

## 5. Obligaciones y Contratos

### *LA DONACIÓN DE BIENES INMUEBLES ENCUBIERTA BAJO LA FORMA DE UNA COMPROVENTA OTORGADA EN ESCRITURA PÚBLICA: EL PROBLEMA DE LA SIMULACIÓN Y LA FORMA*

por

ROSANA PÉREZ GURREA

*Abogado*

**SUMARIO:** I. PLANTEAMIENTO.—II. LAS DIFERENTES POSICIONES JURISPRUDENCIALES EN TORNO A LA VALIDEZ O NO DE LA DONACIÓN DISIMULADA: 1. SENTENCIA DEL TS DEL PLENO DE LA SALA 1.<sup>a</sup> DE 11 DE ENERO DE 2007 (*RJ* 2007/1502). 2. SENTENCIA DEL TS, DE 26 DE FEBRERO DE 2007 (*RJ* 2007/1969).—III. ESPECIAL REFERENCIA A LAS DONACIONES REMUNERATORIAS DISIMULADAS.—IV. BIBLIOGRAFÍA.—V. ÍNDICE DE SENTENCIAS CITADAS.

#### I. PLANTEAMIENTO

Entendemos por donación encubierta todos aquellos supuestos en que la donación tiene lugar sin atenerse a todos los requisitos y formalidades que el Código Civil establece para este tipo de negocios, es decir, que se encubre bajo la apariencia de otro negocio jurídico, generalmente un contrato de compraventa.

En el Derecho moderno, las causas que fomentan la existencia de donaciones encubiertas, no son siempre ilícitas, pero es lo más frecuente y suelen ser: Burlar una prohibición general, por ejemplo, acudir a la compraventa para encubrir una donación inoficiosa con el propósito de defraudar a los legítimos o realizar donaciones a personas a las que está prohibido; burlar la presión fiscal sobre transmisiones a título gratuito que muchas veces es más elevada que la que habría que satisfacer por una compraventa de la misma cosa. Ésta es la razón por la que muchas personas, a la hora de formalizar una donación, prefieren presentarla como una compraventa declarando un precio ficticio que en realidad no se paga.

Nos encontramos ante un caso de simulación relativa, en el que hay un negocio aparente, la compraventa y otro oculto o disimulado, la donación. El tema objeto de nuestro análisis se centra en determinar si la escritura pública de compraventa de bienes inmuebles es suficiente o no para entender cumplidos los requisitos de forma que para la donación exige el artículo 633 del Código Civil.

Se trata de un tema que ha sido ampliamente debatido tanto en la doctrina (1) como en la jurisprudencia y el criterio ha distado mucho de ser uná-

(1) Entre los autores que han estudiado esta materia citaremos a ALBADALEJO GARCÍA y DÍAZ ALABART, en «La donación», Madrid, 2006; DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, en «La donación en el Código Civil y a través de la jurisprudencia», Madrid, 2000; VALLET DE GOYTISOLO, en «Estudios sobre donaciones», Madrid, 1978, y DE CASTRO Y BRAVO, en «La simulación y el requisito de la donación de cosa inmueble», en *Anuario de Derecho Civil*, 1953, págs. 1001 y sigs.

nime, existiendo dos posturas diametralmente opuestas, basadas en argumentaciones distintas.

La tesis que niega la validez de la donación disimulada se encuentra representada por DE CASTRO, seguido entre otros por ALBADALEJO. Sus argumentos son que falta la causa o *animus donandi*, así como la aceptación expresa del donatario, *ex artículo 633.2 del Código Civil*, la escritura pública *ad utilitatem* de venta no cubre la forma *ad solemnitatem* que requiere la donación de bienes inmuebles. Declarada nula la compraventa simulada contenida en la escritura, la donación se ha hecho a espaldas del Notario y no reúne el requisito de forma pública, por tanto, según esta postura, el acto sería nulo.

Otras posturas, aún partidarias de la tesis negativa y de la nulidad, la suavizan concediendo sólo legitimación activa a los herederos forzosos del donante (para no perjudicar las legítimas), no a los voluntarios.

