

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 11 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Benidorm n.º 1 a inscribir una escritura de revocación de donación por incumplimiento de condición.

(BOE de 23 de enero de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Finca donada a Ayuntamiento con reserva del usufructo por los donantes. Revocación por incumplimiento de condición. Falta de resolución judicial acreditando el incumplimiento. Frente a la condición en sentido estricto o propio, como determinación accesorias de la voluntad de la que se hace depender la consumación o resolución de los efectos de un acto o negocio jurídico, en las donaciones son frecuentes los llamados modos impuestos por el donante, sean cargas, gravámenes, obligaciones o servicios futuros a cargo del donatario, y a los que el Código Civil se refiere con el término «condiciones» al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento. Sin duda, en la utilización de esta terminología no es ajena la idea de que el modo impuesto por el donante es por este considerado como condicionante de la eficacia de la donación, pues no sólo obliga sino que su incumplimiento puede dar lugar a la ineficacia del negocio por voluntad del donante mediante el ejercicio de la facultad revocatoria. No es fácil diferenciar entre modo y condición resolutoria en la donación. Por razón de sus efectos, la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación, que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla y que, del mismo modo que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. Esa diferencia en cuanto al modo de actuar viene determinada en gran medida por la naturaleza del elemento o circunstancia en que puede consistir el evento condicionante o el modo pues si en la condición puede ser completamente ajeno al comportamiento o actividad del donatario, y de no ser así, y dentro del margen que permitiría su admisión como condición por no resultar incompatible con lo dispuesto en el artículo 1.115 del Código Civil, debe tener cierto grado de objetividad que permita apreciar el hecho de su producción o la imposibilidad de que la misma tenga lugar, en el modo no solo depende necesariamente de la voluntad o comportamiento del donatario, sino que admite un mayor grado de subjetivismo en su apreciación, lo que no significa que el donatario no pueda sostener su cumplimiento frente a la pretensión revocatoria del donante.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 619, 622, 626, 647, 790 y ss., 1.113 a 1.124 y 1.504.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 23, 37, 38 y 40.

En el recurso interpuesto por don J. T. M. N. y doña R. M. E. G. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Benidorm número 1, doña Ruth Juste Ribes, a inscribir una escritura de revocación de donación por incumplimiento de condición.



www.civil-mercantil.com

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el notario de Benidorm, don José Ramón Rius Mestre, el día 8 de octubre de 1997, los cónyuges, don J. T. M. N. y doña R. M. E. G. L., cedieron gratuitamente la nuda propiedad de la finca registral número 6.577 al Ayuntamiento de Benidorm, con la siguiente cláusula: «De conformidad con lo acordado por el Pleno del Ayuntamiento de Benidorm, en sesión de uno de septiembre de 1.997, los cedentes se reservan el usufructo de la finca durante el plazo de diez años, desde la fecha en que se conceda licencia para obras y usos provisionales para la actividad de bar-restaurante en el citado inmueble, debiendo cesar en la misma y desalojar el citado inmueble una vez finalizado el indicado plazo de diez años». Por escritura otorgada el día 15 de junio de 2010 ante el notario de Benidorm, don Pablo Madrid Navarro, se aceptó la donación por parte del citado Ayuntamiento, constando en dicha escritura mediante diligencia la notificación de forma fehaciente a los donantes el día 16 de junio de 2010. Dicha cesión, con la reserva del usufructo indicada, fue inscrita en el Registro de la Propiedad el día 15 de febrero de 2011.

