

Resumen

Afirma el TS que a las donaciones onerosas o modales, en las condiciones como la de autos, se les aplica el régimen unitario propio de las donaciones, no obstante el confusionismo que parece crear el art. 622 CC y que ha sido superado jurisprudencialmente, al relacionarse dicho precepto con el 619, que determina, para su validez y eficacia, el necesario otorgamiento de escritura pública, conforme al art. 633. Al respecto la Sala especifica que los documentos públicos pueden ser judiciales, notariales y administrativo-oficiales. Las escrituras públicas son las que requieren la intervención de fedatario notarial, por lo que no todo documento público es escritura, sino únicamente la que reúne las especiales características y formalidades propias de las mismas. Lo mismo sucede con los documentos oficiales, en cuanto que, expedidos por funcionario público, en el desempeño de sus funciones o fines, de modo que acrediten una situación jurídica, función o garantía mediante intervención de algún organismo público estatal reconocido. El recurso de casación que plantea el Ayuntamiento demandante es desestimado por la Sala, que considera que la unión comunitaria de intereses y convergencia de titularidades dominicales, de los componentes de la comunidad de propietarios demandada, está asistida, por tanto, de adecuada legitimación para la defensa de sus derechos, conforme a lo expuesto, pues, en otro caso, quedarían desprovistos de toda tutela jurídica, al desarrollarse el litigio al margen de los mismos, cuando se trata de los realmente afectados, y ello, acarrearía vulneración frontal del art. 24 CE. Así, su actuación procesal, se presenta correcta y asistida de legitimación "ad causam", ya que los intereses colectivos encontraron cauce de defensa de la asociación fáctico-jurídica, que surgió y que actuó por medio de representante apto y adecuado a tales fines de salvaguardia y ejerció de los derechos que la asistían.

NORMATIVA ESTUDIADA

LO 6/1985 de 1 julio 1985. Poder Judicial
art.7.3

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.619 , art.622 , art.633

ÍNDICE

FUNDAMENTOS DE DERECHO 3
FALLO 5

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

DOCUMENTOS

DOCUMENTOS PÚBLICOS

Escritura pública

Cuestiones generales

Valor probatorio

DONACIÓN

CUESTIONES GENERALES

MODAL U ONEROSA

INMUEBLES: ESCRITURA PÚBLICA

INEFICACIA

EXCEPCIONES DILATORIAS Y CUESTIONES PROCESALES

FALTA DE PERSONALIDAD

En general

Del demandante

INSCRIPCIÓN REGISTRAL

OBJETO DE INSCRIPCIÓN

Actos y derechos

PROCESO CIVIL

RECURSOS

Casación

Infracción de ley o jurisprudencia

Violación de la ley

No cabe hacer supuesto de la cuestión

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.7.3 de LO 6/1985 de 1 julio 1985. Poder Judicial

Aplica art.619, art.622, art.633 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.503.2, art.596.1, art.1692, art.1715 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.73 de LO 6/1985 de 1 julio 1985. Poder Judicial

Cita art.24 de CE de 27 diciembre 1978. Constitución Española

Cita RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - CAUSA Y SIMULACIÓN - Donaciones encubiertas por SAP Barcelona de 19 julio 2002 (J2002/100524)

Citada en el mismo sentido sobre EXCEPCIONES DILATORIAS Y CUESTIONES PROCESALES - FALTA DE PERSONALIDAD - En general por SAP Asturias de 20 octubre 2004 (J2004/168030)

Citada en el mismo sentido sobre DONACIÓN - INMUEBLES: ESCRITURA PÚBLICA por SAP Barcelona de 13 mayo 2005 (J2005/100370)

Citada en el mismo sentido por SAN Sala de lo Contencioso-Administrativo de 30 junio 2005 (J2005/167751)

Citada en el mismo sentido por SAN Sala de lo Contencioso-Administrativo de 23 junio 2005 (J2005/167765)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 22 noviembre 2005 (J2005/213970)

Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 22 noviembre 2005 (J2005/280184)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 22 marzo 2005 (J2005/40688)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 15 marzo 2005 (J2005/55179)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 8 marzo 2005 (J2005/55183)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 15 marzo 2005 (J2005/55186)