FUENMAYOR se inclina, en cambio, por la validez de estas donaciones, siempre que no persigan el propósito de perjudicar la legítima de los herederos forzosos, ya que esta causa ilícita determinaría su nulidad. También VALLET DE GOYTISOLO es partidario de su validez por razones históricas y de Derecho Comparado y considera que hay que partir del artículo 1276 del Código Civil, que regula la simulación relativa al decir que: «La expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícitas», por lo tanto, si se demuestra que hay una donación verdadera y lícita debe mantenerse. Entiende que la escritura pública de venta cubre la forma del artículo 633 del Código Civil, ya que la donación no es un contrato, sino un modo de adquirir la propiedad, y lo importante es que la escritura pública recoja el acto traslativo, no la causa ni la aceptación.

Así, de acuerdo con esta teoría, la donación encubierta produce los efectos de toda donación y, por lo tanto: si la causa es ilícita, será nula *ex artículo 1275 del Código Civil*; será revocable por las causas de revocación de toda donación; si perjudica a los legítimos, se reducirá o anulará; y si perjudica a los acreedores, se aplicarán las reglas generales de las enajenaciones fraudulentas a título gratuito por el juego de los artículos 34 LH, 1296 y 1297 del Código Civil y 643 del Código Civil.

## II. LAS DIFERENTES POSICIONES JURISPRUDENCIALES EN TORNO A LA VALIDEZ O NO DE LA DONACIÓN DISIMULADA

Nuestra jurisprudencia no ha seguido un criterio uniforme en esta materia, niegan la validez de las donaciones encubiertas bajo la forma de compraventa, las sentencias de 3 de marzo de 1932, 22 de febrero de 1940, 20 de octubre de 1961, 1 de diciembre de 1964, 14 de mayo de 1966, 1 de octubre de 1991, 6 de abril de 2000 y 16 de julio de 2004. La doctrina contenida en estas sentencias parte de la base de que la escritura pública de compraventa no vale para cumplir el requisito del artículo 633 del Código Civil, ya que no es una escritura pública de donación en la cual deben expresarse tanto la voluntad de donar como la aceptación del donatario. La primera no prueba la existencia de la donación del modo y forma que exige el artículo 633 (sentencia de 3 de marzo de 1932); la escritura pública se otorgó para amparar un contrato nulo, sin que en la misma constase el *animus donandi*, las cargas impuestas al donatario, ni la aceptación de éste (sentencia de 1 de

diciembre de 1964); y que la aceptación del donatario no existe pues dio su consentimiento para un contrato de compraventa (sentencia de 1 de octubre de 1991).

Por su parte, admiten la validez de la donación de inmuebles disimulada, las sentencias de 29 de enero de 1945, 16 de enero de 1956, 15 de enero de 1959, 31 de mayo de 1982, 19 de noviembre de 1992, 21 de enero de 1993, 20 de julio de 1993, 14 de marzo de 1995 y 2 de noviembre de 1999. El argumento fundamental de esta posición es el de que si bajo el negocio simulado existe el disimulado, la forma de aquél será la propia de este último, y si es la exigida por la ley para el tipo de negocio al que pertenece, cumple con el requisito formal correspondiente; el notario cuando autorizó la escritura pública estaba en verdad autorizando un contrato de donación (sentencias de 9 de mayo de 1988 y 30 de septiembre de 1995).

Un tercer criterio jurisprudencial afirma que ha de resolverse ateniéndose a las circunstancias del caso, este criterio está representado por las sentencias de 19 de noviembre de 1987, 23 de septiembre de 1989, 22 de enero de 1991, 30 de diciembre de 1999, 18 de marzo de 2002 y 7 de octubre de 2004.

Como podemos observar, se hacía necesario unificar la doctrina de la jurisprudencia, así el TS lleva a cabo esta unificación a través de la sentencia del Pleno de la Sala 1.<sup>a</sup>, de 11 de enero de 2007, que pasamos a analizar.

