

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10996 *Resolución de 2 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sabadell nº 2 a inscribir una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. R. V. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sabadell número 2, don José María Ramírez-Cárdenas Gil, a inscribir una escritura de donación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 10 de diciembre de 1987 ante el notario de Madrid, don José María Cabrera Hernández, los cónyuges don F. R. H. y doña M. A. V. F. donaron a su hija, doña M. D. R. V., una finca registral de la que eran titulares por mitad y pro indiviso, reservándose en su favor y, por entero, para el cónyuge sobreviviente, el usufructo vitalicio de dicha finca.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, fue objeto de calificación emitida por el registrador, don José María Ramírez-Cárdenas Gil, que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad n.º 2 Sabadell Documento presentado bajo el Asiento: 1019/120. José María Ramírez-Cárdenas y Gil, registrador de la Propiedad, titular del Registro de la Propiedad número dos de Sabadell. Hago constar que: Previa calificación positiva parcial del documento presentado autorizado por don José María Cabrera Hernández, Notario de Madrid, en fecha diez de Diciembre del año mil novecientos ochenta y siete bajo el número 2722/1987 de su protocolo, el cual fue presentado en este Registro el día dieciocho de Mayo del año dos mil dieciséis, en unión de escritura de ratificación otorgada por el notario de Sabadell, doña Araceli García Cortés, el día nueve de julio de dos mil quince; de Acta de manifestaciones otorgada (*sic*) por la notario de Sabadell, doña Araceli García Cortés, el día quince de abril de dos mil dieciséis, y de certificado de defunción librado el día veinticuatro de febrero de dos mil quince por don A. M. L., funcionario delegado del Registro Civil de Barcelona, he procedido a inscribir, en el día de hoy, a favor de doña D. R. V. la nuda propiedad de una mitad indivisa de la finca relacionada en el mismo, por título de donación de su madre, y a favor de doña M. A. V. F. el usufructo vitalicio de una mitad indivisa de la misma en virtud de la indicada reserva, y el usufructo vitalicio de la restante mitad indivisa en virtud de acrecimiento por fallecimiento de su esposo; según los siguientes datos registrales: (...) Se deniega la inscripción de la donación de la nuda propiedad de la restante mitad indivisa de dicha finca, perteneciente al señor R., por no haber sido aceptada la misma por su hija doña M. D. R. V. en vida del citado donante. Artículos 623 y 633 del Código Civil y artículos 531-7 y 531-12.2 del Codi Civil de Catalunya. El asiento practicado se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria y con el alcance, rango y efectos de legitimación y fe pública derivados de los artículos 17, 20, 32, 34, 38 y 41 y concordantes del mismo cuerpo legal (...) Contra esta nota cabe interponer (...) Sabadell, a veintinueve de Junio del año dos mil dieciséis El registrador de la Propiedad (firma ilegible)».

La calificación se notificó al notario autorizante y al presentante el día 4 de julio de 2016.