Citada en el mismo sentido sobre DONACIÓN - INMUEBLES: ESCRITURA PÚBLICA por SAP Barcelona de 17 enero 2006 (J2006/13090)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 14 junio 2006 (J2006/253385)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 4 julio 2006 (J2006/253399)

Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 27 junio 2006 (J2006/306847)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 24 octubre 2006 (J2006/311745)

Citada en el mismo sentido por SAN Sala de lo Contencioso-Administrativo de 2 marzo 2006 (J2006/33375)

Citada en el mismo sentido por SAP Granada de 2 junio 2006 (J2006/347181)

Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 31 octubre 2006 (J2006/453521)

Citada en el mismo sentido por SAN Sala de lo Contencioso-Administrativo de 15 junio 2006 (J2006/85523)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 20 julio 2007 (J2007/104528)

Citada en el mismo sentido por SAN Sala de lo Contencioso-Administrativo de 30 marzo 2007 (J2007/21442)

Citada en el mismo sentido por SAP Cádiz de 17 mayo 2007 (J2007/223654)

Citada en el mismo sentido sobre CONTRATO - FIDUCIA Y NEGOCIO FIDUCIARIO por STS Sala 1ª de 29 noviembre 2007 (J2007/233268)

Citada en el mismo sentido por SAP Ciudad Real de 27 mayo 2008 (J2008/156539)

Citada en el mismo sentido por SAP Vizcaya de 20 noviembre 2008 (J2008/359526)

Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 21 febrero 2008 (J2008/37113)

Citada en el mismo sentido por STSJ País Vasco Sala de lo Contencioso-Administrativo de 29 febrero 2008 (J2008/64191)

Citada en el mismo sentido por SAP Zaragoza de 8 junio 2009 (J2009/133185)

Citada en el mismo sentido por SAP Baleares de 23 septiembre 2009 (J2009/251864)

Citada en el mismo sentido por SAP Murcia de 7 enero 2009 (J2009/46802)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 14 junio 2010 (J2010/133475)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 15 julio 2010 (J2010/153129)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 11 febrero 2010 (J2010/16427)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 7 octubre 2010 (J2010/226162)

Citada en el mismo sentido sobre IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS - BASE IMPONIBLE - Incrementos y disminuciones de patrimonio por STS Sala 3ª de 30 septiembre 2010 (J2010/233373)

Citada en el mismo sentido por SAP Salamanca de 15 marzo 2010 (J2010/76635)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 25 mayo 2011 (J2011/120706)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 13 julio 2011 (J2011/146904)

Citada en el mismo sentido por STS Sala 1ª de 21 octubre 2011 (J2011/244993)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 28 septiembre 2011 (J2011/295669)
Citada en el mismo sentido por STS Sala 3ª de 10 abril 2012 (J2012/156094)

Bibliografía

Citada en "Tutela de la familia frente a los actos gratuitos. Jurisprudencia"

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-- Para el más adecuado enjuiciamiento casacional, resulta procedente el estudio en primer lugar de los motivos tercero y cuarto que, por la vía del núm. 5 art. 1692 procesal, aducen inaplicación de lo dispuesto en los arts. 1281, 1284, 1285 y 1286, así como del 1254, 1255 y 1275, en relación a incorrecta aplicación del art. 619, todos ellos, del Código civil EDL 1889/1 .

Sostiene la parte recurrente, Ayuntamiento de Blanes, que la sentencia que impugna contiene inadecuada y errónea interpretación del documento privado de fecha 6 febrero 1980, en virtud del cual, los demandados en el pleito cedieron a dicha entidad municipal, la finca que se describe y edificio en construcción, al objeto de ser destinada a Mercado Municipal, argumentándose que no se trata de propia donación, sino de una relación contractual atípica, en relación a la contrapartida que se estipuló.

Aparte de la referencia expresa que el documento hace a la gratuidad de la cesión, salvo la excepción que contiene la cláusula 6ª de reserva de la propiedad de los puestos o almacenes no adjudicados, así como que la literalidad de las palabras no obliga a los Tribunales a la hora de determinar la verdadera naturaleza y calificación correspondiente a las relaciones contractuales, la búsqueda de la verdadera intención de los contratantes que litigan, ha de referirse necesariamente a los documentos municipales que se presentan necesarios para la efectividad del convenio. En este sentido, los certificados de los Plenos municipales de 29 junio 1979 (posterior), supeditan bien expresamente la adhesión al contrato, por parte del Ayuntamiento de Blanes, a la cesión gratuita del inmueble de referencia, y así se aceptó y ratificó que tuviera lugar a beneficio de inventario, como resultaba preceptivo.

