

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6583** *Resolución de 26 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Daimiel a inscribir una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por doña A. G. C. G. G. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Daimiel, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, a inscribir una escritura de donación.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid don Juan Bolás Alfonso el 12 de enero de 2012, doña A. G. C. G. G. donó la nuda propiedad de determinado piso destinado a vivienda a sus hijos, menores de edad, don C. C. G. C. y don G. C. G. C., éstos representados por su padre y esposo de la donante don C. C. L.

Del informe de la registradora resultan las siguientes circunstancias de hecho relevantes:

a) La donante había adquirido la finca donada, en estado de soltera, por título de compraventa, según la inscripción cuarta al folio 171 del Tomo 1111 del Archivo, Libro 604 de Daimiel, con fecha 20 de junio del año 2000.

b) Dicha vivienda está calificada como Vivienda de Protección Oficial por cédula expedida en Ciudad Real el 25 de septiembre de 1985, por el director provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda, expediente 13-1-0080-85 de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, según consta en nota al margen de la inscripción primera de la finca transmitida de fecha 22 de abril de 1987, por referencia a la nota al margen de la inscripción segunda de la finca matriz. Ni del contenido del Registro, ni del título calificado resulta acreditado, de forma indubitada, si la vivienda a que se refiere el presente es de promoción pública o privada.

##### II

Presentada el 28 de noviembre de 2013 dicha escritura de donación en el Registro de la Propiedad de Daimiel fue objeto de calificación negativa emitida por la registradora, doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, que a continuación se transcribe únicamente respecto del defecto que es objeto de impugnación y que no ha sido objeto de reforma por la registradora después de la interposición del presente recurso: «Doña Jimena Campuzano Gómez-Acebo, registradora de la Propiedad de Daimiel, provincia de Ciudad Real, ha examinado el procedimiento registral identificado con el número de entrada 1701 del presente año, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Antecedentes de Hecho Primero.— Con fecha (...) fue presentada en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 1.701 del Libro Diario 108, escritura autorizada por el Notario de Madrid Don Juan Bolas Alfonso con fecha 12/01/2012 número de protocolo 16/2012 de donación. Segundo.— En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes Fundamentos jurídicos

Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso se observan los siguientes defectos: a) Dada la calificación de la vivienda donada como Vivienda de Protección Oficial por cédula expedida en Ciudad Real el 10 de abril de 1987, por el Delegado Provincial de la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha, expediente 13-1-0080-85, según consta en nota al margen de la inscripción 1ª de la finca transmitida, es necesario acreditar que dicha transmisión ha sido autorizada por los órganos competentes de la Comunidad Autónoma, que ha obtenido el visado de la Consejería de Vivienda y Urbanismo de 1.ª Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, o bien que no que no es precisa dicha autorización para transmitir; también en su caso debe acreditarse que se ha efectuado el ofrecimiento para el derecho de tanteo a la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha. No se ha acreditado el cumplimiento de los requisitos previstos en el capítulo III del Título I del Decreto 3/2004, de 20 de enero de 2004, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, en particular el artículo 25.3. Requisitos aplicables dado lo dispuesto en la Disposición Transitoria Octava del Decreto 38/2006, de 11 de abril de 2006, que sin distinguir entre viviendas de protección pública de promoción pública o privada, establece «las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública promovidas al amparo de planes de vivienda estatales o autonómicos anteriores, se realizarán con sujeción a los requisitos y trámites previstos en el capítulo III del Título I del Decreto 3/2004...» y al artículo 29 del mismo Decreto, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria 1.ª del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de CLM 2009-2012 (DOCM 223, 16 noviembre). No incluyéndose las donaciones en el elenco de excepciones ni en el artículo 29 párrafo 4 que ni en el artículo 118 del Decreto 38/2006; al contrario ambos artículos parten de que la normativa se aplicará a las «transmisiones intervivos, onerosas o gratuitas». b) (...) Parte dispositiva. Calificado el título a la vista de los fundamentos de Derecho expuestos y los Libros del Registro acuerdo suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación (...) Esta calificación negativa podrá ser recurrida (...) Daimiel, a dieciocho de diciembre de dos mil trece. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

La calificación se notificó al notario autorizante el día 3 de enero de 2014, y al presentante por correo certificado con acuse de recibo, recibíendose dicha notificación el 22 de enero de 2014.