III

El día 8 de agosto de 2016, doña M. D. R. V. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito en el que alegó los fundamentos jurídicos que, a continuación, se transcriben: «(...) Que la escritura objeto de inscripción es la escritura de donación otorgada en fecha 10/12/1987 por los consortes don F. R. H. y doña M. A. V. F. a favor de la abajo firmante, su hija doña M. D. R. V. Que el objeto de la donación fue la finca número 16224/bis del Registro de la Propiedad n.º 2 de Sabadell (...) de la que eran cotitulares los donantes al 50% cada uno. Que en dicho acto, mis padres, me donaron el 100% de la nuda propiedad de la referida finca reservándose el usufructo vitalicio al 50% para cada uno de ellos y para el superviviente. Que el objeto del presente recurso es la impugnación de la denegación de la inscripción en lo concerniente a la donación practicada por mi padre relativo al 100% de la nuda propiedad de la mitad indivisa de la citada finca de la que era titular. El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción, según expone, «por no haber sido aceptada la misma por su hija doña M. D. R. V.» e invoca a tal efecto los artículos 623 y 633 del Código Civil y los artículos 531-7 y 531-12.1 del Código Civil de Cataluña. Que el motivo por el que se deniega la inscripción no es cierto pues, tal y como se expondrá a continuación, la donación fue aceptada por la abajo firmante en vida del donante. A efectos de acreditar dicho extremo, a continuación, se analizan los documentos de los que ha dispuesto el Registrador a efectos de la inscripción de la citada escritura. 1. Escritura de donación autorizada en fecha 10/12/1987 por el notario don José María Cabrera Hernández bajo el número 2.722 de su protocolo. En dicha escritura comparecen: De una parte, mis padres, don F. R. H. y doña M. A. V. F., en calidad de donantes y, de otra, don J. F. C. C., letrado (...) quien actúa en nombre y representación de la abajo firmante, en calidad de donataria, consignándose en la propia escritura mis datos personales (DNI, domicilio, estado civil, profesión...). En el cuerpo de la propia escritura el notario indica: «Advierto a los señores comparecientes que, la eficacia de esta escritura se encuentra supeditada a la ratificación de la misma por doña M. D. R. V.». Entrando en el fondo de la donación y tras la correspondiente identificación de la finca, en la cláusula primera los donantes «hacen a su hija doña M. D. R. V., donación pura y simple, entre vivos, de la finca anteriormente reseñada y descrita en el antecedente I de esta escritura, reservándose a su favor y para su cónyuge, por entero para el sobreviviente el usufructo vitalicio de la finca donada». En la cláusula tercera se expone que «don J. F. C. C., en nombre y representación, como mandatario verbal de doña M. D. R. V., acepta la donación que le han hecho sus padres, consignando la expresión de gratitud por este acto de liberalidad». A este respecto resulta necesario recalcar que, al margen de que deba ratificarse la representación del mandatario verbal, la aceptación de la donación se halla efectuada en la propia escritura de donación y en vida de los donantes. En la cláusula quinta se expone que «los donantes eximen a la donataria de colacionar nada a su herencia por razón de la donación efectuada». (...) 2. Escritura de ratificación autorizada en fecha 09/07/2016 por el notario doña Araceli García Cortés bajo el número 1.458 de su protocolo. En dicha escritura comparece la abajo firmante en la que manifiesta «que ratifica y aprueba en todas sus partes, las escrituras de donación autorizadas por don José María Cabrera Hernández, Notario de Madrid, el día 10 de diciembre de 1987, bajo números 2.722 y 2.723 de protocolo, en la que la compareciente fue representada por don J. F. C. C., con todas y cada uno de las estipulaciones que contienen dichas escrituras, que declara conocer íntegramente, consintiendo que así se inscriban en el Registro de la Propiedad» (...) Ambas escrituras fueron aportadas al Registro de la Propiedad bajo el asiento 186/121 para la inscripción de la donación. Sin embargo, el Registrador calificó negativamente el documento acordando lo siguiente: «La donación debe ser aceptada por el donatario en vida de los donantes por lo que deberá acreditarse tal circunstancia de forma fehaciente. Artículos 623 y 633 del Código Civil y artículos 531-7 y 531-12.1 de Codi Civil de Catalunya (...) ...Acuerdo suspender la práctica de los asientos registrales dimanantes del precedente documento, mientras no se subsanen los indicados defectos subsanables». Procede manifestar que con la escritura de ratificación no se está llevando a cabo la aceptación de la donación (como parece malinterpretar el registrador de la