También fue previsto que "tan pronto sea ultimado el expediente, deberá elevarse a escritura pública la referida donación". Se trata, por tanto, de cesión de bien inmueble determinado, con un destino concreto convenido, pero no a título de cesión onerosa, como sostiene la parte recurrente, sino en la modalidad de donación onerosa, lo que es distinto, si bien ésta, aparece asistida de cierta atipicidad, ya que se convino, a título de contraprestación por los cedentes (cláusula 4ª), "para resarcirse del importe de la construcción del mercado y mejoras urbanísticas realizadas, perciben el importe de la adjudicación de la explotación de los puestos del mercado, almacenes y cámaras frigoríficas, cuya operación han realizado directamente los constructores cedentes con los comerciantes interesados, en las condiciones económicas para ellos establecidas, ajenas a cualquier forma de intervención municipal".

Se estableció la reversibilidad obligatoria a favor del Ayuntamiento, de los puestos a los 40 años (cláusula 5ª). De esta manera, el Ayuntamiento no realizó una efectiva contraprestación a su exclusivo cargo y simultánea a lo que se le donaba y recibía, sino que, más bien aceptó y fue permisivo, con proyección al futuro, de lo que a modo de contraprestación, que se dice de derechos, aportaron los donantes, que ya ostentaban al tiempo del contrato, pues se hace constar que se trata de operaciones que ya habían realizado con los comerciantes interesados, sin intervención municipal alguna y, por tanto, no se da precisa sujeción de la donación a la contraprestación.

Lo expuesto, conduce a conceder preferencia a los términos del contrato de 6 febrero 1980, conforme, a su vez, a la jerarquización interpretativa que fija el art. 1281 CC. EDL 1889/1 La calificación realizada por el Tribunal de apelación es la correcta, ya que, aunque coincida la especial onerosidad que se deja explicitada en el convenio, éste no pierde su condición de revestir modalidad de donación, pues la sentencia recurrida declara y le da eficacia de hecho probado importante y que se presenta firme e inatacable, al no haber sido combatido en forma que el valor de lo donado era muy superior a la prestación que reservaron los cedentes, habiéndose calculado que el importe de la obra cedida, ascendía a unos 200.000.000 pts., como se refleja en el documento municipal de 29 junio 1979.

Tal dato fáctico, que la parte recurrente no atiende, al hacer supuesto de la cuestión, resulta acomodado a la norma legal que lo regía, ya que el art. 10 Rgto. de bienes de las entidades locales (RBEL), aprobado por D 27 mayo 1955, establece imperativamente que en las adquisiciones a título lucrativo, cuando llevaran aneja alguna condición o modalidad onerosa, sólo podrán aceptarse los bienes, previo expediente, en el que se acredite que el valor del gravamen impuesto no exceda del valor de lo que se adquiere.

A las donaciones onerosas o modales, en las condiciones como la de autos, se les aplica el régimen unitario propio de las donaciones, no obstante el confusionismo que parece crear el art. 622 CC EDL 1889/1 y que ha sido superado jurisprudencialmente, al relacionarse dicho precepto con el 619, que determina para su validez y eficacia, el necesario otorgamiento de escritura pública, conforme al art. 633 (SS 24 septiembre 1991, 26 mayo 1992 y 25 octubre 1993). El motivo se desestima.

SEGUNDO.-- Conforme a lo que se deja analizado, la exigencia de otorgamiento de escritura pública para la donación de autos, se presenta como formalidad imperativa, hasta el punto de que resulta el negocio ineficaz si no concurre tal formalismo, presentándose el art. 633 CC EDL 1889/1 como contundente, al representar auténtica excepción a nuestro sistema de contratación consensuada (arts. 1255 y 1278 civiles), por estar prevista tal solemnidad documentaria para acreditar no sólo la celebración y perfección del convenio, sino para la perfección plena y eficaz.

