



Roj: **STS 2957/2012 - ECLI:ES:TS:2012:2957**

Id Cendoj: **28079110012012100283**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **30/04/2012**

Nº de Recurso: **1294/2009**

Nº de Resolución: **282/2012**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **JUAN ANTONIO XIOL RIOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 3733/2009,**
STS 2957/2012

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a treinta de Abril de dos mil doce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 1294/2009 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de D. Edmundo , aquí representado por el procurador D. Jorge Laguna Alonso, contra la sentencia de fecha 16 de marzo de 2009, dictada en grado de apelación, rollo n.º 343/2008, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25 .ª, dimanante de procedimiento de juicio ordinario n.º 1305/2004, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de Madrid . Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora D.ª Gema Fernández-Blanco San Miguel, en nombre y representación de Proin Capital, S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia n.º 61 de Madrid dictó sentencia de 2 de noviembre de 2007 en el juicio ordinario n.º 1305/2004 , cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Se estima parcialmente la demanda interpuesta por el procurador Sr. De Benito Martín -posteriormente sustituido por el Sr. García Guardia-, en representación de Gabino y Estudios Legales y Económicos Mafi S.A., apreciándose la falta de legitimación activa de Gabino y declarándose la nulidad de la escritura pública de compraventa otorgada en fecha de 31 de julio de 2001, así como la nulidad de la **donación** encubierta por defectos de forma, ordenándose la cancelación en el Registro de la Propiedad de la inscripción de la referida escritura y de cuantas inscripciones se hayan practicado con base a dicha escritura, sin perjuicio en cuanto a la rectificación registral, de terceros de buena fe conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria , condición que se reconoce en los presentes autos, de modo expreso, a Proin Capital S.L., condenándose a Edmundo a estar y pasar por dichas declaraciones, así como al pago de las costas, salvo las causadas a instancia del codemandado absuelto, que serán de cargo de la parte actora.»

SEGUNDO.- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- Por el codemandado Edmundo se alega falta de legitimación activa en la persona de Gabino , por no acreditar la representación en la que actúa, aludiéndose también a que no pueden pedir la nulidad de un contrato quienes hubieran empleado el dolo o producido el error, conforme dispone el artículo 1302 Cc . Para resolver la excepción planteada es necesario partir de la acción principal formulada en la demanda, donde se postula la declaración de inexistencia por nulidad absoluta del contrato de compraventa de la vivienda litigiosa, suscrito por Gabino - como consejero delegado de Estudios Legales y Económicos Mafi S.A. - y Edmundo



, por no haber tenido ninguno de los contratantes intención de transmitir ni adquirir la vivienda de referencia, faltando el pago del precio, y por tanto la causa.

Para determinar la legitimación ha de estarse a la acción ejercitada en la demanda, y, en ese sentido, la actora Mafi S.A. tiene plena legitimación para la interposición de la acción de nulidad de la venta, ya que así lo dispone el art. 1302 del Código Civil, que autoriza a ejercitarla a los obligados principal o subsidiariamente en los contratos, pudiendo también impugnarlos los terceros a quienes les perjudiquen. Dice la SSTS de 12 de noviembre de 1997 que "los propios partícipes del negocio simulado poseen legitimación activa para solicitar que se declare la simulación (SSTS de 22 febrero 1946, 6 abril 1954, 27 noviembre 1958 y 6 febrero 1964, entre otras).

Diversas sentencias del Tribunal Supremo definen la legitimación "ad causam" como la afirmación de la titularidad del derecho (o de un interés) y la correspondencia o correlación entre la titularidad afirmada y las consecuencias jurídicas pretendidas (SSTS de 31 de marzo de 1997 y 11 de marzo 2002). Por lo tanto la verificación de la legitimación "ad causam" como tema o cuestión relacionada con el "fondo", pero de análisis previa (preliminar al "fondo" del asunto, sentencia de 11 de febrero 2002), se reduce a comprobar si se da la afirmación del interés y si este (con independencia de su existencia) es coherente con lo pedido. Lo expuesto conduce a entender legitimada a Mafi S.A. respecto de la acción de nulidad absoluta o inexistencia entablada con carácter principal, pero no a Gabino, -como admite la propia parte actora en su demanda- puesto que el mismo no contrata en nombre propio, dejando claro en el documento n.º 24 acompañado con la demanda que representa a Mafi S.A., al ser su consejero delegado, y en tal condición actúa, sin que se acredite que el mismo es un tercero perjudicado, en cuyo caso ostentaría la legitimación deseada. También carecería de legitimación el citado Sr. Gabino en relación a todas las peticiones relativas a la posible **donación** encubierta, pues carece de la condición de donante que se atribuye, al no ser propietario, como persona física del inmueble litigioso, cualidad que ostenta la citada Mafi S.A.