### III

El 7 de febrero de 2014 doña A. G. C. G. G. interpuso recurso contra la calificación en el que (aparte determinados razonamientos relativos al defecto segundo, que ha sido revocado por la registradora a la vista del recurso) alega los siguientes fundamentos de Derecho: La impugnación de la calificación negativa se funda, esencialmente, en la no consideración de aplicación al supuesto contemplado en la escritura de donación de 12 de enero de 2012, de la normativa y requisitos previstos en el capítulo III del Título I del Decreto 3/2004, de 20 de enero de 2004, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública. La calificación negativa efectuada se sustenta únicamente en los requisitos contemplados en el artículo 20.3 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, que exige inexcusablemente que el adquirente no disponga de capacidad económica y/o sea ésta muy reducida así como se encuentre en el Registro de Demandantes de Vivienda con Protección Pública de Castilla-La Mancha y para ello ser mayor de edad (o emancipado) con sujeción a lo establecido en el artículo 9 del Decreto 8/2013, de 20 de

febrero, sobre medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida que establece que «para poder ser inscrito en el Registro de demandantes, habrá que cumplir y acreditar... los requisitos siguientes: a) ser mayor de edad o emancipado». Cuando se calificó negativamente por primera vez (18 de febrero de 2012) la escritura de donación no se encontraba en vigor el Decreto 8/2013 de 20 de febrero sobre medidas para el fomento del acceso a la vivienda protegida de Castilla-La Mancha que contempla de forma expresa el requisito de la mayoría de edad y/o emancipación, para poder ser inscrito en el Registro de demandantes de viviendas de protección pública, por lo que la única exigencia o requisito que se establece para las segundas y posteriores transmisiones ínter vivos, no es otra que figurar en el citado Registro como demandante y por ello se omiten determinadas situaciones que podrían, incluso por analogía, ser conceptuadas de idéntica manera, no produciendo perjuicio ni discriminaciones a los futuros adquirentes como es el caso ahora examinado. La exigencia de figurar inscrito en el Registro de demandantes de Vivienda de Protección Pública, no es aplicable cuando la transmisión de aquella se produce por causa de muerte ni por situaciones asimiladas a la misma, como es la que se contempla en el título calificado y ello en cuanto la donación se realiza con cargo a la herencia de la donante y por ello la consecuencia inmediata (liberalidad) y conforme exige el artículo 1.035 del Código Civil, debe la nuda propiedad donada colacionarse en la masa hereditaria de la donante. Por otra parte, y conforme a lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, es nulo de pleno derecho conforme al apartado c) del artículo 62 de la misma, exigir la inscripción en el Registro de demandantes de viviendas de personas menores de edad, máxime cuando es la propia titular la tutora legal de éstos y por ello quien mejor que nadie conjuntamente con el padre de aquéllos, pueda acreditar la totalidad de los requisitos que posibilitan la condición de adquirente de Vivienda de Protección pública (segundas o posteriores transmisiones). En el sentido expuesto, y conforme establece el artículo 20, apartado 3, del Decreto 173/2009, que literalmente transcrito indica: En todo caso, mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones ínter vivos de la propiedad de las mismas y de sus anejos o para la cesión de su uso y de sus anejos será necesario obtener el visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas de Protección Públicas. Las transmisiones de las viviendas sólo podrán efectuarse a personas que reúnan los requisitos necesarios para acceder a la vivienda con protección pública de que se trate y estén inscritos en el Registro de demandante de Vivienda con Protección Pública de Castilla-La Mancha, salvo las excepciones previstas en la normativa vigente. Por su parte, el artículo 25 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública, recoge las limitaciones a la facultad de disponer, en cuyo número 1 literalmente establece: 1.–Los adquirentes, adjudicatarios y promotores individuales para uso propio, no podrán transmitir inter vivos ni ceder su uso por ningún título de las viviendas con protección pública, durante el plazo mínimo de diez años desde la fecha de calificación y/o declaración definitiva, salvo que la normativa específica de cada régimen de viviendas establezca un plazo superior. 2.–La prohibición de transmitir o de ceder el uso de las viviendas podrá dejarse sin efecto en el caso de subasta y adjudicación de la vivienda por ejecución judicial de la hipoteca que pueda existir sobre la misma. El plazo mínimo de diez años que contempla el apartado 1.º, se encuentra ampliamente superado atendiendo a la fecha (10 de abril de 1987) de la calificación de la vivienda cuya nuda propiedad ha sido transmitida, así como ninguna financiación pública ha sido concedida a la ahora recurrente para la adquisición de aquella, por lo que no debe cancelarse ningún préstamo como requiere el apartado 4 del artículo referenciado. El número 7 del artículo 25, remite nuevamente a que la transmisión de las viviendas (no únicamente ínter vivos) sólo podrá efectuarse a personas que reúnan los requisitos necesarios para acceder a la vivienda con protección pública de que se trate. Los requisitos y/o condiciones para el acceso y/o para ser titular de una vivienda con protección pública se contienen en el artículo 18 del Decreto 3/2004, los cuales cumplen ampliamente los adquirentes y/o donatarios del título