Mediante la escritura autorizada por el notario de Benidorm, don Ángel Manuel Puras Ripollés, el día 24 de abril de 2014, los donantes revocan la donación alegando lo establecido en el artículo 647 del Código Civil por entender que existe incumplimiento por parte del Ayuntamiento de la condición establecida del uso y disfrute de la finca por parte de los donantes por plazo efectivo de diez años, por lo que éstos solicitan que el pleno dominio del bien inmueble donado vuelva a ellos, quedando nulas cualesquiera enajenaciones que el donatario hubiera hecho y las hipotecas que sobre ellos se hubieran impuesto, con la limitación establecida en cuanto a terceros por la Ley Hipotecaria. En la misma escritura los donantes expresan que «según consta en los archivos del Ayuntamiento de Benidorm, mediante decreto de fecha 14 de junio de 2.001, se concede licencia de apertura del establecimiento destinado a bar denominado Burger King, sito en el bien inmueble objeto material del presente, petición formulada por una mercantil denominada Quick Meals Ibérica, S.A.». Por ello, fundamentan la revocación unilateral de la donación en el hecho de que, a su juicio, el Ayuntamiento de Benidorm ha incumplido la condición establecida, ya que dicha finca ha venido siendo explotada durante ese tiempo por parte de la citada sociedad mercantil, manifestando los donantes que no les fue notificada la concesión de la licencia que marcaba el inicio del cómputo del plazo de diez años durante los cuales se habían reservado el usufructo, y que desconocen qué tipo de negocio se ha celebrado al efecto, si se paga o no una renta, quién la percibe, así como el volumen y especie de retribución. A tal efecto, añaden que «consideran que el Ayuntamiento de Benidorm no ha incumplido con la condición acordada por las partes, previamente al otorgamiento de la cesión gratuita del inmueble, consistente en el uso y disfrute (por ejemplo, la posibilidad de obtener una renta por el arrendamiento del negocio en ella establecido) continuado y pacífico del mismo durante el plazo de diez años a contar desde la fecha de otorgamiento de la licencia de apertura (14/06/2.001), por las siguientes causas que hacen imposible el cumplimiento de la condición (...)».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 1, fue objeto de la calificación que, a continuación, se transcribe: «(...) Calificado el precedente documento que ha causado el asiento de presentación número 1674 del Diario 43, se suspende su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1º.-Se presenta escritura de 24 de abril de 2.014, autorizada por el Notario de Benidorm Don

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

Ángel Manuel Puras Ripollés, número 429 de su protocolo, asiento de presentación 1674 del Diario 43.–Se trata de una escritura de revocación de donación por incumplimiento de condición, otorgada por los cónyuges Don J. T. M. N. y Doña R. M. E. G. L.–Dichos cónyuges, en virtud de una escritura de fecha 8 de octubre de 1.997, otorgada por el Notario de Benidorm, Don José Ramón Rius Mestre, cedieron gratuitamente la Nuda Propiedad de la finca registral 6.577 a favor del Ayuntamiento de Benidorm, reservándose los cedentes el usufructo durante el plazo de diez años, estableciendo como causa de inicio del cómputo la fecha de concesión de Licencia para obras y usos provisionales para la actividad de bar-restaurante en dicho bien inmueble.–El Ayuntamiento de Benidorm aceptó la donación en la persona del Alcalde-Presidente Don Agustín Navarro Avado en sesión extraordinaria de 1 de septiembre de 1.997 y mediante escritura de aceptación autorizada en Benidorm, el 15 de diciembre de 2.010 ante su Notario Don Pablo Madrid Navarro.–Todo ello consta inscrito en el Registro de la Propiedad, según la inscripción 4ª de cesión, de fecha 15 de febrero de 2.011.–Fundamentos de Derecho: 1º.–El art. 18 de la Ley Hipotecaria de la función calificadora del Registrador.–2º.–Artículos 618 y siguientes del Código Civil que regulan la donación.–La donación supone una atribución patrimonial gratuita actual, a diferencia de la promesa de donar, que da lugar únicamente a una relación obligacional. Por tanto consentida la donación por el donante y aceptado por el donatario, estamos ante un contrato, rigiéndose por las disposiciones que sobre obligaciones y contratos contiene el Libro IV del Código Civil. La donación es un negocio de disposición que efectúa directa e inmediatamente un desplazamiento patrimonial si se hace con las formas y solemnidades legales. Así, el artículo 621 del Código Civil se refiere a la donación real o traslativa, puesto que esta, una vez aceptada, es perfecta en sí misma la fuerza traditoria, efecto que no se produce si no hay aceptación, de conformidad también con los artículos 618 y 630 del Código Civil.–3º.–Fuera de los casos especialmente previstos por la Ley (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, e[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 Civil. Hay que tener presente que 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. Una vez perfeccionado el contrato, es irrevocable (Artículos 1091 y 1256 del Código Civil). El Código Civil recoge taxativamente las excepciones a este principio general en los artículos 644 y 648, esto es, por causa de ingratitud o por supervivencia de hijos. 4º.–Por último, el artículo 1124 del Código Civil regula la facultad resolutoria en caso de incumplimiento en los contratos bilaterales. Sin embargo, no se trata de una verdadera excepción a la irrevocabilidad del contrato, sino una consecuencia de la misma: dado que el contrato es irrevocable, el incumplimiento de una de las partes no genera impunidad. Sino la facultad de exigir el cumplimiento o la resolución del contrato, y esto únicamente cabe en sede judicial sin que pueda una de las partes de forma unilateral dejar sin efecto la donación.–En este sentido redundar que la parte que pretende la revocación unilateral de la donación, alega entre otras cosas, que la finca está siendo explotada por parte de una mercantil denominada Quick Meals Ibérica S.A. desconociendo si se paga o no una renta por dicha explotación; que no se les comunicó fehacientemente a los usufructuarios que deberían obtener los frutos de la explotación, la fecha de la concesión de la licencia como condición, a que quedó sujeta la donación. Es decir, son cuestiones de hecho que deben ser apreciados en juicio contradictorio en el que deberá acreditarse que no se ha cumplido la condición por el Ayuntamiento y como consecuencia, se revoque la donación, sin que estos hechos puedan ser apreciados de oficio por el Registrador, dada la regla general de irrevocabilidad de la donación, una vez perfeccionada. Contra el presente acuerdo de calificación del Registrador los interesados podrán (...) Benidorm, 16 de julio de 2.014. La