»Segundo.- En el presente caso, los términos en que ha quedado planteado el litigio por las alegaciones de las partes, suponen que esta juzgadora haya de pronunciarse en primer lugar sobre si ha existido o no en la realidad causa del contrato de compraventa suscrito entre las partes, y, en consecuencia, si el contrato fue o no inexistente por ella, y, de entenderse que lo realmente querido fue una **donación** de bien inmueble encubierta bajo una escritura de compraventa, analizar si procede su declaración de nulidad por defectos de forma; únicamente, de no acogerse la declaración de inexistencia de la compraventa, se solicita en la demanda un pronunciamiento relativo a la revocación de la **donación** modal que también se alega.

Para resolver la presente controversia, debe partirse de la doctrina puesta de manifiesto, entre otras, por la STS de 8 de febrero de 1996, en que se considera que la simulación contractual "se produce cuando no existe la causa que nominalmente expresa el contrato, por responder este a otra finalidad jurídica distinta sin que se oponga a la apreciación de la simulación el que el contrato haya sido documentado ante fedatario público", simulación que puede ser, como indica la STS de 29 de noviembre de 1989, de dos clases en cuanto a la falsedad o fingimiento de la causa: una en la que la falsa declaración es el más fiel exponente de la carencia de causa y que configura la simulación absoluta, y la otra, aquella en la que la declaración representa la cobertura de otro negocio jurídico verdadero y cuya causa participa de tal naturaleza y que opera con carta de naturaleza propia bajo la denominación de contrato disimulado o, simplemente, simulación relativa, que se caracteriza por "encubrir un convenio, con inexistencia real, otro con realidad causal" (STS 22 de diciembre de 1987), lo que permite declarar la nulidad del negocio simulado o ficticio y mantener la validez del negocio disimulado, cuando este obedece a una causa verdadera y lícita". En el caso que nos ocupa, tanto la parte actora como el codemandado Edmundo reconocen que no se abonó precio alguno por la llamada compraventa del inmueble litigioso, admitiendo el Sr. Edmundo que fue un regalo de su padre y recogiendo en la propia demanda, en el primer párrafo de su folio 6, que se trató de un gesto de liberalidad. Como señala la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras muchas en la sentencia de 15 de noviembre de 1993, no se opone a la simulación el que el contrato haya sido documentado ante fedatario público, ni que los vendedores hayan manifestado ante notario que han recibido el precio de la venta pues "la eficacia de los contratos otorgados ante notario no alcanza a la veracidad intrínseca de las declaraciones de los contratantes, ni a la intención o propósito que oculten o disimulen, porque esto escapa a la apreciación notarial, dado que, evidentemente, el documento público da fe del hecho y de la fecha; es decir de lo comprendido en la unidad del acto, pero no de su verdad intrínseca".

Es decir, el notario da fe de que los otorgantes manifiestan la voluntad que recoge el instrumento (en este caso, de que quieren vender y comprar la finca descrita por el precio confesado), pero no de que tal manifestación contenga la voluntad realmente querida, que puede responder a otros designios; de ahí que -sigue diciendo la referida sentencia del Tribunal Supremo - "en los casos de compraventa en que no conste la entrega real del precio al vendedor, tratándose de precio meramente confesado, tal manifestación del vendedor no se halla amparada en cuanto a su certeza y veracidad por la fe pública registral, correspondiendo en este caso a los



demandados la prueba de la existencia del precio de acuerdo con la doctrina jurisprudencial sobre la carga de la prueba en orden a quien tiene que sufrir las consecuencias de no haber agotado su derecho a probar". Así pues, es clara la inexistencia y nulidad radical de la compraventa escriturada entre las partes por ausencia de precio, siendo la verdadera intención de las partes el realizar y consentir mutuamente un acto de liberalidad.