#### 1. SENTENCIA DEL TS DEL PLENO DE LA SALA 1.<sup>a</sup>, DE 11 DE ENERO DE 2007 (RJ 2007/1502)

El Fundamento Jurídico preliminar describe la base del problema que podemos sintetizar de la siguiente manera: el actor emprende acción frente a los presuntos donantes (padres) de varios inmuebles, aparentemente vendidos con fecha de 14 de abril de 1989 a su hija, también encausada. Los motivos de la demanda son el de nulidad por simulación absoluta y otro subsidiario, para el supuesto de que se aceptara la licitud del contrato de rescisión por fraude de acreedores. Un hermano de la donataria causó, breves fechas antes de la liberalidad, lesiones al demandante, con pérdida de la visión y deformidad en un ojo. Tales hechos motivarían diversas diligencias penales y consecuentes pleitos civiles a instancias de los representantes legales de la víctima y que desembocaron en el reconocimiento de la responsabilidad civil de los padres. La pretensión deducida entiende que la transmisión que se hace apenas dos meses después del accidente constituye una maniobra elusoria de la responsabilidad en que incurren los presuntos vendedores y sería una excusa para impedir el deber de los progenitores por actos de su hijo. En síntesis, resulta el prototipo de transferencia fraudulenta, cuya gravedad la víctima consideró que era suficiente como para emprender acciones penales por presunto delito de alzamiento de bienes, que fueron sobreseídas.

El Juez de Primera instancia desestimó la demanda entendiendo que, si bien la compraventa fue simulada, encubría una liberalidad remuneratoria válida, por el sacrificio que afronta la beneficiaria entregando su sueldo para el sostenimiento de la familia. En cuanto a la rescisión ejercitada subsidiariamente, no prospera por haber transcurrido el plazo cuatrienal a partir de que se dispusieran de las fincas en favor de aquélla, fijando como *dies a quo* la fecha del otorgamiento de la escritura pública.

La sentencia de apelación para rechazar la existencia de fraude, alega «que en realidad ha existido una donación remuneratoria con una causa válida y lícita. La circunstancia de que la misma tuviera lugar a los dos meses de que el hijo y hermano de los demandados alcanzara con un perdigón el ojo del hijo del actor no es suficiente para poder presumir que el señor XXX intentaba perjudicar al hoy autor, pues debe tenerse en cuenta que la familia de ambos hijos era muy amiga y que el disparo se produjo cuando ambos menores llevaban una escopeta y habían salido a jugar después de haber comido juntos. Tal circunstancia bien pudo llevar al convencimiento al señor XXX de que su amigo nunca le iba a reclamar cantidad alguna por el accidente, ello es así por cuanto no consta que el actor le hiciera reclamación alguna, aunque fuera verbal, antes de la celebración del contrato, pues incluso dejó transcurrir veinte meses para interponer la demanda, por otro lado tampoco era clara la responsabilidad del señor XXX, cuando tanto la Audiencia como el TS apreciaron la existencia de concurrencia de culpas en el señor XXX y en el actor por la falta de vigilancia de ambos menores al no adoptar las medidas para que no pudieran llevarse cada uno una escopeta».

Por el contrario, el Fundamento Jurídico 3.<sup>º</sup> de la sentencia dice: «En la época de la supuesta transmisión, la adquirente contaba apenas con dieciocho años de edad, trabajando a media jornada en una fábrica de pieles. En el supuesto hipotético que ésta hubiese aportado todo o parte de su salario para sufragar gastos domésticos o familiares, tal cantidad es insignificante en relación a los tres bienes inmuebles transmitidos». Ello conlleva un completo giro en la estima que apareja el voto particular, cuando asegura que la invalidez del acto no proviene de su ausencia de forma debida, sino del fraude ínsito a la maniobra, de modo que «constituye una clara manifestación de simulación absoluta, pues la escritura pública denominada de compraventa de 14 de abril de 1989 respondió únicamente al propósito de poner los bienes inmuebles de los padres (incluida la vivienda familiar) a nombre de una hija mayor de edad, con el fin de sustraer el patrimonio familiar a la posible responsabilidad civil derivada del hecho ocurrido el 19 de abril de 1989, en el qué intervino un hijo del matrimonio menor de edad, el cual, al accionar una escopeta de perdigones perteneciente a su padre, impactó en un ojo de un amigo también menor con el que se hallaba jugando, a consecuencia de cuyo accidente el herido perdió la visión del ojo afectado».