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

Registradora Fdo. Ruth Juste Ribes Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Ruth Juste Ribes registrador/a de Registro Propiedad de Benidorm 1 a día dieciséis de Julio del año dos mil catorce». El día 8 de agosto de 2014, don J. T. M. N. y doña R. M. E. G. L. presentaron determinado escrito relativo a la escritura calificada, con solicitud de inscripción de la misma, acompañado de copia de otros documentos, como el de concesión de licencia municipal de apertura de establecimiento destinado a bar formulado por «Quick Meals Ibérica, S.A.», en el que consta que «quedará sin efecto el 14 de enero de 2008, fecha de cumplimiento de los diez años desde el inicio de la actividad...». La registradora de la Propiedad emitió la siguiente calificación: «Visto el precedente documento que ha tenido entrada en este Registro, el 8 de Agosto de 2014, con el número 931, se exponen los siguientes Hechos: 1.–Se presenta escritura pública de revocación de donación de fecha 24 de Abril de 2014, la cual fue suspendida en virtud de la calificación emitida por esta Registradora en fecha 16 de Julio de 2014, en la que por error se hizo constar en la exposición de los Hechos que la escritura de aceptación de la donación es de fecha 15 de Diciembre de 2010, cuando la fecha correcta es 15 de Junio de 2010, como así se hizo constar en la Inscripción. Por parte de los otorgantes de la citada escritura, Don J. T. M. N. y Doña R. M. E. G. L., se presentó escrito de fecha 7 de Agosto de 2014 manifestando su disconformidad con la calificación negativa emitida, solicitando la Inscripción de la Escritura Pública de Revocación de donación. 2.–La Registradora que suscribe se mantiene en la calificación de fecha 16 de Julio de 2014, si bien, para mayor claridad del contenido de la Nota, se exponen los siguientes razonamientos jurídicos que justifican la confirmación de la misma: Primero.–El artículo 633 del Código Civil dispone que «Para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en Escritura Pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. La aceptación podrá hacerse en la misma Escritura de donación o en otra separada, pero no surtirá efecto si no se hace en vida del donante. Hecha en escritura separada, deberá notificarse la aceptación en forma auténtica al donante, y se anotará esta diligencia en ambas escrituras». De este artículo resulta que la aceptación de la donación no se sino la constancia del consentimiento contractual. Nada impide que conste la oferta en una Escritura y la aceptación en otra, ambas producen la perfección del contrato, por lo que es imprescindible que ésta se dé en vida del donante. Tal aceptación, en Escritura separada, se notificará «en forma auténtica» (lo que significa fehacientemente, esencialmente por conducto notarial) al donante, y hasta ese momento, éste puede revocar la donación. Y la diligencia de la notificación se hará constar en ambas escrituras, según el último inciso del artículo 633, lo cual es un deber que impone el Código Civil, pero cuyo incumplimiento (la falta de anotación) no priva de validez a la donación. Por tanto, los donantes Don J. T. M. N. y Doña R. M. E. G. L. pudieron revocar unilateralmente la donación desde el día 8 de Octubre de 1997, fecha en que se cedió gratuitamente al Ayuntamiento de Benidorm la Nuda Propiedad de la Finca Registral 6.577, en virtud de Escritura Pública autorizada en Benidorm, por el Notario Don José-Ramón Rius Mestre, bajo el número de Protocolo 1.730, y hasta el día 15 de Junio de 2010, fecha de la Escritura de aceptación de la donación por el Ayuntamiento o, a lo sumo, hasta el día siguiente, fecha de la Diligencia de notificación en forma auténtica a los donantes de la aceptación. Así resulta de la referida «Diligencia de la Escritura número 463 de 2010 de su Protocolo», Diligencia que consta en la citada Escritura de aceptación de la donación y Acta de Notificación, en la que Don Pablo Madrid Navarro, Notario autorizante de la misma, pone de manifiesto que: «Siendo las catorce horas y cincuenta minutos del día siguiente al de su autorización, me constituí, yo el Notario, en el indicado domicilio de los donantes, Don J. T. M. N. y Doña R. M. G. L. (... de Benidorm), encontrando a quien dice ser Don J. T. M. N. Le acredito mi condición de Notario y el objeto de m visita, y le hago entrega de la Cédula de notificación dándose por enterado». Por tanto, transcurrida esa fecha, ya no cabe la revocación unilateral de la donación, ya que desde ese momento, el negocio jurídico ha quedado