»Tercero.- En cuanto a la eventual eficacia que haya de otorgarse a la **donación** disimulada bajo aquella compraventa, debe postularse su nulidad de pleno derecho, pues dicha transmisión no cumple con los requisitos de forma «ad solemnitatem» que exige el artículo 633 del Código Civil para las **donaciones** de bienes inmuebles. La escritura pública de compraventa no es suficiente para satisfacer dicha formalidad y dar validez a una **donación** de tales características, pues sería preciso, según nuestro Tribunal Supremo, que en la misma se reflejara el «animus donandi» del donante y el «animus accipiendi» del donatario, esto es, el acuerdo de voluntades sobre la gratuidad, alcance y condiciones de la transferencia, y que esto sea puesto de relieve de forma indiscutible y auténtica, requisito que no puede ser suplido con una simple escritura de compraventa (sentencias de 14 mayo 1966, 4 diciembre 1975, 24 junio 1988, 2 diciembre 1988, entre otras).

»Cuarto.- En cuanto a la condición de tercero hipotecario de la codemandada Proin Capital S.L. debe otorgársele la cualidad de tercero protegido por el Registro al concurrir los requisitos exigidos por el artículo 34 LH, por haber adquirido a título oneroso (compraventa), de buena fe (la cual se presume), de quien figuraba como dueño en el propio Registro de la Propiedad (el vendedor Sr. Edmundo), habiendo inscrito a su vez su adquisición, de manera que legalmente "el tercero será mantenido en su adquisición, (...) aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro". Es decir, su adquisición ha devenido inatacable.

»Quinto.- En materia de costas, las mismas se imponen a Edmundo, a excepción de las ocasionadas a instancia de la codemandada absuelta Proin Capital S.L., que serán abonadas por la parte actora.»

TERCERO.- La Sección 25.ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia de 16 de marzo de 2009, en el rollo de apelación n.º 343/2008, cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que desestimando los recursos de apelación interpuestos por D. Edmundo y Estudios Legales y Económicos Mafi, S.A., contra la sentencia de 2 de noviembre de 2007 del JPI n.º 61 de Madrid dictada en procedimiento 1305/04 confirmamos dicha resolución; con imposición de las costas de esta alzada a cada apelante por su recurso respectivo.»

CUARTO.- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- D. Edmundo alega la indebida aplicación del art. 633 del CC, en relación con los arts. 619 y 1278 del mismo cuerpo legal, refiriéndose a la nulidad de la **donación** de un bien inmueble, la vivienda sita en Torrelodones, CALLE000 n.º NUM000, por defecto de forma por no haberse instrumentado en escritura específica con las solemnidades y requisitos exigidos en el citado art. 633 del CC. A tal efecto cita el resultado de la prueba y concretamente el sentido de la compraventa inicial que encubriría la **donación** por un gesto de liberalidad guiado por un acto de reconocimiento y afecto aunque se hiciera bajo la forma jurídica de una compraventa (términos de la propia demanda). A continuación plantea la ausencia del carácter modal de la **donación** y menos aún del incumplimiento de la supuesta condición ante una indiscutible realidad: que las partes querían realizar y aceptar una **donación** y así la escritura de 31 de julio de 2001 disimulaba un verdadero negocio de **donación** remuneratoria pasando a analizar el *animus donandi*, los requisitos de forma, la validez de la escritura pública simulando la **donación**, la naturaleza de la **donación** remuneratoria y la validez de una **donación simulada** bajo un contrato de compraventa con examen jurisprudencial de esta cuestión.