Con esta sentencia el TS vuelve a su primitiva posición y considera que la nulidad de la escritura pública de compraventa impide que se considere válida la donación de inmuebles encubierta. 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 artículo 633 del Código Civil 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 artículo 633, pues el negocio disimulado de donación que se descubra no reúne para su validez y eficacia aquéllos.

Comparto totalmente la doctrina sentada en esta sentencia, que puede ser tachada de excesivamente literalista o formalista, pero que es la que mejor se ajusta al espíritu de la ley, ya que la escritura pública que preceptivamente exige el artículo 633 del Código Civil tiene que ser una escritura de donación en la que debe expresarse el *animus donandi* del donante y la aceptación del donatario y, la escritura pública de compraventa es totalmente simulada ya que no cumple estos requisitos.

Esta sentencia recibió el voto particular interpuesto por don Jesús Eugenio CORBAL FERNÁNDEZ y suscrito por otros tres magistrados. Su desarrollo resulta ilustrativo, ya que no supone sostener un criterio de solución distinto del fallo: «debemos estimar y estimamos que es nula por simulación absoluta la escritura pública de compraventa» y, por lo tanto, la conclusión del voto particular solicita estimarse la demanda declarando nulo por simulación absoluta el contrato otorgado en escritura pública».

La discrepancia se basa en que, a su entender, debían haberse aceptado los motivos del recurso de casación primero: es patente la absoluta falta de motivación de la resolución recurrida acerca de la simulación absoluta postulada en la demanda, pues limita su contenido a la validez de la donación remuneratoria, y segundo por infracción de los artículos 1261.3, 1274, 1275 y 1276 del Código Civil por expresión de causa falsa y no existir otra causa verdadera y lícita, ya que la donación «respondió únicamente al propósito de poner los bienes inmuebles de los padres (incluida la vivienda familiar) a nombre de una hija mayor de edad con el fin de sustraer el patrimonio familiar a la posible responsabilidad civil derivada del hecho ocurrido el 19 de febrero de 1989 en el que intervino un hijo del matrimonio menor de edad, el cual al accionar una escopeta de perdigones perteneciente a su padre, impactó en el ojo de un amigo también menor con el que se hallaba jugando, a consecuencia de cuyo accidente el herido perdió la visión del ojo afectado».

La perspectiva del voto particular es coherente con la praxis mantenida hasta el momento por algunas sentencias en las que se condiciona el criterio jurídico a las circunstancias concretas. En el fondo de la decisión late un enfoque acerca del valor de las normas, su exégesis y la jurisprudencia. En efecto, «la principal razón a que obedece este voto particular no es tanto la discrepancia en relación con un tema técnico y polémico, respecto del que caben posturas disímiles, y que responden a distintas formas de afrontar una interpretación de la norma legal —literalista o flexible—, sino la inoportunidad del cambio jurisprudencial». Y sigue diciendo: «Entiendo que, en el caso, el cambio es inoportuno porque no hay ninguna razón nueva, ya que el posible perjuicio para derechos legitimarios, aparte de ser tanto más factible con el contrato de compraventa, tiene adecuada respuesta en la nulidad del negocio disimulado (sentencias de 1 de abril de 2000, 28 de febrero y 23 de octubre de 2002 y 23 de septiembre de 2005), y el argumento interpretativo literalista fue el que determinó durante años la contradicción jurisprudencial y parecía superado (un solo voto particular en el año 1995) y, sobre todo, porque el cambio va a producir una importante afectación social ya que puede dar lugar a la inestabilidad de situaciones jurídicas creadas al amparo de nuestra jurisprudencia, que es tanto más perturbador en lo que atañe a las donaciones remuneratorias. Es éste el aspecto que más me preocupa porque la norma jurisprudencial, a diferencia de una modificación legal, no es para tal doctrina, irretroactiva. Y ahí radica la trascendencia del cambio que se efectúa, porque el criterio mayoritario plasmado en la sentencia de que discrepo constituye *per se* jurisprudencia».

Como indica la sentencia de 11 de enero de 2007, el Código exige una forma específica para la donación de inmuebles, con carácter de requisito inexcusable de validez, que a menudo el TS extiende a la inexistencia (2).

El Código no acepta de manera indiscriminada la eficacia de los actos disimulados, ya que constituyen un sistema discutible para obtener unos efectos que vía directa hubieran podido conseguirse (3).