cuya calificación es objeto de la presente impugnación. En el caso ahora examinado, es inquestionable que la donación efectuada por la ahora recurrente a sus 2 únicos hijos menores de edad, es un supuesto sino idéntico sí análogo y/o similar a la transmisión mortis causa (herencia), por lo que la transmisión en su conjunto y con la garantía de que la propia titular conserva el usufructo vitalicio respecto a la vivienda de referencia, no debería haberse por discriminatoria y contraria a derecho, denegando la inscripción del título. No obstante lo anterior, se reseña a título de ejemplo la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (Contencioso-Administrativo Sección Segunda, de 23 de julio de 2004 [JVR 2005/41751]) que en lo que ahora interesa declara: Idéntico tratamiento se dará a los supuestos en los que dicha cotitularidad en el dominio de una vivienda proceda de donaciones de padres a hijos y concluye: Asimismo, en el supuesto de herencia aceptada y liquidada, el heredero que haya obtenido la nuda propiedad de una vivienda (Vivienda de Protección Oficial) de la masa hereditaria, siempre que carezca de otra vivienda. Idéntico tratamiento se dará a los supuestos en los que la nuda propiedad de una vivienda (Vivienda de Protección Oficial) proceda de donaciones de padres a hijos. Por lo anteriormente expuesto y sin perjuicio de interesar la autorización correspondiente de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla-La Mancha a la donación efectuada, se reitera el tratamiento discriminatorio y contrario a Derecho otorgado por la registradora de la Propiedad de Daimiel, a la transmisión (donación) objeto de la calificación negativa objeto del presente recurso, toda vez que dicha donación debería haberse considerado en concepto de entrega a cuenta de la herencia (futura) de la titular de la vivienda de Protección Oficial, y por ello procederse a la inscripción solicitada, máxime habiendo transcurrido el plazo mínimo para la transmisión de las citadas viviendas.

#### IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 25 de febrero de 2014. En dicho informe manifiesta que ha resuelto revocar la calificación respecto del defecto señalado en el apartado b) de la nota impugnada.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2, 18, 26 y 34 de la Ley Hipotecaria; 6, 492, 634, 1035 y 1036 del Código Civil; la Ley 2/2002, de 7 de febrero, del Parlamento de Castilla-La Mancha; el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial; el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Vivienda; los artículos 23 y 25.7 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública; 118 y la disposición transitoria octava y disposición adicional tercera del Decreto 38/2006, 11 abril, del Consejo de Gobierno, por el que se regula en el ámbito de Castilla-La Mancha el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y se desarrolla el IV Plan Regional de Vivienda y Suelo de Castilla-La Mancha Horizonte 2010; los artículos 7 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012; 20.3 y la disposición transitoria primera y disposición derogatoria única del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, por el que se aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación de Castilla-La Mancha 2009-2012; la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 1960; y las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de enero de 1991 y 14 de julio de 2012.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el 12 de enero de 2012, la propietaria de una vivienda dona la nuda propiedad de la misma a sus hijos, menores de edad, representados por su padre. Dicha vivienda fue adquirida por la donante mediante compraventa en el año 2000 y está calificada como Vivienda de

Protección Oficial por cédula expedida el 25 de septiembre de 1985, sin que conste en el Registro de la Propiedad ni en la escritura de donación si es de promoción pública o privada.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera necesaria la obtención del visado o documento administrativo acreditativo de que se hayan cumplido los requisitos establecidos en la normativa de Castilla-La Mancha para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas de Protección Oficial.

La recurrente alega que ha transcurrido más de diez años desde la calificación de Protección Oficial (plazo de duración de la prohibición de transmisión ínter vivos de las viviendas con protección pública) y que la obtención de visado administrativo no es aplicable a la transmisión «mortis causa», por lo que tampoco es exigible en este caso de donación, pues, al ser colacionable en la masa hereditaria de la donante conforme al artículo 1035 del Código Civil, debe considerarse como entrega a cuenta de herencia futura.