propiedad) pues dicha aceptación se llevó a cabo en la propia escritura de donación. Con la escritura de ratificación simplemente se está ratificando la representación de don J. F. C. C. en cuanto a mandatario verbal de la abajo firmante y aprobando todas las manifestaciones por este realizadas en nombre de la abajo firmante en dicha escritura de donación y en la que ya se hallaba incluida la propia aceptación y el debido agradecimiento por mi parte a mis padres. En este sentido, hay que diferenciar (hecho que omite el Registrador) entre dos posibles supuestos: - Supuesto 1: Que se realice una donación en escritura pública por parte del titular del inmueble sin que comparezca el donatario ni nadie representándolo en dicho acto y que, posteriormente el donatario deba aceptar la donación en otra escritura y dar conocimiento al donante de su aceptación. El Registrador parece subsumir erróneamente el caso que nos ocupa en este supuesto. - Supuesto 2: Que se realicen unas donaciones en escritura pública en la que comparezcan los donantes y un representante debidamente designado por el donatario que las acepta en el propio acto de donación, teniendo todos los donatarios conocimiento de dicha aceptación y que, posteriormente, el donatario ratifica la representación del representante compareciente en su nombre a efectos de su inscripción registral, siendo este el supuesto que nos ocupa. A este respecto, procede traer a colación el contradictorio e ilógico actuar del mismo registrador calificador en un supuesto totalmente idéntico al que nos ocupa. En la misma fecha y ante el mismo Notario, protocolo inmediatamente anterior, mi padre donó a mi hermano C. dos fincas sitas en la calle (...) de Sabadell. En dicha ocasión compareció mi padre en calidad de donante y mi madre en calidad de representante de mi hermano C. aceptando esta la donación en su nombre en la propia escritura de donación. Posteriormente, y como en el caso que nos acontece, mi hermano otorgó escritura de ratificación (que no de aceptación) a petición del propio Registro de la Propiedad n.º 2 de Sabadell y procediéndose a la inscripción de la donación sin más trámite. (...) 3. Escritura de Acta de Manifestaciones (sic) autorizada en fecha 15/04/2016 por el notario doña Araceli García Cortés, bajo el número 731 de su protocolo. Al margen de que el Registrador adopte dos posturas distintas en dos supuestos idénticos (inscribiendo uno de ellos y denegando la inscripción en el otro), a fin de subsanar la suspensión acordada en el caso que nos ocupa, se presentó escritura de Acta de Manifestaciones autorizada en fecha 15/04/2016 por el notario doña Araceli García Cortés bajo el número 731 de su protocolo, a fin de acreditar y despejar toda duda, ya no solo del momento de la aceptación de la donación en el propio acto de donación, sino también del conocimiento del donatario de la aceptación misma (...) En dicha acta de manifestaciones que no ha merecido por parte del Registrador la más mínima mención ni valoración en el acuerdo denegatorio más allá de indicar su aportación; mi madre en cuanto cotitular de la finca donada y viuda del donante y, tanto mis hermanos como la abajo firmante, todos ellos en nombre propio y en cuanto a herederos, y, por ende, representantes de mi difunto padre, manifestando en escritura pública lo que sigue: «Que ella (mi madre) y su esposo, don F. R. H., comparecieron ante el notario de Madrid, don José María Cabrera Hernández, en fecha 10 de octubre de 1987 y otorgaron, entre otras a favor de sus otros hijos J. y C., las escrituras de donación con números de protocolo 2.722 y 2.723 en virtud de las cuales donaron a su hija M. D. R. V. la nuda propiedad de las fincas relacionadas en dichas escrituras y de las que éramos cotitulares al 50% cada uno. A aquel acto compareció, como mandatario expresamente designado por nuestra hija, don J. F. C. C. (...), quien aceptó dicha donación en nombre de ésta. Que tanto mi esposo como yo tuvimos conocimiento de la ratificación y aceptación de estas donaciones por parte de nuestra hija, desde el momento en que designó a don J. F. C. C. como mandatario suyo. Estas donaciones se formalizaron expresamente en diciembre, precisamente como regalo de la navidad de 1987 a nuestros hijos, momento en que les comunicamos a todos ellos la instrumentalización de las escrituras de donación a su favor, no solo las relativas a nuestra hija D., sino también las que otorgamos a favor de nuestros hijos J. y C., recibiendo de todos ellos su cariño, agradecimiento, y, por supuesto, aceptación. Las copias de dichas escrituras fueron archivadas por mi esposo en un cajón sin que se procediera a ningún otro trámite. Con posterioridad al fallecimiento de mi esposo, en fecha 18 de febrero de 2015, localicé dichas escrituras de donación que