www.civil-mercantil.com

perfeccionado, tal y como expresa el artículo 633 del Código Civil. Segundo.–Perfeccionado pues el Negocio Jurídico, las posibilidades para dejar sin efecto la donación son: 1º.–Acuerdo entre donantes y donatario, otorgando escritura pública de Revocación de la donación, o, a falta de acuerdo (cual es el presente caso), 2º.–Demanda judicial instando, ya no la revocación de la donación, sino la resolución del contrato, quedando pendiente este hecho de que se acredite ante el órgano judicial competente, en procedimiento contradictorio y con audiencia de ambas partes, que existe o no causa de resolución del contrato o si se ha cumplido o no la condición. Tercero.–El negocio quedó perfeccionado el día 15 de Junio de 2010, habiéndose otorgado la Escritura de revocación unilateral el día 24 de Abril de 2014, por lo que no es posible su inscripción en los términos solicitados. Los donantes consideran que el Ayuntamiento de Benidorm no ha cumplido la condición acordada en su día por las partes, esto es, el uso y disfrute continuado y pacífico del local durante el plazo de diez años a contar desde la fecha del otorgamiento de la licencia de apertura de fecha 14 de Junio de 2001, por lo que la prueba del hecho del cumplimiento o incumplimiento de la condición corresponde apreciarlo a los órganos jurisdiccionales, siendo un problema eminentemente de prueba que se ha de dilucidar en sede judicial, cumpliendo los principios de audiencia y contradicción. Por tanto, la aplicación al presente caso del art. 647 del Código Civil que recoge la revocación de la donación a instancia del donante, cuando el donatario haya dejado de cumplir la condición que aquel se impuso, corresponde efectuarla, por todo lo expuesto anteriormente, al órgano judicial competente. Contra esta calificación (...) Benidorm, 19 de Agosto de 2014, La Registradora (firma ilegible) Fdo. Ruth Juste Ribes».

