

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14697 *Resolución de 26 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de revocación de donación.*

En el recurso interpuesto por don J. J. R. M., abogado, en nombre y representación de doña M. E. G. P., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 3, doña Florinda Lorenzo Bonillo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de revocación de donación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de diciembre de 2023 por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, doña M. E. G. P. exponía que mediante escritura otorgada el día 24 de noviembre de 2020 ante el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto de su compañero de residencia, don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, la compareciente donó a sus hijos, don C. M. y don P. J. T. J., que aceptaron y adquirieron el usufructo vitalicio sobre una vivienda. La compareciente revocaba la donación por ingratitud de los donatarios, y, en consecuencia, dejaba sin efecto ni valor alguno la donación realizada a ambos.

II

Presentada el día 17 de enero de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, con fecha 29 de diciembre de 2023, número 3564 de protocolo.

Asiento 1391, del Diario 74.

Nota de calificación.

La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento que se relaciona en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

Hechos:

Primero: A las 13:30:00 horas, del día 17 de enero de 2024, se presenta en este Registro copia autorizada de la escritura de revocación de donación otorgada ante el Notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, con fecha 29 de diciembre de 2023, número 3564 de protocolo, que ha quedado presentada bajo el asiento 1391, del Diario 74.

El plazo de calificación y despacho del documento quedó ampliado a treinta días hábiles según establece la Resolución de 7 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se aprueba el calendario de implantación previsto en la disposición adicional quinta de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de

trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales; y por la que se modifica la Ley 12/2011, de 27 de mayo, sobre responsabilidad civil por daños nucleares o producidos por materiales radiactivos.

Segundo: En el documento que se califica comparece doña M. E. G. P. que revoca por ingratitud de los donatarios y, en consecuencia, deja sin ningún valor ni efecto, las donaciones realizadas en la finca número 3180 de esta Ciudad, a favor de sus hijos don C. M. y don P. J. T. G., realizadas en escritura autorizada por el Notario de esta Ciudad, Don Nicolás Quintana Plasencia, como sustituto de su compañero de residencia Don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, el 24 de noviembre de 2020, número 2531 de protocolo.

Tercero: La finca que nos ocupa se encuentra inscrita a favor de Don P. J. T. G., por título de adjudicación por disolución de comunidad que tenía con don C. M. T. G., con carácter privativo, según la inscripción 5.^a, practica el 21 de enero de 2021, en virtud de una escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia como sustituto de don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, el veinticuatro de Noviembre del año dos mil veinte, protocolo número 2532.

Dichos señores don P. J. T. G. y don C. M. T. G. adquirieron la nuda propiedad de la finca, por iguales partes entre sí, por donación de don P. H. T. L. y doña M. E. G. P., en escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, el veinticuatro de Octubre del año dos mil diecinueve, protocolo número 2528, que originó la inscripción 3.^a, practicad el 16 de diciembre de 2019.

Posteriormente doña M. E. G. P., en estado de viuda, donó el usufructo vitalicio de la finca a don C. M. y don P. J. T. G., que lo adquirieron por iguales partes entre sí, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Santa Cruz de Tenerife, don Nicolás Quintana Plasencia como sustituto de don Antonio Navarro Pascual de Riquelme, el veinticuatro de Noviembre del año dos mil veinte, protocolo número 2531, que originó la inscripción 4.^a, de fecha 21 de enero de 2021.

Fundamentos de Derecho.

1.º En cuanto a la calificación del Registrador. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.” Y el artículo 98 del Reglamento señala “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Consecuencia de todo ello, señala la Resolución de 29 de marzo de 2016, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que “el registrador ha de calificar por lo que resulte del Registro y de los documentos presentados, sin que pueda entrar a valorar cuestiones que por su naturaleza competen a los tribunales de justicia”.

2.º En cuanto a la naturaleza de la donación y su perfección.

El artículo 621 del Código Civil establece, en cuanto a la naturaleza de la donación que “las donaciones que hayan de producir sus efectos entre vivos se regirán por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en todo lo que no se halle determinado en este título.”

Y en cuanto a su perfección, el régimen jurídico resulta de dos preceptos del mismo Código Civil: el artículo 623 según el cual “la donación se perfecciona desde que el

donante conoce la aceptación del donatario” y el artículo 629 que dispone que “la donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación.”

La aparente contradicción entre los dos preceptos citados ha sido resuelta ya por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha declarado reiteradamente que la donación se perfecciona desde que se produce la aceptación, si bien puede ser revocada mientras el donante no conoce la aceptación del donatario. Perfeccionada la donación, queda sujeta a las normas sobre los contratos. Así, la Sentencia de Tribunal Supremo de 31 de julio de 1999 recuerda que a pesar de venir regulada la donación en el art. 609 CC como un modo de adquirir, la naturaleza contractual de la donación es inobjetable. Por ello, como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 24 de mayo de 2002, perfeccionada la donación ésta produce sus efectos, entre ellos la transmisión del dominio de la cosa donada al donatario, de suerte que los otorgantes no pueden después con alcance erga omnes convenir que dichos efectos se tengan por no producidos.