2. La vivienda cuya transmisión –en nuda propiedad– se pretende inscribir tiene la consideración de Vivienda con Protección Pública en Castilla-La Mancha y, con ello, queda sujeta a las normas establecidas por la legislación de dicha comunidad autónoma para garantizar la efectividad del régimen de protección oficial, en cuanto les sean aplicables.

Entre tales normas está la que sujeta a visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo las segundas y posteriores transmisiones ínter vivos de viviendas con protección pública, contenida en el artículo 25.7 del Decreto 3/2004, de 20 de enero (redactado por el número 2 de la disposición adicional tercera del Decreto 38/2006, 11 abril).

La disposición transitoria primera del referido Decreto 3/2004 prevé su aplicación a las viviendas de protección pública cuya solicitud de declaración o calificación se presentara con posterioridad a la entrada en vigor de dicha norma, con lo que deja fuera de la exigencia de visado previo todas aquellas viviendas calificadas con anterioridad a su entrada en vigor. Frente a ello, la disposición transitoria octava del Decreto 38/2006, de 11 de abril, establece que «hasta la puesta en funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda con protección pública regulado en el Capítulo III del Título VIII del presente Decreto, las segundas y posteriores transmisiones de las viviendas con protección pública promovidas al amparo de Planes de vivienda estatales o autonómicos anteriores, se realizarán con sujeción a los requisitos y trámites previstos en el Capítulo III del Título I del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las viviendas con protección pública». Y el artículo 20.3 del Decreto 173/2009, de 10 de noviembre, dispone que «en todo caso, mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones ínter vivos de la propiedad de las mismas y de sus anejos o para la cesión de su uso y de sus anejos será necesario obtener el visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de vivienda, conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 3/2004, de 20 de enero, de Régimen Jurídico de las Viviendas con Protección Pública».

3. Este Centro Directivo, en Resolución de 14 de julio de 2012, ha considerado que la justificación de que se ha obtenido el referido visado constituye requisito previo necesario para que pueda procederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las limitaciones que sobre el dominio impone la legislación sobre vivienda protegida constituyen limitaciones legales delimitadoras del contenido ordinario del dominio, y definitorias de una propiedad estatutaria, en cuanto las facultades que atribuye a su titular quedan sujetas, en su contenido y ejercicio, al estatuto especial resultante de la finalidad social para el que se genera el objeto del derecho.

Así, tales limitaciones resultan de forma directa de la legislación estatal y autonómica dictada en materia de vivienda sujeta a regímenes de protección pública, son de aplicación a todo titular de viviendas protegidas, de conformidad con el régimen concreto

con arreglo al cual hayan sido clasificadas, y su contravención producirá los efectos que, para cada caso, establezca la regulación aplicable.

Por tanto, la constancia registral de tales limitaciones queda sujeta, en cuanto a su eficacia, a lo previsto en el artículo 26.1 de la Ley Hipotecaria, que establece que las prohibiciones establecidas por la Ley que, sin expresa declaración judicial o administrativa, tengan plena eficacia jurídica, no necesitarán inscripción separada y especial y surtirán sus efectos como limitaciones legales del dominio.

Por ello, para aquellos casos en que tanto la legislación estatal como autonómica prevén la constancia registral de tales limitaciones, establecen que se producirá a través de una nota marginal que no producirá otro efecto que el meramente informativo o divulgativo de la limitación legal del dominio a que se refiere. Así resulta de lo previsto en el artículo 7 del Real Decreto 2066/2008 en el ámbito estatal y, en el ámbito de la legislación autonómica de Castilla-La Mancha, de lo previsto en el artículo 20 del Decreto 173/2009. Y la misma eficacia ha de entenderse que tiene la nota marginal prevista en el artículo 25.7 del Decreto 3/2004, aunque el mismo no determine de forma expresa tales efectos.

Y así se establece porque el carácter legal o directamente emanado de la norma, que tienen tales limitaciones, excluye la necesidad de su inscripción para que tengan plena aplicación en toda transmisión de viviendas protegidas sujeta a las mismas. Por tanto, la inscripción de transmisiones de viviendas protegidas exige que por el registrador se califique si el acto dispositivo se ajusta a las limitaciones a que la norma aplicable lo sujeta, aun cuando tales limitaciones no resulten del Registro.

