte del donante. Es justamente al revés: la donación surte efecto en vida del donante, sólo que con la muerte del donante desaparece la prohibición de disponer. Que es muy distinto.

2. Reservarse la facultad de revertir lo donado a su favor por si lo necesita, sin tener que someter esta facultad a acreditar nada, ni a que se cumpla determinada condición, sino poder hacerlo “en cualquier caso y circunstancia”.

3. Reservarse la facultad de disponer lo donado para otra persona, dentro de los límites del art. 781 Cc. Cláusula de Reversión.

En todos los casos, son cláusulas perfectamente válidas, pues que pueden obedecer a aspiraciones e intereses perfectamente legítimos y dignos de respeto. De ahí, que estén previstos en el Código Civil.

En suma, si la voluntad de donante es que lo donado salga de su patrimonio, y pase a su pareja legal donataria, no puede limitarse su voluntad, como pretende el Registrador, por el hecho de que haber hecho uso de estas tres cláusulas, y concluir que realmente no se dona nada: se dona muchísimo (el 100% de la nuda propiedad), y además de presente, sin esperar a que muera el donatario. Sólo que modelado con tres cláusulas, perfectamente válidas y previstas en el ordenamiento jurídico.

En suma, una donación inter vivos, donde es patente la voluntad del donante de desprenderse de lo donado, en vida, y sin condicionarlo al momento de su muerte, no puede ser calificada como donación mortis causa, bajo ningún concepto.

Reservarse la facultad dispositiva, para él o a favor de un tercero; e imponer a la pareja de hecho legal donataria, una prohibición de disponer, no deben desdibujar los caracteres dispositivos inter vivos, ni el animus donandi del donante. De hecho el Código Civil, prevé estas posibilidades, sin condicionarlas ni limitarlas entre ellas: no dice que si se pone una cláusula de esas no pueda ponerse la otra. Al contrario, prevé que se pueden poner las tres al mismo tiempo.

Según esto, ¿qué se pretende con esta donación?: que lo donado –la nuda propiedad– pase a ser dominio de la donataria, aunque sea bajo esas tres cláusulas previstas en el Código Civil. El Registro no debería oponerse a esta posibilidad.

Solicito:

– En base a lo expuesto, solicito que se revoque la calificación y se ordene la inscripción de esta donación.

– Incluso si, tras presentar este recurso, el Registrador accediera a inscribir la escritura, interpongo este recurso, también, efectos doctrinales.

Conforme al artículo 325 de la Ley Hipotecaria, según la redacción resultante de la modificación efectuada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, la subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso. Se trata de una norma que reconoce la posibilidad de recurso para revisar la calificación con el alcance legalmente previsto, y no sólo a efectos doctrinales –como acontecía conforme al artículo 112 del Reglamento Hipotecario antes de la reforma–. Obedeció dicha modificación a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 22 de mayo de 2000, sobre dicho precepto reglamentario, según la cual de los artículos 6, 18, 22 y 66 de la Ley Hipotecaria, resulta que el Notario autorizante del título ha de estar legitimado siempre para interponer el recurso, aunque se haya subsanado el defecto, por estar interesado en la inscripción, habida cuenta de las responsabilidades legalmente definidas. Y añade dicha Sentencia que “el objeto del recurso gubernativo... no es el asiento registral sino el acto de calificación del Registrador, de manera que, practicado dicho asiento, no se trata de anularlo sino de que se declare que la calificación del Registrador, al denegar la inscripción por concurrir defectos subsanables, no fue ajustada a derecho, y ello es posible jurídicamente, aunque el asiento se haya practicado una vez subsanados los defectos apuntados por el Registrador, y tiende, entre otros fines, a evitar que la carga o gravamen, impuesto por la incorrecta calificación, lo soporte el interesado o el Notario autorizante de la escritura pública”».