»Segundo.- Realmente toda la controversia gira alrededor del FJ Tercero de la resolución recurrida a propósito del incumplimiento de requisitos de forma "ad solemnitatem" (art. 633 CC). Esta cuestión constituye la auténtica *ratio decidendi* de la sentencia y que se resume en si la escritura de compraventa es o no suficiente para satisfacer la formalidad exigida en aquel precepto en el caso de una **donación** disimulada bajo esa otra apariencia. Y así, salvo el análisis del *animus donandi* y de la **donación** remuneratoria, la restante motivación del recurso se encamina a sostener la validez de la **donación** al margen de los problemas formales y la eficacia de la escritura pública que disimularía esta realidad recubierta de una compraventa de un inmueble según la corriente jurisprudencial favorable a esa tesis. Ahora bien, con relación a la validez o nulidad de este tipo de **donaciones** encubiertas y sobre las que, en efecto, se siguió una línea jurisprudencial dispar, las discrepancias mantenidas en la doctrina legal han sido resueltas por el Tribunal Supremo a través de una sentencia del Pleno de 11-1-2007 que ha venido a entender que toda **donación** encubierta bajo la forma de una compraventa es nula aunque se trate de una **donación** remuneratoria, al declarar "Esta Sala considera que la nulidad de la escritura pública de compraventa impide que se considere válida la **donación** de inmuebles que



se dice encubría. Aunque se probase que hubo *animus donandi* del donante y aceptación por el donatario del desplazamiento patrimonial, lo evidente es que esos dos consentimientos no constan en la escritura pública sino en los autos del pleito seguido sobre la simulación. El art. 633 Código Civ ., cuando hace forma sustancial de la **donación** de inmuebles la escritura pública no se refiere a cualquier escritura, sino a una específica en la que deben expresarse aquellos consentimientos, y ello es totalmente diferente de que se extraigan de los restos de una nulidad de la escritura de compraventa como resultado de una valoración de la prueba efectuada por el órgano judicial. En consecuencia, una escritura pública de compraventa totalmente **simulada** no cumple los requisitos del art. 633, pues el negocio disimulado de **donación** que se descubre no reúne para su validez y eficacia aquellos.

Esta tesis no puede ser sustituida por la de la validez cuando la **donación** se califica como remuneratoria. El art. 633 no hace ninguna excepción de lo que preceptúa para ninguna **donación**, además de que la remuneratoria no tiene ningún régimen especial, es el móvil remuneratorio el que guía el *animus donandi* del donante nada más; móvil indiferente jurídicamente para el Derecho, que no causa del negocio jurídico.

La no aplicación de la forma sustancial a la **donación** remuneratoria no puede basarse en su tratamiento legal por la normativa de los contratos en la que impera el principio de la libertad de forma. El art. 622 solo ordena que las remuneratorias se sometan a las normas de la **donación** en lo que "excedan del valor del gravamen impuesto", es decir, aquella normativa de los contratos regirá hasta la concurrencia del gravamen. El precepto es absolutamente inaplicable a la **donación** remuneratoria, en cuanto que por definición (art. 619) no se impone ningún gravamen al donante, sino que se remuneran servicios ya prestados que no constituyan deudas exigibles. Ciertamente que la doctrina científica ha discutido sobre el alcance de las incompresibles palabras del legislador respecto a las remuneratorias, pero las diferentes posiciones que se propugnan no pasan de consideraciones doctrinales en modo alguno unánimes. En el terreno de la aplicación del derecho, no es posible la conjugación de los arts. 619 y 622, en otras palabras, no cabe confundir una **donación** remuneratoria con una **donación** modal. Es en esta en la que efectivamente puede imponerse un gravamen al donatario, pero no en la remuneratoria.

Finalmente, hay que decir que el criterio favorable a la validez de la **donación** disimulada propicia por sí mismo fraude a los acreedores y legitimarios del donante, en cuanto les impone la carga de litigar para que se descubra la simulación, a fin de que se revele el negocio disimulado, y una vez conseguido, combatirlo si perjudica a sus derechos (acción rescisoria) o para que sean respetados (acción de reducción de **donaciones** por inoficiosidad). Criterio legal que se ha visto confirmado por la STS de 26 de febrero de 2007 .

En base a esta doctrina legal, teniendo en cuenta que la escritura de compraventa de fecha 31 de julio de 2001, es una compraventa **simulada** en la medida que encubre una **donación, donación** que con arreglo a la doctrina legal anteriormente expuesta debe entenderse nula, pues según dicha interpretación el artículo 633 del C. Civil , exige que la **donación**, aunque sea una **donación** remuneratoria, debe hacerse a través de la escritura pública en la que conste tanto la voluntad de donar, como la aceptación del donatario, lo que no puede suplirse por una escritura pública de compraventa, por lo que al existir una simulación en la citada escritura debe entenderse nula.