III

El día 19 de septiembre de 2014, mediante escrito que causó entrada en el citado Registro de la Propiedad el día 29 de septiembre de 2014, don J. T. M. N. y doña R. M. E. G. L. interpusieron recurso contra la anterior calificación, en el que alegan lo siguiente: «Con fecha 24 de abril de 2014 se elevó escritura de revocación de donación por incumplimiento de condición en base al artículo 647 del Código Civil ante el Ilustrísimo Notario del Ilustre Colegio de Valencia Don Ángel María Puras Ripollés, con sede en Benidorm (Alicante),... quien cursó vía telemática al citado Registro de la Propiedad el mismo día de su firma la copia simple del documento que en su totalidad que se adjunta a este escrito. Los firmantes fuimos quienes suscribimos este documento, los cónyuges J. T. M. N. y R. E. G. L. La escritura contiene el número 429 de su protocolo, y el asiento de presentación en el Registro de la Propiedad cuenta con el número 1.674 del Diario 43. Ambos cónyuges, en virtud de una escritura de fecha 8 de octubre de 1997, otorgada por el Notario de Benidorm Don José Ramón Rius Mestre, cedimos gratuitamente la nuda propiedad de la fina registral 6.577 al Ayuntamiento de Benidorm, con una reserva de derecho de usufructo durante el plazo de diez años, estableciendo como causa de inicio del cómputo del citado usufructo la fecha de concesión de licencia para obras y usos provisionales para la actividad de bar-restaurante en dicho inmueble, pudiendo ser cedido el derecho en favor de terceros, cosa que se hizo cediéndose a favor de la mercantil Quick Meals Ibérica S.L por los diez años, siendo la fecha de 14 de enero de 2008 la fecha en la que la propia licencia de apertura expedida por el Ayuntamiento de Benidorm quedaría sin efecto, tal y como consta en el documento que adjuntamos y que a día de hoy pende en una de las paredes del establecimiento que sigue abierto al público seis años y ocho meses después de haber caducado. El Ayuntamiento de Benidorm, en contra del ordenamiento del Código Civil español, y sin nuestro conocimiento como parte donante, no aceptó tal donación hasta el 15 de junio de 2010, cuando el alcalde Don Agustín Navarro Alvado acudió a su Notario Don Pablo Madrid Navarro, del Ilustre Colegio de Valencia, y aceptó la donación ocultando a la autoridad notarial que la aceptación que estaba realizando estaba caducada y con fechas que no procedían para

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

la elevación de una escritura donde se hablaba en términos futuros y no pretéritos como hubiese sido lo normal de la máxima autoridad local (...) No obstante, en repetidos informes elevados por parte de los técnicos municipales se hace constar que el Ayuntamiento de Benidorm había aceptado en Sesión Plenaria la cesión el día uno de septiembre de 1997, un mes y una semana antes de elevar a escritura pública la donación, algo no ajustado a Derecho en este tipo de transmisiones, que sólo se completan cuando el donatario acepta ante Notario los bienes del donante, que en este caso se retrasó como ha sido citado en este escrito, el 15 de junio de 2010, desconociéndose los motivos de esa ingratitud del Excelentísimo Ayuntamiento de Benidorm, que no cumplió nuestros deseos de que la finca fuera para uso y disfrute de toda la ciudad y sus vecinos, circunstancia de la que fuimos conocedores a finales del año 2013 a raíz de una investigación del Consejo Vecinal de Benidorm, quienes se interesaban de los motivos del no desalojo de la parcela por parte de la mercantil tal y como estaba estipulado previamente, contando en todo momento con la anuencia y autorización de los gobernantes locales que nada hicieron para cumplir lo firmado ante Notario en su día. Por todo ello, la titular del Registro de la Propiedad número Uno de los de Benidorm, Doña Ruth Juste Ribes, en su primer comunicado de suspensión de inscripción, alega como causas una serie de artículos que esquivan a aquellos en los que se basa nuestra escritura de revocación, ninguneando y restando importancia al amparo de la Ley a la que nosotros acudimos porque entendíamos y entendemos que hacemos Justicia con ello, pudiéndose comprobar en el escrito que se adjunta los argumentos de la Señora Registradora. Tras presentar los abajo firmantes un segundo recurso ajustado a Ley por desacuerdo con el veredicto de Doña Ruth Juste Ribes, su respuesta no sólo puede parecer a primera vista confusa y no ajustada a Derecho, sino que se argumenta la no inscripción de nuestra revocación al entenderse que estamos fuera de plazo para poder realizar el derecho a formalizar tal acción acorde con el Código Civil y cuantas Leyes y Ordenamientos estén en vigor en España, entendiéndose que al amparo del artículo 9.1 de la Constitución Española de 1978, deberíamos ser tratados igualmente por parte de las autoridades, cosa que hemos percibido no es así, y por ello acudimos al amparo de la Dirección General de los Registros y Notariados de nuestro país con el fin de que se haga Justicia. Es por ello que la principal cuestión a dilucidar en este recurso es el plazo y la posibilidad de que se produzca la revocación unilateral realizada por incumplimiento de la condición o de la carga impuesta al Ayuntamiento de Benidorm. Así las cosas, el art. 652 Código civil establece el plazo de caducidad de un año para el ejercicio de la acción de revocación concedida al donante por causas de ingratitud, y ello en relación con lo dispuesto en el art. 648; la cuestión se ciñe a determinar si dicho plazo de prescripción es aplicable a la revocación prevista en el art. 647, revocación de la donación modal por incumplimiento de las cargas impuestas. El Código Civil nada dice y el Tribunal Supremo no ha sentado jurisprudencia al respecto. La sentencia del Tribunal Supremo de 20 julio de 2007 examina expresamente la cuestión de la caducidad de la acción de revocación de una donación modal, si bien no llega a pronunciarse sobre ella por cuanto, en ese caso tanto si el plazo era de un año como de cuatro no había transcurrido. La sentencia de 23 noviembre de 2004 se inclina por el plazo de cuatro años correspondiente a las acciones rescisorias, afirmando que el día a quo para el inicio del cómputo no es la escritura de donación sino el conocimiento del incumplimiento del modo. Esta sala comparte el criterio de aplicar el plazo de caducidad previsto para las acciones rescisorias, 4 años. No puede considerarse caducada la acción de revocación. La siguiente cuestión a resolver es la calificación de la donación. La sentencia del Tribunal Supremo de 3 julio 2009 dice: «la donación modal, que impone al donatario, un modo, como carga que debe cumplir y a la que el Código civil llama 'gravamen' en el art. 619 y 'condiciones' en el artículo 647, permite al donante exigir su cumplimiento o bien, si no se ha cumplido, ejercitar la acción de revocación que contempla el artículo 647 del Código Civil... Esta facultad del donante de revocar la donación modal si ha sido incumplido el modo tiene un