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 620, 621, 639, 640, 641, 644, 647, 648, 812, 1091, 1256, 1271, 1274, 1281, 1283, 1284, 1285, 1287, 1289, 1323, 1700.4.º y 1732.1 del Código Civil; 2, 9, 27 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 432-1.2 de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones; 7 y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975, 24 de febrero de 1986, 9 de junio de 1995, 25 de julio de 1996, 28 de julio de 1998, 28 de julio de 2003, 20 de noviembre de 2007, 27 de enero, 31 de marzo, 17 de junio y 28 de noviembre de 2011 y 5 de noviembre de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 1991, 6 de marzo de 1997, 28 de julio de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de septiembre de 2007, 2 de febrero y 9 de marzo de 2012, 6 de febrero de 2014, 5 de abril y 13 de junio de 2016, 20 de febrero y 26 de abril de 2017 y 1

y 27 de marzo, 25 de julio, 2 de septiembre y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2020, 25 de abril de 2022 y 5 de agosto y 8 de octubre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada por el notario recurrente el día 4 de febrero de 2026, número 281 de protocolo, don F. J. T. F., titular registral de las fincas 4.142 y 20.220 del Registro de la Propiedad de Marbella número 4, donó la nuda propiedad de las mismas a favor de doña A. J. D., quien aceptó la donación, con estos pactos especiales: a) cláusula de reversión, en cuya virtud «lo donado estará sujeto a reversión a favor de la parte donante para cualquier caso y circunstancia. Y sin que en ningún caso se requiera justificar la necesidad en forma alguna, bastando para ello la mera comunicación, en cualquier forma al donatario, con tres meses de antelación a la fecha en que deba hacerse efectiva la reversión»; b) reserva de la facultad de disponer de todo o parte de lo donado, de conformidad con el artículo 639 del Código Civil, en estos términos: «la parte donante podrá enajenar, gravar, y en general realizar actos de disposición y de riguroso dominio sobre lo donado, en todo o en parte, inter vivos o mortis causa», y c) prohibición de disponer de lo donado sin el consentimiento expreso del donante mientras viva, estableciéndose, también, que, fallecido el donante, la donataria quedaría en libertad de disponer de lo donado sin restricción alguna, y que en el supuesto de que el donante consintiera expresamente la disposición, quedaría sin efecto la reserva de facultad de disponer anteriormente indicada.

Se deniega la inscripción, en síntesis: «(...) Según doctrina de la DGSJFP la donación negativamente calificada que contempla la revocación –ad nutum–, con una añadida y tajante prohibición de disponer, demuestra que pese a la donación, los donantes siguen teniéndose por propietarios de los donado –reducido esto último a una mera titularidad formal– mientras vivan.

La escritura objeto de esta nota de calificación recoge por tanto de una donación –mortis causa– que se rige por la [sic] reglas de los legados y ha de otorgarse en forma testamentaria –no de donación– siendo esencialmente revocables; por lo que una donación como la así concertada no puede tener acceso al Registro de la Propiedad.

No hay en consecuencia transmisión actual susceptible de inscripción (artículos 2 LH y 98 RH).

Defecto:

De la interpretación conjunta del clausulado, la donación sujeta a prohibición de disponer, reserva de facultad de disposición y reversión en los términos expuestos no constituyen una donación de presente con eficacia –post mortem–, no perdiendo el donante el poder de disposición de los bienes donados por lo que no hay transmisión actual susceptible de inscripción.

Defecto de carácter insubsanable (...)».

Se recurre la calificación concluyendo: «(...) En suma, en ningún momento la voluntad del donante en esta escritura, es no donar nada. Ni siquiera esperar a que la donación surta efecto cuando el donante muera.

Al contrario, dona desde ya, inter vivos, pero modela la donación con estas tres posibilidades que brinda el código civil:

1. Prohibición de disponer por parte de la donataria –como no se especifica más en esta escritura se entiende que esta prohibición de disponer desaparecería por muerte del donante–. Y no como dice erróneamente el registrador, que la donación surtiría efecto con la muerte del donante. Es justamente al revés: la donación surte efecto en vida del donante, sólo que con la muerte del donante desaparece la prohibición de disponer. Que es muy distinto.

2. Reservarse la facultad de revertir lo donado a su favor por si lo necesita, sin tener que someter esta facultad a acreditar nada, ni a que se cumpla determinada condición, sino poder hacerlo “en cualquier caso y circunstancia”.

3. Reservarse la facultad de disponer lo donado para otra persona, dentro de los límites del art. 781 Cc. Cláusula de Reversión.

En todos los casos, son cláusulas perfectamente válidas, pues que pueden obedecer a aspiraciones e intereses perfectamente legítimos y dignos de respeto. De ahí, que estén previstos en el Código Civil.