procedí a entregar a cada uno de mis hijos para que cada uno custodiara los títulos de su propiedad. Que la presente acta de manifestaciones se lleva a cabo a efectos de dar testimonio y dejar constancia de que, tanto mi marido en vida, como yo misma, tuvimos conocimiento de la aceptación de nuestros hijos de las donaciones realizadas a estos en fecha 10 de octubre de 1987 ante el Notario de Madrid don José María Cabrera Hernández; todo ello, al margen de que los trámites de la inscripción se hayan formalizado con posterioridad al fallecimiento de mi esposo por parte de mis nombrados hijos». En el punto segundo el notario indica que «Tras las manifestaciones realizadas por doña M. A. V. F. y, hallándose presentes en este acto sus hijos, don J., doña M. D. y don C. R. V., estos ratifican, cada uno en nombre propio y en condición de hijos y conjuntamente en calidad de herederos de don F. R. H. las manifestaciones realizadas por su madre» (...) Al margen de que, como ya hemos indicado, la aceptación de la donación se produjo en el mismo acto de donación y que la ratificación de la representación se contrajo, precisamente, a eso, a ratificar la representación (que no a aceptar la donación) con este acta de manifestaciones se pretendió despejar todas las dudas —aunque improcedentes— planteadas por el Registrador en la denegación de la inscripción, pues hallándose la familia al completo (viuda e hijos) y herederos del propio donante (hijos), es evidente que tanto las donaciones efectuadas como su reconocimiento y aceptación era perfectamente conocida no solo por el donatario sino también a nivel familiar, careciendo de todo sentido y motivación la denegación de la donación, máxime cuando se ha procedido a la inscripción sin obstáculo alguno de la relativa a mi hermano C. otorgada en la misma fecha, ante el mismo notario (protocolo inmediatamente anterior) e idéntica fórmula (representación y posterior ratificación de la misma). A todo ello cabe añadir que con la propia acta de manifestaciones en la que comparecen y ratifican los tres hermanos, hijos y herederos del donante, se pone de manifiesto que dicha donación no perjudica a terceros ni a los derechos hereditarios de los mismos, más al contrario, la caprichosa y carente de motivación de la denegación de la inscripción podrá llegar a perjudicar los derechos hereditarios al obligar a los herederos a inventariar un bien que no corresponde a la masa hereditaria, extremo expresamente consignado en la cláusula quinta de la escritura de donación. En conclusión, el Registrador deniega de forma absolutamente injustificada la inscripción de la nuda propiedad del 50% de la finca que fue objeto de donación por parte de don F. R. H. a su hija abajo firmante doña M. D. R. V., habiendo dispuesto éste de antecedentes idénticos (donaciones a favor de su hermano C.) y de documentación acreditativa de la realidad de los hechos y circunstancias del caso que nos ocupa, denegando sin más la inscripción en base a un hecho falso, como es afirmar que no se produjo la aceptación de la donación en vida del causante. En virtud de cuanto antecede, Solicita: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, acuerde la inscripción de la escritura de donación autorizada en fecha 10/12/1987 por el notario don José María Cabrera Hernández bajo el n.º 2.722 de su protocolo, estando perfectamente acreditada la aceptación de la donación en vida del causante, así como el conocimiento del mismo de la aceptación de la donataria (...)».

IV

Mediante escrito, de fecha 24 de agosto de 2016, don Sebastián Brau Febrer, registrador de la Propiedad accidental de Sabadell número 2, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.8.ª de la Constitución; 324 y 327 de la Ley Hipotecaria; 129, 130 y 147 del Estatuto de Autonomía de Cataluña, en la redacción dada por la Ley Orgánica 6/2006, de 19 de julio; la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña; los artículos 618, 620, 623, 629, 630, 631, 633, 657,

659, 661, 988, 989, 1259, 1279, 1280, 1309, 1310, 1727 y 1892 del Código Civil; 531-7, 531-8, 531-12 del Libro quinto del Código Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo; la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional número 4/2014, de 16 de enero; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de abril de 1896, 7 de mayo de 1897, 16 de abril de 1910, 8 de abril de 1926, 22 de enero de 1930, 7 de marzo de 1932, 1 de diciembre de 1940, 13 de noviembre de 1962, 1 de diciembre de 1964, 13 de diciembre de 1965, 16 de abril de 1979, 3 de marzo de 1995, 17 de abril de 1998, 4 de mayo de 2005 y 25 de enero y 10 de septiembre de 2007, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de agosto de 1907, 3 de marzo de 1953, 3 de noviembre de 2001, 22 de abril de 2002, 1 de julio de 2003, 17 de mayo de 2006, 4 de junio de 2008, 14 de junio y 10 de noviembre de 2011, 26 de abril de 2012, 7, 8, 25 y 28 de mayo de 2013, 6 de octubre de 2014, 25 de septiembre, 9 de octubre, 10 y 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015 y 6 de octubre de 2016.