3.º La revocación de la donación. Si conforme a lo expuesto, no pueden las partes dejar sin efecto la donación sin celebrar otro negocio jurídico, mucho menos podrá hacerlo solo una de ellas, en este caso el donante, pues recuerda el Centro Directivo como de forma reiterada y constante ha señalado que es principio básico del sistema registral español que la modificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

En esta misma línea, señala la Resolución de 29 de octubre de 2020 que en el derecho vigente no cabe configurar una donación “inter vivos” como libremente revocable por el donante, sin justificación alguna y sin sujeción a plazo. Así lo declara la Dirección General partiendo de la remisión que, como normativa supletoria, hace el art. 621 CC a la regulación de los contratos, y de la interpretación que del artículo 1256 del Código Civil hizo la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 2011, que choca con la dicción del art. 641 del propio Código. Dice el Centro Directivo que “admitir la libre revocación estaría en las antípodas de la esencia de la donación ‘inter vivos’, y entraría en colisión con las exigencias derivadas de la publicidad registral en orden a los actos traslativos del dominio.” Sentada esta doctrina, aun menos puede admitirse que la donación pueda ser revocada por la simple voluntad del donante.

Cierto es que el artículo 648 del Código Civil, como norma excepcional, prevé los casos en que el donante podrá revocar la donación por ingratitud, fundándose en ciertas conductas reprobables cometidas por el donatario contra el donante. Pero no siendo admitidas dichas causas por el donatario, titular registral, y no prestando este su consentimiento, la apreciación de la concurrencia de una causa de revocación corresponde exclusivamente al Juez, no al Registrador, por lo limitado de los medios de calificación, que se reducen a lo que resulte del título presentado y de los asientos del Registro. Queda fuera de la función calificadora la práctica de prueba alguna.

4.º En síntesis, para inscribir la revocación de la donación por ingratitud es necesario el consentimiento de los donatarios y en especial del titular registral o una resolución judicial firme.

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, vistos los artículos antes citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, Florinda Lorenzo Bonillo, Registradora titular del Registro de la Propiedad número Tres de Santa Cruz de Tenerife,

Acuerda:

Primero.—Calificar y suspender la práctica de la inscripción del título indicado por observar el defecto indicado.

Segundo.—No practicar anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada de conformidad con la legislación hipotecaria.

Tercero.–Notificar la presente calificación al presentante y al Notario autorizante de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Santa Cruz de Tenerife, fecha de hoy. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Florinda Lorenzo Bonillo registrador/a de Registro Propiedad de Santa Cruz de Tenerife 3 a día veintiuno de febrero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. R. M., abogado, en nombre y representación de doña M. E. G. P., interpuso recurso el día 1 de abril de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.–Revocación de la donación.

Se suspende la inscripción del título precitado en el encabezado d [sic] este escrito y se deniega la inscripción de anotación preventiva de suspensión al entenderse que la donación no es revocable unilateralmente.

Lo cierto es que el motivo de la revocación de la donación, tal y como se pone de manifiesto en la escritura, es la ingratitud del beneficiario, quien ha interpuesto una demanda para solicitar medidas de apoyo contra mi mandante, quien se encuentra con plenas facultades y ha utilizado el bien donado (la vivienda habitual de su madre, mi mandante) para intentar su venta e ingresar a Dña. E. en una residencia para mayores en contra de su voluntad.

No pide esta parte sino una anotación preventiva, que no causa perjuicios a ninguna de las partes, sino todo lo contrario, pues se intenta proteger a terceros que pudieran estar interesados en la compra de la vivienda por si en un futuro procedimiento judicial se declara la revocación de la donación y el bien debe volver al patrimonio de mi clienta.

Si el donatario demuestra ingratitud, es posible revocar una donación. El Código Civil, en su artículo 648, señala tres causas concretas de ingratitud que se deben interpretar con carácter restrictivo. Son las siguientes:

1. Si el donatario cometiere algún delito contra la persona, el honor o los bienes del donante. Es el caso de maltrato de obra o maltrato psicológico.
2. Si el donatario imputare al donante alguno de los delitos que dan lugar a procedimientos de oficio o acusación pública, aunque lo pruebe; a menos que el delito se hubiese cometido contra el mismo donatario, su cónyuge o los hijos constituidos bajo su autoridad.
3. Si le niega indebidamente los alimentos.

Bien es cierto que no se ha interpuesto denuncia por maltrato psicológico dada la relación familiar entre las partes, pero será el motivo principal para la demanda de revocación de donación que se interpondrá frente a los donatarios. Como ya hemos señalado, no se pretende dar por sentada la revocación de la donación, pero a la vista de las circunstancias, resulta procedente anotar preventivamente en aras de intentar evitar posibles perjuicios a terceros.

Así las cosas, entiende esta parte que, de forma preventiva, deberá anotarse la revocación de la donación hasta que finalice el correspondiente procedimiento judicial al efecto.»