»Tercero.- A la misma conclusión se llega en aplicación de la STS de 5 de mayo de 2008 que reproduce la precedente doctrina de la S. del Pleno 11-1-07 contraria a admitir que bajo la apariencia y forma de una compraventa pueda ampararse validamente una **donación** de inmuebles y supone que incluso de admitirse que hubo ánimo de liberalidad y que la **donación** se perfeccionó con la aceptación del donatario, la **donación** sería inexistente por carecer de un requisito esencial cual es la forma "ad solemnitatem" que impone el art. 633 CC (de la citada S. 5 de mayo de 2008), procediendo, por lo expuesto, desestimar el recurso.

»Cuarto.- Por su parte, Estudios Legales y Económicos Mafi, S.A., alega en su recurso la vulneración del art. 34 de la LH , y jurisprudencia aplicable en cuanto a la consideración de Proin Capital, S.L., como tercero de buena fe protegido por el Registro de la Propiedad. Como principio básico baste indicar que quien conoce la realidad extrarregistral no puede invocar una tutela jurídica basada en la buena fe. El conocimiento debe extenderse a la inexactitud y a los vicios que puedan dar lugar a la nulidad, resolución o rescisión del derecho del transferente; ideas a las que responde el concepto elaborado por la doctrina del Tribunal Supremo. Y sobre los requisitos para la protección del tercero adquirente de buena fe, por ejemplo la STS 17-10-89 a la que se hace referencia en la STS 14 de mayo de 2008 , dice que para que el art. 34 sea aplicable debe ser válido el acto adquisitivo del tercero protegido. Si fuera nulo se aplicará el art. 33 de la propia de la LH , y la declaración de nulidad afectaría al adquirente como parte que es en el acto inválido. Así, la fe pública registral no desempeñaría la menor función convalidante o sanatoria. Se conjugan, pues, estos dos factores: que el adquirente conocía los vicios que podían dar lugar a la nulidad desapareciendo de esta forma la eficacia traslativa del negocio jurídico y que por ello no hay función convalidante de la fe pública registral.

»Quinto.- En la propia contestación a la demanda, el Sr. Edmundo (su hecho Sexto) relata la situación de deterioro de relaciones personales con su padre por lo que se vio obligado a vender el inmueble. Y entre junio y julio se gestan, de un lado la preparación de la revocación de la transmisión del chalet de Torrelodones y la venta a Proin que efectivamente se lleva a cabo el 2 de septiembre de 2004. Pero lo esencial en todo el proceso de esta transmisión a lo que aquí interesa es probar siquiera indiciariamente que Proin conocía la falta de validez del título de su transmitente. Solo a ese efecto constan los interrogatorios del Sr. Edmundo y del representante de la compradora. Entre los minutos 7 y 7,60 del reloj de grabación del CD del juicio, el primero fue preguntado por su conocimiento de los Sres. Carlos Jesús y Benedicto . En ningún momento se indicó dato alguno sobre un conocimiento previo de cuándo, con quién y en qué circunstancias se convino la compraventa del chalet distintas del mero contacto comercial o inmobiliario. Menos aún sobre posible confabulación, simulación o cualquier género de interposición entre el comprador y vendedor para perjudicar en última instancia al Sr. Gabino . Tampoco del interrogatorio Don. Benedicto se desprende impresión alguna favorable a la tesis precedente (minutos 10-12). Ni conocía previamente al vendedor ni conocía la posible litigiosidad del chalet. Así las cosas, ningún dato documental a salvo la cercanía de fechas entre la constitución de la sociedad y la venta permite aseverar la mala fe del tercero Proin; siendo imprescindible su prueba, ningún elemento es aportado por el apelante en contra de la presunción de buena fe, procediendo la desestimación del recurso.

»Sexto.- Conforme al art. 398 de la LEC las costas causadas en esta alzada deben imponerse a cada apelante por su respectivo recurso.»

QUINTO.- En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Edmundo se formula el siguiente motivo de casación:

Motivo primero y único: «Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.2.º de la LEC , por infracción del artículo 633 CC ».

Se funda, en síntesis, en lo siguiente:

La parte recurrente sostiene que, de acuerdo con una línea jurisprudencial consolidada y mayoritaria del Tribunal Supremo, la escritura pública de compraventa del inmueble es suficiente para satisfacer la formalidad exigida en el artículo 633 CC , en los casos, como el presente, en los cuales se ha realizado una verdadera **donación** bajo la apariencia de una compraventa.