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

a) Mediante escritura pública autorizada el día 10 de diciembre de 1987, dos cónyuges de vecindad civil catalana, casados en régimen de separación de bienes, donaron a una hija determinada finca, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2, de la que eran titulares por mitad y pro indiviso, reservándose a su favor el usufructo vitalicio de dicha finca. En el otorgamiento de esa misma escritura compareció quien manifestó actuar como mandatario verbal de la donataria, el cual, en nombre ésta, aceptó la donación.

b) El día 18 de febrero de 2015 falleció el marido donante y padre de la donataria.

c) En escritura autorizada el día 9 de julio de 2015 —después del fallecimiento del padre donante—, la hija donataria manifestó ratificar y aprobar en todas sus partes el contenido de la escritura de donación, con todas y cada una de las estipulaciones que en ella figuraban, que declaró conocer íntegramente.

d) Presentadas a inscripción esas dos escrituras en el Registro de la Propiedad de Sabadell número 2 —junto con acta de manifestaciones autorizada el día 15 de abril de 2016, a las que, más adelante, se añadió un certificado acreditativo de la defunción del donante—, el registrador procedió a la inscripción parcial de la donación, inscribiendo a favor de la hija donataria la nuda propiedad de una mitad indivisa de esa finca por título de donación de su madre y a favor de la madre donante tanto el usufructo vitalicio de esa mitad como el usufructo vitalicio de la otra mitad indivisa en virtud de acrecimiento por fallecimiento de su esposo; y denegó la inscripción a favor de la hija de la nuda propiedad de la otra mitad indivisa donada por el padre por falta de aceptación de esa donación en vida del padre donante.

2. Como consideración previa es necesario tener en cuenta que la recurrente tenía la opción de impugnar directamente la calificación negativa ante los juzgados de la capital de la provincia a que pertenezca el lugar de situación del inmueble, conforme a las normas procesales establecidas para el juicio verbal, o recurrir ante la Administración Pública competente (artículo 324 de la Ley Hipotecaria), y optó por esta segunda posibilidad. Se plantea así la cuestión de si esa autoridad es esta Dirección General de los Registros y del Notariado, del Ministerio de Justicia (artículo 324, párrafo primero de la Ley Hipotecaria), o si, por el contrario, el conocimiento del recurso corresponde a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña (artículo 324, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria); y es que, a diferencia de otras Comunidades Autónomas (vid. Resoluciones de 6 de octubre de 2014 y 6 de octubre de 2016), la Comunidad Autónoma de Cataluña tiene reconocida competencia para conocer en ciertos casos de esos recursos.

Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del

juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano».

Por su parte, el artículo 147.2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalidad la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de Derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su derogación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014 de 16 de enero, atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalidad de Cataluña la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción» (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley que «si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho».

Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; de donde se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho –registral, consumo, etc.–, corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a la Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Con base en todo lo expuesto este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es solo de Derecho especial catalán, sino también de Derecho común. A poco que se profundice en el recurso resulta claro que la *ratio decidendi* no se encuentra solo en las normas legales sobre donación contenidas en el Código civil estatal o en el Código civil autonómico –normas, por otra parte, de la misma matriz y de muy similar contenido–, sino fundamentalmente en las normas del Código civil estatal sobre actuación a nombre de otro (artículo 1259) y sobre la ratificación de los actos y negocios jurídicos (artículos 1727 y 1892) –normas, ciertamente, muy fragmentarias– y en la jurisprudencia que las interpreta. Con arreglo al criterio señalado, el fundamento del recurso gravita precisamente sobre la retroactividad de la ratificación de la donación, realizada ya después del fallecimiento del donante, y los límites de esa retroactividad; y por ello resulta competente esta Dirección General, del Ministerio de Justicia, para conocer del recurso interpuesto.

3. Una vez afirmada la competencia de esta Dirección General, procede entrar en el fondo del recurso comenzando por señalar que la necesidad de aceptación de las atribuciones singulares a título gratuito *inter vivos* constituye una regla lógica: sin el consentimiento del beneficiario de esa atribución no puede tener lugar el incremento patrimonial en que ese desplazamiento de bienes o derechos se traduce. La aceptación es esencial para que la donación pueda existir y producir efectos. Nadie está obligado a aceptar. La autonomía privada para aceptar o no aceptar la donación es absoluta. Pero las donaciones deben ser aceptadas para que esa atribución singular sea eficaz (artículo 618 del Código Civil español y artículo 531-7 del Código Civil de Cataluña; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 17 de abril de 1998, y Resolución de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2001): la donación no obliga al donante, ni produce efecto, sino desde la aceptación (artículo 629 del Código Civil). Esa aceptación por el donatario es válida y eficaz aun cuando el donante después de haber donado haya sido incapacitado o haya sido declarado ausente. Cuestión distinta es que, aceptada la donación, el donante (o el tutor, en caso de incapacitación, y el defensor del ausente, en caso de declaración de ausencia) conserve la facultad de revocarla hasta que conozca la existencia de esa aceptación (artículo 623 del Código Civil español y artículo 531-8.1 del Código Civil de Cataluña). En tanto la aceptación no llega a conocimiento del donante, subsiste durante la vida de éste la posibilidad de revocación (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de febrero de 1940 y 14 de mayo de 1966). Esta facultad se extingue con la muerte del donante, y no se transmite a los herederos (Resolución de esta Dirección General de 1 de julio de 2003).