Y, precisamente porque el régimen de protección pública a que queda sujeta la vivienda puede no resultar del Registro o no ser su identificación suficientemente precisa, las normas de carácter autonómico reguladoras del régimen de viviendas protegidas (Ley 2/2002, de 7 de febrero, del Parlamento de Castilla-La Mancha, y Decretos 3/2004, de 20 de enero, 38/2006, de 11 de abril, y 173/2009, de 10 de noviembre, de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha), establecen como requisito previo para la autorización de la escritura pública en que se formalice su transmisión el visado administrativo, es decir, la existencia del acto a través del cual la administración competente controla el cumplimiento de las limitaciones resultantes del régimen de protección pública. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, el artículo 23 del Decreto 3/2004 establece que «se entiende por visado, el necesario reconocimiento por la administración, previo al otorgamiento de la escritura pública, del cumplimiento de los requisitos o condiciones del adquirente o arrendatario y de las condiciones esenciales del contrato, de acuerdo con lo previsto en el régimen de protección al que esté sujeta la vivienda.», y el artículo 25.7 establece que «en todo caso, mientras esté vigente el régimen de protección de las viviendas, para las segundas y posteriores transmisiones inter vivos de la propiedad de las mismas será necesario obtener el visado previo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Urbanismo, conforme a lo establecido en el artículo 23 del presente Decreto» (este mismo contenido tiene el artículo 20.3 del Decreto 173/2009, antes transcrito, que se remite al citado artículo 23 del Decreto 3/2004).

4. A la vista de lo anterior, no puede sino concluirse que en aquellos casos en los que la norma exija la obtención de visado como requisito previo para la autorización de escrituras en que se formalicen segundas o posteriores transmisiones, la inscripción de las mismas exige acreditar que dicho visado ha sido obtenido, en cuanto la exigencia de que exista dicho acto administrativo habilitante se integra dentro del conjunto de limitaciones con plena eficacia normativa, aun cuando no resulten del Registro.

Y a ello no cabe oponer el hecho de que la falta de visado no impide la validez del acto dispositivo y la adquisición de su derecho por el adquirente, pues el Registro no puede amparar transmisiones que, aun válidas, no se ajusten al contenido de las limitaciones dispositivas que al titular registral imponga, por razón de las características especiales de su objeto, la norma definitiva de la extensión y forma de ejercicio de su

derecho, y ello aun cuando tal norma establezca un efecto distinto de la nulidad del acto dispositivo para el caso de su contravención, según la posibilidad reconocida por el artículo 6.3 del Código Civil.

5. Por último, frente a lo sostenido por la recurrente no puede entenderse que la donación otorgada mediante la escritura calificada, habida cuenta de su carácter colacionable en la herencia de la donante, quede exonerada del cumplimiento de los requisitos establecidos para toda transmisión inter vivos.

Indudablemente, hay una verdadera donación entre vivos cuando –como en el presente caso– el donante de la nuda propiedad retiene para sí el usufructo (cfr. artículos 492 y 634 del Código Civil, Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de junio de 1960 y Resolución de esta Dirección General de 21 de enero de 1991). Por tanto, debe aplicarse la norma prevista sobre exigencia de visado administrativo para las transmisiones «inter vivos» de viviendas protegidas, de cuya interpretación literal y finalista resulta que abarca tanto las transmisiones onerosas como las gratuitas, todo ello sin prejuzgar la solución que hubiera de darse en el supuesto de donación «mortis causa» (para cuya existencia es imprescindible, según reiterada jurisprudencia citada en la referida Resolución de este Centro Directivo de 21 de enero de 1991, que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona, de suerte que en relación con el poder de disposición este tipo de donación no produciría efectos en vida del donante: La muerte de éste tendría para tal negocio dispositivo, el valor de presupuesto de eficacia o de «conditio iuris» de significación igual a la que la muerte del testador tiene para el testamento). Esta conclusión no queda empañada por el hecho de que la donación, como toda donación entre vivos, tenga carácter colacionable. Por otra parte, ni siquiera es definitiva esta obligación de agregación puramente contable del valor de lo donado, toda vez que el donante puede disponer posteriormente que la colación no tenga lugar y ésta tampoco procede en caso de repudiación de la herencia (cfr. artículo 1036 del Código Civil).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

Contra esta Resolución, los legalmente legitimados, pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 26 de abril de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.