SEXTO.- Por auto de 26 octubre de 2010 se acordó no admitir el recurso de casación interpuesto por la representación de Estudios Legales y Económicos Mafi, S.A. y admitir el recurso de casación interpuesto por D. Edmundo .

SÉPTIMO.- En el escrito de oposición al recurso de casación presentado la representación procesal de Estudios Legales y Económicos Mafi, S.A. se formula en síntesis, la siguiente alegación:

De acuerdo con la doctrina jurisprudencial fijada por la STS de pleno de 11 de enero de 2007 la conclusión en el presente supuesto únicamente puede ser la de la nulidad de la escritura pública de compraventa litigiosa por inexistencia de precio así como la nulidad de la **donación** encubierta por falta de las solemnidades legales exigidas por el artículo 633 CC .

OCTAVO.- La representación procesal de la parte recurrida, Proin Capital, S.L., no ha formalizado su oposición al recurso de casación.

NOVENO.- Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 18 de abril de 2012, en que tuvo lugar.

DÉCIMO.- En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

CC, Código Civil.

CE, Constitución Española.

FJ, fundamento jurídico.

LEC, Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

LH, Ley Hipotecaria.

LOPJ, Ley Orgánica del Poder Judicial.

RC, recurso de casación.

SSTS, sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

STC, sentencia del Tribunal Constitucional.

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes.

1. La parte demandante formuló demanda inicialmente frente a D. Edmundo y, posteriormente, mediante escrito de ampliación de la demanda frente a la sociedad mercantil Proin Capital, S.L., en ejercicio de acción de nulidad de contrato de compraventa inmobiliaria, en la cual interesó se declarase la nulidad absoluta por inexistencia del contrato de compraventa, con efectos retroactivos a la fecha del otorgamiento; alternativamente se estimase la acción revocatoria y se declarase que la compraventa encubría una **donación** modal de inmuebles sujeta a la condición de que el demandado se sometiese a un tratamiento médico de deshabituación de su drogodependencia, por incumplimiento de dicha condición; y en último lugar, de estimarse que la escritura pública de compraventa de 31 de julio de 2001 encubría una **donación** de bienes inmuebles, se declarase nula e ineficaz por defecto de forma al no haberse instrumentado en escritura pública conforme al artículo 633 CC .

Por la parte codemandada Sr. Edmundo se alegó falta de legitimación activa del demandante Sr. Gabino y se opuso a la demanda formulada, en iguales términos a la parte codemandada Proin Capital, S.L., por entender ambas partes codemandadas que la compraventa del bien inmueble es plenamente válida y eficaz.

2. La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda. En primer lugar apreció la falta de legitimación activa del Sr. Gabino y en cuanto al fondo del asunto, concluyó, en resumen, plenamente acreditado en el procedimiento tanto la inexistencia y nulidad radical de la compraventa por ausencia de precio como que la verdadera voluntad de las partes contratantes fue la de realizar y consentir mutuamente un acto de liberalidad. Por otro lado, y en cuanto a la **donación** disimulada bajo la apariencia de una compraventa declaró igualmente la nulidad de la misma al no cumplir con las formalidades exigidas legalmente.

3. La sentencia de segunda instancia desestimó los recursos de apelación interpuestos y confirmó íntegramente la sentencia recurrida. Concluyó, en síntesis, que la escritura de compraventa de 31 de julio de 2001 es una compraventa **simulada** en la medida que encubre una **donación**, que por otro lado no cumple con los requisitos formales exigidos por el artículo 633 CC para su validez.

4. La parte codemandada Sr. Edmundo preparó e interpuso recurso de casación por el ordinal 2.º del artículo 477.2 LEC por infracción del artículo 633 CC .

Asimismo se preparó e interpuso recurso de casación por la parte demandante Estudios legales y económicos Mafi, S.A.. Dicho recurso de casación se inadmitió por Auto de 26 de octubre de 2006.

SEGUNDO.- Motivo primero y único del recurso de casación.

El recurso de casación se introduce con la siguiente fórmula:

Motivo primero y único: «Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.2.º de la LEC , por infracción del artículo 633 CC ».