La forma de la aceptación está en función de la naturaleza del objeto donado. En el caso de donaciones de bienes inmuebles se exige escritura pública tanto para la donación misma como para la aceptación (artículo 633 del Código Civil y artículo 531-12 del Código de Cataluña). Esta exigencia de forma es requisito esencial, de validez (*ad solemnitatem, ad substantiam, ad constitutionem*, como expresa la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1995), pues según señala la Sentencia del mismo Tribunal de 25 de enero de 2007 «una donación de inmueble sin escritura pública es inexistente por falta de un requisito esencial», por lo que no resulta aplicable lo establecido en el artículo 1279 del Código Civil (vid. las Sentencia del Tribunal Supremo citadas, así como la de 10 de septiembre de 2007, entre otras muchas citadas en ellas). Es indiferente que la aceptación tenga lugar en la misma escritura pública en la que la donación se realiza como en otra escritura pública «separada» (artículo 633, párrafo segundo, del Código Civil), sea de la misma fecha, sea de otra posterior.

Pero la aceptación no produce efecto «si no se hiciese en vida del donante» (artículo 633, párrafo segundo, del Código Civil; vid en sentido análogo el artículo 531-7 del Código civil catalán). El fundamento de esta exigencia legal se encuentra en que, en el momento de la muerte o la declaración de fallecimiento, es imprescindible conocer qué bienes y derechos integran el caudal hereditario, sin que la pertenencia de un bien o de un derecho al patrimonio hereditario pueda depender de un hecho futuro e incierto, como es la aceptación de la donación por el beneficiario de esa atribución gratuita, que puede producirse o no, y, en el caso que se produzca. Si los derechos a la sucesión de una persona se transmiten «desde el momento de su muerte» (artículo 657 del Código Civil) y si la «herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extingan por su muerte» (artículo 659 del Código Civil español), la coherencia del sistema legal exige el establecimiento de un límite para aceptar. La muerte o la declaración de fallecimiento del donante constituyen ese límite temporal para la aceptación. Por esta razón, en el caso de los bienes inmuebles, estén o no inscritos, la escritura pública en la que conste la aceptación de la donación, cualquiera que sea el modo de exteriorizar en la escritura esa voluntad de aceptar, tiene que ser anterior a la fecha de la muerte o a la fecha de declaración de fallecimiento del causante.

4. Al no tener la aceptación de la donación el carácter de acto personalísimo, puede aceptar el propio donatario o hacerlo persona que tengan atribuido el poder de representación de dicho donatario con facultades para aceptar donaciones. La aceptación de la donación

puede efectuarse «por sí, o por medio de persona autorizada con poder especial para el caso, o con poder general y bastante» (artículo 630 del Código Civil). La aceptación «por sí» excluye la aceptación por los herederos del donatario, si éste muriese sin aceptar, o por sus acreedores en vía subrogatoria. La aceptación por medio de representante voluntario presupone la existencia de poder. Es indiferente que ese poder se haya conferido antes o después del otorgamiento de la donación. Lo importante es, en primer lugar, que exista —sea poder especial o poder general—, y, en segundo lugar, que sea bastante.

En el caso de falta de poder de representación o en el caso de insuficiencia de poder, para que la aceptación produzca efecto se requiere la ratificación (artículos 1259, 1727 y 1892 del Código Civil), sea por el donatario, sea por quien tenga el poder suficiente para ratificar en nombre de éste; y se requiere, además, que esa ratificación se produzca durante la vida del donante (así debe colegirse de lo establecido en el artículo 633, párrafo segundo, del Código Civil, y artículo 531-7 del Código civil catalán).