En suma, si la voluntad de donante es que lo donado salga de su patrimonio, y pase a su pareja legal donataria, no puede limitarse su voluntad, como pretende el Registrador, por el hecho de que haber hecho uso de estas tres cláusulas, y concluir que realmente no se dona nada: se dona muchísimo (el 100% de la nuda propiedad), y además de presente, sin esperar a que muera el donatario. Sólo que modelado con tres cláusulas, perfectamente válidas y previstas en el ordenamiento jurídico.

En suma, una donación inter vivos, donde es patente la voluntad del donante de desprenderse de lo donado, en vida, y sin condicionarlo al momento de su muerte, no puede ser calificada como donación mortis causa, bajo ningún concepto.

Reservarse la facultad dispositiva, para él o a favor de un tercero; e imponer a la pareja de hecho legal donataria, una prohibición de disponer, no deben desdibujar los caracteres dispositivos inter vivos, ni el animus donandi del donante. De hecho el Código Civil, prevé estas posibilidades, sin condicionarlas ni limitarlas entre ellas: no dice que si se pone una cláusula de esas no pueda ponerse la otra. Al contrario, prevé que se pueden poner las tres al mismo tiempo.

Según esto, ¿qué se pretende con esta donación?: que lo donado –la nuda propiedad– pase a ser dominio de la donataria, aunque sea bajo esas tres cláusulas previstas en el Código Civil. El Registro no debería oponerse a esta posibilidad (...)».

2. Así las cosas, la cuestión a dilucidar en este recurso no es otro que determinar el carácter «inter vivos» o «mortis causa» de la donación formalizada, lo cual pasa por la interpretación de la voluntad negocial del donante tal y como ha sido plasmada en la escritura. A tal fin, y sin que proceda entrar ahora a analizar la naturaleza jurídica de la donación (contrato o modo de adquirir), es indudable su componente negocial; y para interpretar esa voluntad negocial, nuevamente son de gran utilidad las reglas de interpretación contractual contenidas en el Código Civil (especialmente sus artículos 1281 y 1285).

Todo ello, en aras de determinar cuál ha sido la voluntad del donante, debiendo partirse de una premisa, cual es que, si los negocios «mortis causa» son aquellos destinados a regular las relaciones jurídicas después de la muerte del sujeto, la interpretación del conjunto de los pactos especiales añadidos a esta donación conduce necesariamente a incardinarla en la categoría «mortis causa». A lo que cabe añadir que supuestos semejantes al ahora planteado, han sido resueltos por este Centro Directivo de manera inequívoca, por lo que no cabe sino reiterar y aplicar su doctrina al caso que nos ocupa.

En efecto, este Centro Directivo, en su Resolución de 29 de octubre de 2020 ya declaró: «(...) En relación con la donación “mortis causa”, esta Dirección General en su Resolución de 21 de enero de 1991, puso de relieve que “...para que haya donación mortis causa es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencia 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. En relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de éste tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de conditio iuris de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento (engendra en beneficio del favorecido una simple esperanza y propiamente el objeto donado no quedaría vinculado). En cambio, hay verdadera y propia donación entre vivos y se produce, en beneficio del favorecido, una situación de pendencia o una situación temporalmente