El referido precepto 633 refiere, expresamente, que se otorgue escritura pública, y la misma es propia e integrante de la función notarial, pues son los notarios, como fedatarios públicos, a los que les corresponde su autorización, de conformidad al Reglamento notarial, dada su naturaleza de instrumento público y lo dispuesto en los arts. 1216, 1217 y ss. CC EDL 1889/1 y 596.1 LEC. EDL 2000/77463 Argumenta el Ayuntamiento recurrente, en su motivo primero, que necesariamente ha de relacionarse con el quinto,

infracción por inaplicación de los arts. 1216 CC EDL 1889/1 y 341.1 L 24 julio 1955, de régimen local así como indebida aplicación del precepto 633 y la consiguiente inaplicación del 1261 y 1279 CC EDL 1889/1, toda vez que al documento de 6 febrero 1980 ha de dársele calificación y estructura de documento público por la simple y coincidente circunstancia de que contiene la firma del Secretario de la Corporación municipal, el que ni figura como parte contratante y menos otorgando o expidiendo el documento de referencia.

Esta impugnación casacional no es de recibo, pues nos encontramos ante un documento privado, perfectamente conformado como tal, en el que se prevé la elevación expresa a escritura pública (cláusula 10), así como en toda la documentación municipal relacionada con el mismo, actuando dicho acto privativo como prenegocial o preparatorio del solemne que lo constituiría la escritura notarial, a fin de operar con plena eficacia y vinculación para las partes.

Los documentos públicos pueden ser judiciales, notariales y administrativo-oficiales. Las escrituras públicas son las que requieren la intervención de fedatario notarial, por lo que no todo documento público es escritura, sino la que reúne las especiales características y formalidades propias de las mismas. Lo mismo sucede con los documentos oficiales, en cuanto que expedidos por funcionario público en el desempeño de sus funciones o fines, de modo que acrediten una situación jurídica, función o garantía, mediante intervención de algún organismo público estatal reconocido.

Evidentemente, el documento de referencia no aparece expedido por funcionario público, y menos, otorgado notarialmente, por tanto carece definitivamente de la consideración de escritura pública, que es la exigencia que el art. 633 CC EDL 1889/1 impone a las donaciones de inmuebles, tanto puras como onerosas, al tratarse de una condición imperativa, por motivos de seguridad jurídica, y de tal manera, que de no cumplirse tal formalidad, el documento privado preparatorio se agota en sí mismo y se ve desprovisto de toda eficacia, invalidándose el negocio que lo contiene, conforme a la doctrina de esta Sala (S 7 mayo 1993, que cita las SS 22 diciembre 1986, 10 diciembre 1987, 3 diciembre 1988 y 24 septiembre 1991).

Por lo expuesto, al no haberse observado el requisito "ad solemnitatem" del art. 633 civil respecto al documento privado de referencia, la donación que en el mismo se expresa, ha perdido sus efectos jurídicos, con la consiguiente liberación de sus obligaciones para los cedentes-donantes, pues el citado precepto no exceptiona ninguna clase de donaciones (SS 31 mayo 1982 y 9 mayo 1988), con lo que los motivos estudiados parecen.

TERCERO.-- Consecuente a las conclusiones precedentes, es el rechazo inevitable del motivo sexto que, residenciado en el precepto procesal 1692.5, denuncia inaplicación del art. 40.a) en relación al 39 y 2.2 y 3 L 8 febrero 1946, hipotecaria para argumentar el Ayuntamiento recurrente que debe proceder la inscripción registral a su nombre de la finca controvertida, rectificándose y canalizándose la que subsiste.

Aparte de darse ausencia, lo que es definitivo, de titularidad dominical, por no haberse operado la transmisión del inmueble por vía de donación válida, ni por cualquiera otro de los medios procedentes y aptos para ello, el art. 3 LH contiene una declaración genérica, respecto al acceso en el Registro de la Propiedad de los títulos expresados en el art. 2, y con especial referencia a su ap. 6º, en relación al 2º. De esta manera, la inscripción de bienes de pertenencia municipal ha de sujetarse, a parte de la especialidad que contiene el art. 206 LH, a los arts. 33, 34 y cc. Rgto. hipotecario y normativa municipal especial, lo que no es de concurrencia en la cuestión debatida, toda vez que se da ausencia constatada de título de dominio y no se está ante los supuestos previstos en los arts. 39 y 40 hipotecarios.