www.civil-mercantil.com

papel disuasorio, para evitar que se produzca el incumplimiento y si no lo logra, es un medio que tiene aquél para sancionar tal incumplimiento». En nuestro caso no hay duda que la donación era modal y por ello debe estimarse el recurso y por tanto proceder a la inscripción de la revocación».

IV

Mediante escrito, de fecha 17 de octubre de 2014, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos artículos 619, 622, 626, 647, 790 y siguientes, 1113 a 1124 y 1504 del Código Civil; 1, 23, 37, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de diciembre de 1994, 6 de abril y 2 de noviembre de 1999, 5 de junio de 2002, 23 de noviembre de 2004, 20 de julio de 2007, 3 de julio de 2009, 21 de octubre de 2011 y 6 de marzo de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 y 16 de abril de 2002.

1. Para la resolución de este recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Mediante escritura otorgada el 8 día de octubre de 1997, los propietarios de determinada finca cedieron gratuitamente al Ayuntamiento de Benidorm la nuda propiedad de aquella, con reserva por los cedentes del usufructo de aquella finca durante el plazo de diez años, a contar desde la fecha de concesión de licencia municipal de obras y usos provisionales para la actividad de bar-restaurante en dicho inmueble (de 14 de junio de 2001), derecho que podrían transmitir a terceros, debiendo cesar en la misma y desalojar el inmueble una vez finalizado el indicado plazo de diez años. Por escritura otorgada el día 15 de junio de 2010 se aceptó la donación por parte del citado Ayuntamiento, constando en dicha escritura mediante diligencia la notificación de forma fehaciente a los donantes el día 16 de junio de 2010. Dicha cesión fue inscrita en el Registro de la Propiedad el día 15 de febrero de 2011.

b) Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, otorgada el día 24 de abril de 2014 los donantes revocan la donación por entender que existe incumplimiento por parte del Ayuntamiento de la condición establecida del uso y disfrute por parte de los donantes, por lo que éstos solicitan que el pleno dominio del bien inmueble donado vuelva a ellos, quedando nulas cualesquiera enajenaciones que el donatario hubiera hecho y las hipotecas que sobre ellos se hubieran impuesto, con la limitación en cuanto a terceros establecida en la Ley Hipotecaria.

Los donantes fundamentan la revocación unilateral de la donación en el hecho de que, a su juicio, el Ayuntamiento de Benidorm ha incumplido la condición establecida, ya que dicha finca ha venido siendo explotada durante ese tiempo por parte de determinada sociedad mercantil, manifestando los donantes que no les fue notificada la concesión de la licencia que marcaba el inicio del cómputo del plazo de diez años durante los cuales se habían reservado el usufructo, y que desconocen qué tipo de negocio se ha celebrado al efecto, si se paga o no una renta, quién la percibe, así como el volumen y especie de retribución.