En el caso del presente expediente se plantea la cuestión debatida porque la aceptación —por medio de persona sin poder de representación— se produce en vida del donante, pero cuando tiene lugar la ratificación el donante ya ha fallecido. Para resolver el recurso interpuesto por la donataria es irrelevante, en primer lugar —aunque sea muy llamativo—, el tiempo transcurrido hasta la ratificación: entre la fecha de la escritura pública de donación (10 de diciembre de 1987) y la fecha de la escritura pública de ratificación de la aceptación realizada por el mandatario verbal (9 de julio de 2015) ha pasado más de un cuarto de siglo. Lo relevante es ese carácter extemporáneo de la ratificación. Para resolver el recurso es igualmente irrelevante, en segundo lugar, cuál sea la causa de esa falta de ratificación oportuna.

5. La ratificación es una declaración de voluntad unilateral por la cual una persona hace suyo un negocio que, sin poder o con extralimitación del poder, otra persona ha concluido para él (vid., entre otras muchas, Resoluciones de esta Dirección General de 7, 8, 25 y 28 de mayo de 2013). Se ratifican declaraciones de voluntad realizadas sin poder de representación o con extralimitación del poder. En el caso analizado, el objeto de la ratificación es la declaración de aceptación de la donación efectuada por quien carecía de facultades para hacerla. Las declaraciones contenidas en la escritura de 9 de julio de 2015 no suponen el otorgamiento a posteriori del poder de representación, sino la asunción por parte del interesado de las consecuencias jurídicas del negocio que se ha celebrado sin poder. La ratificación contenida en la escritura de 9 de julio de 2015 no «confirma», como sostiene la recurrente, la representación invocada por el mandatario verbal en la escritura de 10 de diciembre de 1987, sino que ratifica la aceptación realizada por quien no ha acreditado fehacientemente su poder de representación.

Con claros antecedentes en la *ratihabitio* romana —que tenía habitualmente eficacia retroactiva—, la figura de la ratificación se recoge en Las Partidas (donde se señala que «quien ha por firme la cosa que es fecha en su nombre, vale tanto como si la oviese mandado fazer de primero»: Partida VII, Ley 10). Con directa inspiración en el Code civil francés de 1804, la ratificación pasa al Anteproyecto de Código Civil español de 1851 (artículo 980) y de ahí al Código Civil vigente (artículo 1259). Pero, en orden a los efectos de la ratificación, el Código Civil, al igual que el Code civil francés, guarda silencio, a diferencia de lo que acontece en otros Códigos europeos más modernos, como el Bürgerliches Gesetzbuch alemán (§184), el Codice civile italiano de 1942 (artículo 1399, párrafo segundo), el Código civil portugués de 1966 (artículo 268, párrafo segundo) o el Código civil y comercial argentino (artículos 369 y 370). Ha sido la jurisprudencia del Tribunal Supremo, primero (ya desde la Sentencia de 7 de mayo de 1897), y la doctrina de esta Dirección General (por todas, Resolución de 3 de marzo de 1953), después, las que, en primer lugar, han reconocido la retroactividad de la ratificación a la fecha del acto ratificado y, en segundo lugar, han establecido que la ratificación es inoponible a los terceros que *medio tempore* hubieran adquirido derechos.

Frente a la regla general de eficacia «ex nunc» de los actos o negocios jurídicos, la ratificación produce efectos *ex tunc*. Los efectos de la ratificación se retrotraen al momento de realización del acto o del negocio jurídico estipulado. En tanto tiene lugar la ratificación,

el acto o el negocio se halla en estado de suspensión o, si se prefiere, está sometido a una *conditio iuris* de eficacia, que es el hecho de la ratificación. Como ha señalado la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de diciembre de 1965, interpretando el artículo 1259 del Código Civil, una vez ratificado el contrato celebrado sin representación, se subsana la falta y el contrato se considera válido y eficaz. Mediante este mecanismo jurídico se concluye el ciclo negocial, perfeccionando y completando el negocio que deviene, así, a través de ella, plenamente eficaz.