limitada, si la muerte, en la intención del donante, solo significa condicionamiento del derecho transmitido, o dilación o término del pago. Como ya decía Antonio Gómez para nuestro Derecho histórico, hay donación entre vivos cuando el donante expresa 'te doy tal cosa o tal dinero que han de ser pagados después de la muerte', 'te doy tal finca reteniendo el usufructo durante mi vida...'. En el mismo sentido se ha pronunciado más recientemente este centro en Resoluciones de 5 de abril de 2016 y 27 de febrero de 2017, según las cuales, en definitiva, en el ámbito de aplicación del Código Civil, conforme al artículo 620 del mismo, la donación "mortis causa" se rige por las reglas establecidas en el capítulo relativo a la sucesión testamentaria, es revocable, no transmite el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas, no siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, sino conforme a las normas de la sucesión testamentaria; por el contrario, la donación "inter vivos", post mortem, es inscribible en el Registro (...) delimitar el marco de este recurso y para precisar conceptualmente (y decidir si es o no posible su acceso al Registro) lo que técnicamente sería una donación "mortis causa"; algo que se podría resumir afirmando que en la donación "mortis causa" el donante no pierde su poder de disposición sobre el bien donado y la puede revocar, mientras que en la donación inter vivos con eficacia post mortem sí que lo pierde, pues hay transmisión de un derecho de presente aunque esté condicionada suspensivamente a la muerte del donante y puede acceder al Registro, con esa situación de pendencia, en beneficio del favorecido. Y eso es lo que procede analizar en este caso, para determinar si se trata de o no una donación "mortis causa" – figura que no siempre se muestra con perfiles exentos de oscuridad –, algo que habrá de hacerse contemplando, en su conjunto, la literalidad de las estipulaciones que se contienen en la escritura de donación (interpretación conjunta que es la base de la negativa expresada en la calificación registral), pues resulta evidente que la donación formalizada no es una simple donación "inter vivos" (...) Indudablemente, la reserva del usufructo a favor de los donantes con prohibición de disponer impuesta al donatario, individualmente considerada, es admisible, por lo que debe analizarse en relación con el alcance que, en el negocio jurídico formalizado, tiene la reversión "a favor de los donantes para cualquier caso y circunstancia, que no deberán justificar". Y respecto de este pacto especial, convenido "ex" artículo 641 del Código Civil, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 27 de enero de 2011, ha afirmado lo siguiente: "La donación con cláusula de reversión, que contempla el artículo 641 del Código civil, es una restricción a la donación, que consiste en que producido el evento reversional se da el mecanismo recuperatorio que determina automáticamente la readquisición por parte del donante (a no ser que la reversión sea a favor de un tercero). Pero mientras no se dé dicho evento, el donatario es propietario de lo donado..."».

3. Con estas afirmaciones y como punto de partida, ha de analizarse cuál es, a la vista del conjunto de sus cláusulas, el verdadero sentido del negocio jurídico aquí pretendidamente formalizado como donación «inter vivos».

En primer lugar, doctrinalmente se ha puesto de relieve la dificultad que puede plantear deslindar la facultad o pacto reversional de la condición o del término resolutorio, pues –se dirá– de hecho, la eficacia de la reversión se sujeta o a término o condición (aunque en el presente caso nada se ha expresado), y la jurisprudencia tiende a asimilar ambas figuras. Así y aunque el artículo 641 del Código Civil se refiera a «la reversión en favor de solo el donador para cualquier caso y circunstancias», la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 1998 acotó en cierto sentido su alcance y extensión, pronunciándose contra la reversión por simple voluntad del donante; poniendo de relieve que los pactos de los artículos 639 y 641 son de interpretación estricta porque ha de presumirse que la voluntad de las partes es el enriquecimiento del donatario, por lo que no es posible interpretar que, pactada la reserva de la facultad de disponer «ex» artículo 639, se haya pactado implícitamente la reversión al donador «ex» artículo 641. Y no debe olvidarse tampoco que la reversión en favor del donador del artículo 641 exige que se haya previsto una condición o un plazo,

mientras que en el caso planteado –dato esencial– la recuperación del dominio por el donante se ha dejado exclusivamente a su libre arbitrio.

También ha expresado este Centro Directivo, siguiendo con la diferenciación conceptual antes apuntada, que una donación otorgada con carácter irrevocable –dato éste esencial– con efectos «post mortem», no sería una donación «mortis causa» (vid., por todas, la Resolución de esta Dirección General de 5 de abril de 2016); aunque no debe olvidarse que también este Centro Directivo ha aclarado (y el dato es relevante dada la reversión prevista y configurada en el presente caso), que el donante no puede reservarse la facultad de disponer «para sí» de alguno de los bienes donados, por lo que en buena lógica tampoco puede reservarse indirectamente el dominio de los bienes donados con la simple decisión de recuperarlos sin más a su libre arbitrio («sin que en ningún caso se requiera justificar la necesidad en forma alguna, bastando para ello la mera comunicación [...]»).