Se funda, en síntesis, en lo siguiente:

La parte recurrente sostiene que, de acuerdo con una línea jurisprudencial consolidada y mayoritaria del Tribunal Supremo, la escritura pública de compraventa del inmueble es suficiente para satisfacer la formalidad exigida en el artículo 633 CC , en los casos, como el presente, en los cuales se ha realizado una verdadera **donación** bajo la apariencia de una compraventa.

El motivo debe ser desestimado.

TERCERO.- Contrato de compraventa de inmueble que encubre una **donación**. Formalidades exigidas para la validez de la **donación** encubierta.

A) La STS de Pleno de 11 de enero de 2007 establece como doctrina «que la nulidad de la escritura pública de compraventa impide que se considere válida la **donación** de inmuebles que se dice encubría. Aunque se probase que hubo "animus donandi" del donante y aceptación por el donatario del desplazamiento patrimonial, lo evidente es que esos dos consentimientos no constan en la escritura pública sino en los autos del pleito seguido sobre la simulación. El art. 633 CC , cuando hace forma sustancial de la **donación** de inmuebles la escritura pública no se refiere a cualquier escritura, sino a una específica en la que deben expresarse aquellos consentimientos, y ello es totalmente diferente de que se extraigan de los restos de una nulidad de la escritura de compraventa como resultado de una valoración de la prueba efectuada por el órgano judicial. En consecuencia, una escritura pública de compraventa totalmente **simulada** no cumple los requisitos del art. 633, pues el negocio disimulado



de **donación** que se descubra no reúne para su validez y eficacia aquéllos. Esta tesis no puede ser sustituida por la de la validez cuando la **donación** se califica como remuneratoria. El art. 633 no hace ninguna excepción de lo que preceptúa para ninguna **donación**, además de que la remuneratoria no tiene ningún régimen especial, es el móvil remuneratorio el que guía el "animus donandi" del donante nada más; móvil indiferente jurídicamente para el Derecho, que no causa, del negocio jurídico». Dicha doctrina aparece reflejada en sentencias posteriores, entre otras, STS de 4 de mayo de 2009 [RC n.º 2904/2003] y STS de 3 de febrero de 2010 [RC n.º 1823/2005].

B) La aplicación de esta doctrina al caso examinado exige la desestimación del recurso. Tal y como se declara probado por la Audiencia Provincial la escritura pública de compraventa de 31 de julio de 2001 refleja una compraventa **simulada** en tanto que encubre la verdadera intención o voluntad de los intervinientes que fue la de realizar la **donación** del inmueble litigioso, lo que comporta la nulidad de aquella. Asimismo, y según la jurisprudencia reseñada, la **donación** disimulada bajo la apariencia de la compraventa tampoco es válida ya que resulta imprescindible que en escritura pública conste tanto la voluntad de donar como la aceptación de dicha **donación** por parte del donatario, ahora recurrente, voluntades que no concurren, obviamente, en la escritura pública objeto de autos. Por tanto, la conclusión alcanzada en la sentencia impugnada resulta plenamente ajustada a la doctrina jurisprudencial existente en materia de validez y eficacia de **donaciones** de inmuebles disimuladas bajo la apariencia de una compraventa.

CUARTO.- Desestimación del recurso de casación y costas.

No estimándose fundado el recurso, procede su desestimación, con imposición de costas a la parte recurrente, por aplicación del artículo 398 LEC en relación con el artículo 394 LEC .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Edmundo contra la sentencia de 16 de marzo de 2009 dictada por la Sección 25.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el rollo de apelación n.º 343/2008 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que desestimando los recursos de apelación interpuestos por D. Edmundo y Estudios Legales y Económicos Mafi, S.A., contra la sentencia de 2 de noviembre de 2007 del JPI n.º 61 de Madrid dictada en procedimiento 1305/04 confirmamos dicha resolución; con imposición de las costas de esta alzada a cada apelante por su recurso respectivo.»

2. No ha lugar a casar por el motivo formulado la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Se imponen las costas de este recurso a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Juan Antonio Xiol Rios. Francisco Marin Castan. Jose Antonio Seijas Quintana. Francisco Javier Arroyo Fiestas. Roman Garcia Varela. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.