Pero este efecto retroactivo tiene un doble límite, especial y general, que es esencial tener en cuenta. El «límite especial» –o, si se prefiere, específico del contrato de donación– es que ni la aceptación ni, por natural extensión, la ratificación de la aceptación realizada sin poder o con extralimitación del poder puede tener lugar cuando el donante ha fallecido. Si la muerte del donante impide la aceptación de la donación (artículo 633, párrafo segundo, del Código Civil, y artículo 531-7 del Código civil catalán), la muerte impide igualmente la aceptación realizada por quien carecía de poder de representación. Salvo que la Ley lo autorice expresamente, no se puede ratificar fuera de plazo lo que no se puede realizar personalmente en el momento en que tiene lugar esa ratificación. Lo que no se había hecho «por sí» en momento oportuno, no se puede asumir como propio después, cuando esa aceptación «por sí» ya no era posible, mediante la ratificación del actuar del representante sin poder. Por esta primera razón, procede confirmar la calificación negativa del registrador toda vez que la aceptación mediante mandatario verbal en vida del donante constituye un negocio incompleto, imperfecto, y por tanto, ineficaz, sujeto a la *conditio iuris* de la ratificación, ratificación que debe efectuarse necesariamente en vida del donante.

El «límite general» se encuentra en que ese efecto retroactivo de la ratificación no es de tal intensidad que la ratificación pueda perjudicar los derechos adquiridos en el tiempo que media entre la realización del acto –en este caso, la aceptación de la donación por el mandatario verbal– y la ratificación de ese acto –en este caso, la ratificación de esa aceptación–. Los efectos retroactivos ceden ante la preponderancia del derecho adquirido *medio tempore*.

En el supuesto de hecho considerado, a los efectos de la cuestión planteada los herederos del donante, desde el momento mismo de la muerte de este, adquieren el derecho a la herencia (o los legatarios respecto del legado). En efecto, abierta la sucesión de una persona (en el momento mismo del fallecimiento –artículo 657 del Código Civil–), el fenómeno sucesorio se desenvuelve, primero, a través de la vocación, como llamamiento abstracto y general a todos los posibles herederos, testados o intestados, y, después, por la delación, como llamamiento concreto y particular, con ofrecimiento de la herencia al heredero o herederos para que puedan aceptarla y repudiarla (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 4 de mayo de 2005). La aceptación y la repudiación de la herencia son actos jurídicos unilaterales y libres (artículo 988 del Código Civil), de declaración de voluntad, que realiza aquel o aquellos a los que se defiere la herencia, a través de los cuales se exterioriza la adhesión o el rechazo a la delación ofrecida. Ciertamente, sin aceptación no hay adquisición: la aceptación de la herencia por el llamado produce el efecto inmediato de la adquisición del título deferido, lo que comporta que aquel recibe todas las relaciones jurídicas transmisibles de las que era titular el causante y se coloca en la correspondiente posición jurídica, sea activa o pasiva. Pero desde el momento mismo de la muerte se produce la transmisión de los «derechos a la sucesión» a los herederos (artículo 657 del Código Civil), sin perjuicio de que la sucesión en las distintas posiciones jurídicas que tuviera el fallecido se produzca desde que la aceptación tenga lugar (artículo 661 del Código Civil), retrotrayéndose entonces los efectos de la aceptación «al momento de la muerte de la persona a quien se hereda» (artículo 989 del Código Civil). Significa ello que desde la muerte del causante existe un derecho a la herencia por parte de los herederos, un derecho que comprende «todos los bienes, derechos y obligaciones» del causante que no se extingan por su muerte (artículo 659 del Código Civil), entre los que se encuentran los bienes donados en vida del fallecido cuando la aceptación de la donación no hubiera sido realizada antes de la muerte del donante. Por esta segunda razón, procede confirmar igualmente la calificación negativa del registrador por haber

tenido lugar la ratificación después de esa adquisición de derechos por parte de herederos del donante.

Naturalmente, no es óbice a esta conclusión el hecho de que la madre y los hermanos de la donataria hayan realizado las manifestaciones vertidas en el acta notarial de 15 de abril de 2016. En primer lugar, porque no consta que los otorgantes de esa acta sean los herederos —o los únicos herederos— del donante fallecido; y, en segundo lugar, porque, aunque tuvieran esa condición —y la tuvieran ellos solos—, no puede modificar la situación existente en el momento de la muerte.

6. Por último, debe añadirse que el registrador tiene plena autonomía e independencia en el ejercicio de la función calificador, sin que puede considerarse vinculado por el precedente de calificaciones propias al practicar asientos del mismo o de análogo contenido. La calificación de títulos presentados en muy breve intervalo de tiempo o incluso en el mismo día puede no ser coincidente. En el sistema legal español, el fundamento de los recursos es siempre el Derecho que resulte aplicable, y no el precedente.

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, 2 de noviembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.