Y es que, otorgada una donación propiamente inter vivos, el donante solo puede variar la trayectoria de la titularidad del dominio donado para que, en lugar de ir al donatario favorecido con la donación en primer lugar, vaya a otra persona distinta, pero en ningún caso para que vuelva al propio donante, añadiéndose por esta Dirección General: «(...) fuera de los casos especialmente previstos por la Ley (cfr. artículos 644, 647 y 648 del Código Civil) y de los expresamente pactados, el donante no tiene facultades para recuperar el dominio de los bienes donados: La irrevocabilidad de la donación sigue siendo un principio general en nuestro Derecho por aplicación del artículo 1256 del Código Civil, el cual, aun estando en sede de contratos, rige también para las donaciones entre vivos por virtud de la remisión contenida en el artículo 621 del Código, (...) si las partes hubieran querido que el dominio lo recuperaran los donantes, habrían pactado la reversión al donador conforme al artículo 641 del Código Civil, siendo totalmente distinto este pacto de la reserva de la facultad de disponer del artículo 639, porque mientras en el primero se prevé expresamente que, ante el cumplimiento de cierta condición o por el transcurso de un plazo, los bienes donados reviertan al donante, en el segundo lo que se pacta es la pérdida del dominio por el donatario, pero no la recuperación del mismo por el donante, sino que la propiedad se transfiera a un tercero. La reserva del ius disponendi presupone la adquisición por un tercero y no tiene sentido hablar de disposición a favor del donante, pues estos términos equivaldrían a los de resolución, revocación o reversión de la donación» (Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 1998).

4. Así las cosas, hay que recordar de nuevo que la donación que motiva el recurso, nos ocupa comprende varios pactos especiales: reversión en cuya virtud lo donado estará sujeto a reversión a favor de la parte donante para cualquier caso y circunstancias, y sin que en ningún caso se requiera justificar la necesidad en forma alguna, bastando para ello la mera comunicación, en cualquier forma al donatario, con tres meses de antelación a la fecha en que deba hacerse efectiva la reversión; reserva la facultad de disponer de todo o parte de lo donado de conformidad con el artículo 639 del Código Civil, comprensiva de la facultad de enajenar, gravar, y en general realizar actos de disposición y de riguroso dominio sobre lo donado, en todo o en parte, «inter vivos» o «mortis causa», y prohibición de disponer de lo donado sin el consentimiento expreso del donante mientras viva; con la especialidad de que, una vez fallecido el donante, el donatario quedaría en libertad de disponer de lo donado sin restricción alguna, y que en el supuesto de que la parte donante consintiera expresamente la disposición, quedaría sin efecto la reserva de facultad de disponer anteriormente indicada.

A la vista del alcance de la reversión y demás pactos añadidos a la donación en la escritura calificada, que vienen a suponer la reserva de la facultad de revocación «ad nutum» por el donante, debe concluirse que se trata de una donación «mortis causa», pues se ha pactado su revocabilidad ad nutum a favor del donante y no a favor de terceros; siendo un dato que puede llevar a esta conclusión el pacto añadido en cuya virtud se ha prohibido al donatario disponer en vida del donante de la finca donada.

En suma, existirá una verdadera donación «mortis causa» cuando el donante siga teniéndose por propietario de lo donado «mientras viva»; y en esta línea discurre la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1995, que versó sobre una donación con reserva de la facultad de disponer en la que además el donatario no podía enajenar ni gravar la finca donada ni parte de la misma durante la vida del donante sin contar con la autorización expresa de éste: «(...) se trata de una donación mortis causa, en cuanto solo ha de tener efectos después de morir el donante, conclusión a la que se llega si el donatario no puede disponer en forma alguna de la finca donada. Se acomoda pues tal calificación jurídica a lo dispuesto en el artículo 620 del Código civil, pues lo que caracteriza definitivamente a las donaciones con finalidad “mortis causa” es la permanencia en el dominio y libre disposición del donante la cosa donada y su falta de intención de perderla en caso de vivir, determinando que el donante no transfiere de presente la propiedad de la cosa donada, ni siquiera difiere la transferencia a plazo que pueda transcurrir mientras viva, sino que se fija para el efecto de la donación la época o momento de su fallecimiento, disponiendo así para después de su muerte de algo que le pertenece (...)».

Para la Sentencia del Alto Tribunal de 24 de febrero de 1986: «(...) lo que caracteriza lenitivamente las donaciones con finalidad mortis causa es la permanencia en el dominio y libre disposición del donante de la cosa donada y su falta de intención de perderla en caso de vivir, determinando que el donante no transfiere de presente la propiedad de la cosa donada, ni siquiera difiere la transferencia a plazo que pueda transcurrir mientras viva, sino que se fija para el efecto de la donación la época o momento de su fallecimiento, disponiendo así para después de su muerte de algo que le pertenece, sin que pueda alterar la esencia de este concepto la forma empleada para la expresión de la voluntad si ésta es que solamente con posterioridad a la muerte del donante haga suyo el donatario lo que fue objeto de la donación (Sentencias mencionadas de 21 de octubre de 1896, 28 de enero de 1898; 3 de enero de 1905 y 8 de julio de 1943), y por consiguiente son revocables, al no producir efecto sino después de la muerte del causante, es decir post mortem, siendo ineficaces si no se justifican por los medios que regulan el otorgamiento de las disposiciones testamentarias (referidas sentencias de 3 de enero y 1 de febrero de 1905, 24 de abril de 1909, 4 de noviembre de 1926, 17 de marzo de 1941, 8 de julio de 1943 y 19 de junio y 29 de octubre de 1956)».