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de abril de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 647 y siguientes del Código Civil; 1, 23, 37, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 13 de abril de 1982, 3 de noviembre de 1998, 27 de octubre y 27 de noviembre de 2017 y 27 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de donación en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura otorgada el 24 de noviembre de 2020, doña M. E. G. P. donó a sus hijos, don C. M. y don P. J. T. J., que aceptaron y adquirieron el usufructo vitalicio sobre una vivienda.

– El día 29 de diciembre de 2023, la donante revoca la donación por ingratitud de los donatarios, y, en consecuencia, la deja sin efecto ni valor alguno.

La registradora señala que para inscribir la revocación de la donación por ingratitud es necesario el consentimiento de los donatarios y, en especial, del titular registral o una resolución judicial firme.

El recurrente, en su escrito de impugnación, solo solicita que «de forma preventiva, deberá anotarse la revocación de la donación hasta que finalice el correspondiente procedimiento judicial al efecto».

2. Del contenido del escrito de impugnación resulta claramente que el recurrente utiliza la vía del recurso contra la calificación registral para un fin que no le es propio, como es obtener la práctica de un asiento que no había sido solicitado previamente y respecto del cual no existe calificación.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el objeto del recurso ha de centrarse exclusivamente en los defectos expresados por el registrador en su nota de calificación, sin que puedan por tanto tratarse defectos o cuestiones no incluidos en esta, o defectos no impugnados (vid., entre muchas otras, las Resoluciones de 13 de abril de 1982 o 3 de noviembre de 1998, hasta las más recientes como las de 27 de octubre y 27 de noviembre de 2017, 27 de enero de 2020 o 13 de enero de 2021).

Del mismo modo que el recurso ha de centrarse exclusivamente en los defectos expresados por el registrador en su nota de calificación, sin que puedan por tanto tratarse cuestiones no incluidas en ésta, tampoco puede el recurrente en su escrito incluir nuevas pretensiones que no se deriven del título presentado.

Por otra parte, la solicitud de anotación preventiva se limita a las causas tasadas del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, que no concurren en este caso, y, dado que anuncian «la demanda de revocación de donación que se interpondrá frente a los donatarios», será ese el momento de obtener la citada anotación de demanda.

3. Las razones anteriores son suficientes para desestimar el recurso. No obstante, habida cuenta de la referencia que hace el recurrente a la concurrencia de motivos de la revocación de la donación, cabe recordar que la revocación de las donaciones por causa de la ingratitud, se regulan en los artículos 648 y siguientes del Código Civil.

Establece el artículo 648: «También podrá ser revocada la donación, a instancia del donante, por causa de ingratitud en los casos siguientes: 1.º Si el donatario cometiere algún delito contra la persona, el honor o los bienes del donante. 2.º Si el donatario imputare al donante alguno de los delitos que dan lugar a procedimientos de oficio o acusación pública, aunque lo pruebe, a menos que el delito se hubiese cometido contra el mismo donatario, su cónyuge o los hijos constituidos bajo su autoridad. 3.º Si le niega indebidamente los alimentos».

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2015, el maltrato, de obra o psicológico, por parte del donatario hacia el donante queda calificado como un hecho integrado en la causa de ingratitud contemplada en el número 1 del citado precepto legal. La justificación de la norma responde a que, como quiera que el donante favorece

al donatario, éste debería estarle agradecido; así lo estima la conciencia social, que reprueba cualquier acto de ingratitud.

Pero la ley no concede al donante la posibilidad de revocación en todo caso de falta de agradecimiento, sino sólo en ciertos casos en que la conducta del donatario revela especial gravedad, que son los expuestos y están tasados.

En la escritura de revocación del presente expediente, no se alega ni menciona ninguna de estas causas específicamente. Posteriormente, en el escrito de recurso se detallan las circunstancias, pero hay que recordar que la calificación la realiza el registrador a la vista de los documentos presentados a inscripción y el recurso no es el medio para su subsanación. Por otra parte, como se verá, no corresponde al registrador apreciar si se cumple o no la causa generadora de la ingratitud.

En el mismo sentido, el artículo 531-15 del Código Civil catalán recoge como causa de revocación de las donaciones la siguiente: «La ingratitud de los donatarios. Son causas de ingratitud los actos penalmente condenables que el donatario haga contra la persona o los bienes del donante, de los hijos, del cónyuge, o del otro miembro de la pareja estable, así como en general los que representen una conducta con relación a las mismas personas no aceptada socialmente».

4. En el presente caso es indudable que la escritura de donación no incluye ninguna condición cuyo incumplimiento tenga como efecto la resolución automática del negocio. Ni siquiera se impuso el sometimiento a un modo o a una carga modal, y no consta en la escritura ni en la inscripción registral que el cumplimiento del mismo se haya contemplado como condición de eficacia de la donación, ni se pacta nada sobre una eventual constatación extrajudicial de su incumplimiento. Por ello, debe confirmarse la calificación recurrida en cuanto exige que, a falta de acuerdo entre las partes, recaiga la correspondiente resolución judicial sobre la existencia de causa de ineficacia del negocio inscrito (cfr. artículos 647, 1113 y siguientes del Código Civil y 1, 23, 37, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria).

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, 26 de junio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.