CUARTO.-- En el segundo motivo, conforme al ordinal 5 art. 1692 LEC EDL 2000/77463, se viene a atacar a la sentencia en recurso por no haber apreciado falta de personalidad jurídica en la codemandada Comunidad de Propietarios del Mercado Central de Abastos de Blanes, con alegación de haberse producido inaplicación de lo dispuesto en el art. 533.2, en relación al 503.2 LEC EDL 2000/77463, conforme al núm. 5 art. procesal 1692, que no es el alcance adecuado, sino el núm. 3 (SS 31 octubre 1989, 8 marzo 1991 y 19 noviembre 1993). Conforme doctrina jurisprudencial de esta Sala, se niega personalidad jurídica a las comunidades civiles, las que por sí no pueden comparecer ni ser demandadas en juicio. Lo que sucede en el caso de autos es que la Comunidad de referencia, efectivamente, no fue demandada inicial y sí compareció en el proceso como parte legitimada para intervenir procesalmente por afectar directamente la controversia.

El incidente que se planteó fue resuelto por S 13 mayo 1985, que declaró tener, por parte, en el proceso a quien actuaba en nombre de la referida Comunidad y en la condición con la que compareció, lo que se cumplió, al contestarse a la demandada, por medio del presidente, actuando siempre y en beneficio de todos los demás comuneros. La referida sentencia ganó firmeza y fue consentida por la parte ahora recurrente casacional, de tal manera que la vincula, es decir, que el referido presidente mantuvo doble postura de parte procesal demandado y reconviniendo, al actuar como tal para los demás copropietarios y para sí, por lo que su voluntad vale como voluntad social de la comunidad, frente al exterior (S 20 abril 1991), tratándose una comunidad con existencia real y que fue reconocida en la sentencia incidental referida.

La unión comunitaria de intereses y convergencia de titularidades dominicales, de los componentes de la Comunidad de referencia, está asistida, por tanto, de adecuada legitimación para la defensa de sus derechos, conforme a lo expuesto, pues, en otro caso, quedarían desprovistos de toda tutela jurídica, al desarrollarse el litigio al margen de los mismos, cuando se trata de los realmente afectados, y ello acarrearía vulneración frontal del art. 24 CE. EDL 1978/3879

Así, su actuación procesal se presenta correcta y asistida de legitimación "ad causam", ya que los intereses colectivos encontraron cauce de defensa de la asociación fáctico-jurídica, que surgió y que actuó por medio de representante apto y adecuado, a tales fines de salvaguardia y ejercicio de los derechos que le asistían, como pone de relieve la S 18 mayo 1993, más aún, cuando en la actualidad de nuestra vida jurídica, no se puede olvidar el art. 73 LOPJ EDL 1985/8754, que resulta previsor en cuanto impone a los Tribunales la protección de los intereses legítimos, tanto individuales como colectivos, para evitar necesariamente situaciones de indefensión, pues parte de reconocer legitimación no sólo a las corporaciones y asociaciones, sino también a los grupos que resulten afectados o estén legalmente habilitados para su defensa y promoción, lo que es concurrente en este supuesto y, a más razones, la referida Comunidad

alcanzó, con efectos subsanadores, su constitución formal durante la tramitación del proceso, toda vez que accedió a la fórmula de Comunidad Horizontal, por figurar elementos comunes y privativos del conjunto inmobiliario que constituye el Mercado Central, el 27 octubre 1988, en relación a la escritura de 11 junio 1987 y, de esta manera, la legitimación complementaria sobrevenida, ratifica y complementa la inicial reconocida, con lo que el motivo claudica.

QUINTO.-- La desestimación del recurso ocasiona la inevitable imposición de las costas correspondientes al mismo, a la parte litigante que la promovió, conforme al art. 1715 LEC. EDL 2000/77463

FALLO

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación que formalizó el Ayuntamiento de Blanes, contra la SAP Barcelona 9 abril 1991, Sec. 12, en las actuaciones procedimentales de referencia, con imposición a dicho recurrente casacional de las costas correspondientes a este recurso.

Así, por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Alfonso Villagómez Rodil.- Francisco Morales Morales.- Pedro González Poveda.