5. A la vista de lo expuesto y conforme a la doctrina anterior, no cabe sino calificar la donación que nos ocupa como «mortis causa», pues la asentada doctrina de este Centro Directivo (y también numerosa jurisprudencia), descansa en el argumentario de que la conjunción de pactos como los que aquí se dan en esta donación la desnaturaliza como inter vivos hasta el punto de entender que con tales pactos no existe auténtica transmisión dominical, sino que todo lo retiene el donante y sólo a su fallecimiento se producirá la adquisición. Y es ya de todos conocida la interpretación de la donación «mortis causa» efectuada por este Centro Directivo, desde su Resolución de 21 de enero de 1991, que puso de relieve que, para que haya donación «mortis causa», es imprescindible, según reiterada jurisprudencia (Sentencias de 19 de junio y 29 de octubre de 1956, 27 de marzo de 1957, 7 de enero de 1975 y otras), que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona. Y en relación con el poder de disposición, este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante, la muerte de éste tendría, para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de «conditio iuris» de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento (engendra en beneficio del favorecido una simple esperanza y propiamente el objeto donado no quedaría vinculado).

En cambio, habría verdadera y propia donación entre vivos y se produce, en beneficio del favorecido, una situación de pendencia o una situación temporalmente limitada, si la muerte, en la intención del donante, sólo significa condicionamiento del derecho transmitido, o dilación o término del pago. Como ya decía Antonio Gómez para nuestro Derecho histórico, hay donación entre vivos cuando el donante expresa «te doy tal cosa o tal dinero que han de ser pagados después de la muerte», «te doy tal finca

reteniendo el usufructo durante mi vida (...)». En el mismo sentido se ha pronunciado este Centro en Resoluciones de 5 de abril de 2016 y 27 de febrero de 2017, según las cuales, en definitiva, en el ámbito de aplicación del Código Civil, conforme al artículo 620 del mismo, la donación «mortis causa» se rige por las reglas establecidas en el capítulo relativo a la sucesión testamentaria, es revocable, no transmite el dominio en vida del donante, ni restringe sus facultades dispositivas, no siendo inscribible en el Registro de la Propiedad, sino conforme a las normas de la sucesión testamentaria. Por el contrario, la donación «inter vivos post mortem», sí que es inscribible en el Registro.

6. En conclusión, lo expuesto sirve ya para delimitar el marco de este recurso, precisar conceptualmente, y decidir si es o no posible su acceso al Registro, un negocio jurídico como el presente, que técnicamente constituye una donación «mortis causa». Concepto este último que, en base a la consolidada doctrina de esta Dirección General, se puede precisar afirmando que, en la donación «mortis causa», el donante no pierde su poder de disposición sobre el bien donado y la puede revocar; mientras que en la donación «inter vivos» con eficacia «post mortem» sí que lo pierde, pues hay transmisión de un derecho de presente aunque esté condicionada suspensivamente a la muerte del donante y puede acceder al Registro, con esa situación de pendencia, en beneficio del favorecido.

Finalmente, tampoco resulta ocioso recordar el último fundamento de Derecho de la ya citada Resolución de 29 de octubre de 2020: «(...) esta Dirección General no puede dejar de hacerse eco de las tendencias doctrinales en pro de una adaptación del derecho sucesorio común (en línea, en algunos de sus extremos, con las recientes legislaciones forales o especiales) que superara antiguos dogmas y regulara formas de ordenar la sucesión hoy no permitidas por aquel; siendo también indudable que una donación –o la intención de donar– en la forma que en la escritura calificada se ha pretendido, es contemplada como una pieza más del fenómeno sucesorio –global y conjunto– de determinada persona. Pero estos planteamientos lo son “de lege ferenda”, pues “de lege lata” necesariamente se impone confirmar la calificación recurrida».

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

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 junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.