c) La registradora suspendió la inscripción de la revocación de la donación por entender que, una vez perfeccionada dicha donación por la aceptación del donatario, y a falta de acuerdo entre éste y los donantes para dejarla sin eficacia, es necesario que sea el órgano judicial competente el que, en procedimiento contradictorio y con audiencia de ambas partes, determine si existe o no causa de resolución de la donación por incumplimiento de condición.



www.civil-mercantil.com

2. Como ha puesto de relieve este Centro de Directivo (cfr. Resolución de 16 de abril de 2002), según la variada terminología el Código Civil puede hablarse de donaciones remuneratorias, con gravamen (artículo 619), con causa onerosa (artículo 622) condicionales y onerosas (artículo 626) y en la doctrina es frecuente la referencia a donaciones modales, dando lugar a categorías confusas cuando no coincidentes o interrelacionadas entre sí. Nada obsta a que las donaciones queden sujetas a condiciones en sentido técnico, como acontecimiento incierto del que dependa tanto la transmisión de lo donado como su resolución, pues de seguirse la teoría contractualista serían aplicables a la donación las reglas generales de los artículos 1113 y siguientes del Código, en tanto que de adoptarse la que ve en ella un acto de disposición patrimonial unilateral con efectos en vida del donante, donde la aceptación tan sólo responde al principio de que nadie adquiere derechos patrimoniales sin su consentimiento, no hay razón para excluir el juego de la condición tal como se admite en los actos de disposición unilateral mortis causa (cfr. artículo 790 y siguientes del Código).

Pero frente a la condición en sentido estricto o propio, como determinación accesoria de la voluntad de la que se hace depender la consumación o resolución de los efectos de un acto o negocio jurídico, en las donaciones son frecuentes los llamados modos impuestos por el donante, sean cargas, gravámenes, obligaciones o servicios futuros a cargo del donatario, y a los que el artículo 647 del Código Civil se refiere con el término «condiciones» al regular la facultad de revocación por el donante en caso de incumplimiento. Sin duda, en la utilización de esta terminología no es ajena la idea de que el modo impuesto por el donante es por éste considerado como condicionante de la eficacia de la donación, pues no sólo obliga sino que su incumplimiento puede dar lugar a la ineficacia del negocio por voluntad del donante mediante el ejercicio de la facultad revocatoria.

En la mayoría de los casos no es fácil establecer una clara línea diferenciadora entre el modo y la condición resolutoria en la donación. Las Resoluciones de 29 de abril y 16 de octubre de 1991 venían a reconocer una diferencia por razón de sus efectos: la resolución opera de forma automática en caso de producirse el evento resolutorio, de suerte que ya no cabe una prórroga del plazo para su cumplimiento, en tanto que el incumplimiento del modo atribuye una facultad al donante, la de revocar la donación conforme al citado artículo 647, que en tanto no se ejerza mantiene la subsistencia de aquélla y que, del mismo modo que es facultativo su ejercicio, voluntaria es la renuncia a la misma o la concesión de un nuevo plazo o modalidad para su cumplimiento. Esa diferencia en cuanto al modo de actuar viene determinada en gran medida por la naturaleza del elemento o circunstancia en que puede consistir el evento condicionante o el modo pues si en la condición puede ser completamente ajeno al comportamiento o actividad del donatario, y de no ser así, y dentro del margen que permitiría su admisión como condición por no resultar incompatible con lo dispuesto en el artículo 1115 del Código Civil, debe tener cierto grado de objetividad que permita apreciar el hecho de su producción o la imposibilidad de que la misma tenga lugar, en el modo no sólo depende necesariamente de la voluntad o comportamiento del donatario, sino que admite un mayor grado de subjetivismo en su apreciación, lo que no significa que el donatario no pueda sostener su cumplimiento frente a la pretensión revocatoria del donante.

3. En el presente caso es indudable que la escritura de cesión gratuita no incluye ninguna condición en sentido propio cuyo incumplimiento tenga como efecto la resolución automática del negocio. Y aun cuando se admitiera que se trata de una donación con imposición al donatario de un modo, consistente éste en la concesión de determinada licencia municipal, no consta en la escritura ni en la inscripción registral que el cumplimiento del mismo se haya contemplado por los cedentes no como modo simple (cuyo incumplimiento no puede tener como consecuencia la resolución del negocio) sino como determinante de la eficacia de

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

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 y confirmar la calificación impugnada.

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, 11 de diciembre de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.