En definitiva, siguiendo antigua doctrina, considero que el artículo 633 del Código Civil debe ser entendido en el sentido de que las donaciones de bienes inmuebles no tienen validez, ni por lo tanto, despliegan virtualidad traslativa alguna del dominio de los bienes a que se refieren si no aparecen instrumentadas en escritura pública, exigencia de solemne y esencial formalidad que rige cualquiera que sea la clase de donación siempre que se refiera a bienes raíces, así lo ha establecido entre otras la sentencia de 1 de diciembre de 1964 cuando expresa que «el contrato de donación, sea puro y simple u oneroso o modal, no se rige por el principio de libertad de forma que consagra como regla general, el artículo 1278 del Código Civil, sino que tiene sus normas propias contenidas en el artículo 633 del Código Civil, que categóricamente ordena que para que sea válida la donación de cosa inmueble ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario».

En definitiva, me parece muy gráfica la frase de ALBADALEJO: «de verdad, nunca la jurisprudencia ha querido significar que una escritura de venta sirva de forma a una donación; por lo que si ésta se hace encubiertamente, simulando vender por mucho que la simulada venta se otorgue en escritura pública, la donación encubierta como regla no vale» (4).

---

(2) Siguen también esta doctrina, las sentencias de 3 de abril de 1936, 20 de febrero de 1944, 13 de marzo de 1952, 24 de marzo y 29 de noviembre de 1956, 17 de febrero, 14 de mayo, 25 de junio y 1 de diciembre de 1966, 2 de enero de 1978, 27 de septiembre de 1989, 1 de octubre de 1990, 7 de mayo y 25 de octubre de 1993, 27 de julio y 10 de noviembre de 1994, 3 de marzo, 24 de octubre y 23 de diciembre de 1995, 5 de noviembre de 1996, 19 de junio de 1999 y 24 de mayo de 2000.

(3) La disciplina jurídica que conforma el sentido y alcance de la posible validez otorgada por el Derecho español a las donaciones ocultas en contratos onerosos, trae causa de un principio elemental cuya formulación reitera la jurisprudencia desde hace tiempo: «Según declara la sentencia de 3 de marzo de 1932, si bien al amparo del artículo 1276 del Código Civil pueden ser admitidos los negocios disimulados, o sea, los actos válidos y tácitos encubiertos por contratos aparentes, pero privados de la causa específica a la que va unida su existencia, es necesario para que aquellos produzcan plenos efectos, que se justifique no sólo la concurrencia de los indispensables elementos personales de capacidad y consentimiento, así como la existencia del objeto en que han de apoyarse las relaciones obligatorias o reales ciertamente concertadas, sino también la causa verdadera y lícita en que se funde el acto que las partes han querido ocultar y el cumplimiento de las formalidades que la ley exige para quienes actuaran paladinamente». En suma, «lo incuestionable es, en todo caso, que para la efectividad de esas donaciones encubiertas es preciso que en ellas concurran las condiciones y los requisitos, tanto formales como sustantivos, imprescindibles para su validez jurídica, entre los cuales debe constar destacadamente el *animus donandi* o aquellas circunstancias de las que puede deducirse: sentencias de 24 de abril de 1961, 13 de mayo de 1965, 4 de diciembre de 1975, 24 de febrero de 1986 y 23 de febrero de 1991».

(4) ALBADALEJO GARCÍA, M., *Estudio de la jurisprudencia sobre la validez o no de la escritura de venta simulada para cubrir la forma de la donación disimulada*, Madrid, 1988.

## 2. SENTENCIA DEL TS DE 26 DE FEBRERO DE 2007 (RJ 2007/1769)

Esta sentencia se pronuncia en términos semejantes a la anterior, entendiendo, desde mi punto de vista con muy buen criterio, que la escritura pública de compraventa no satisface los requisitos formales de la donación de inmuebles. Con la finalidad de intentar clarificar la cuestión ante la jurisprudencia contradictoria existente, ya la sentencia de 11 de enero de 2007 (RJ 2007/1502) se inclina por negar validez a la donación disimulada por defecto de forma, incluso cuando se trate de una posible donación remuneratoria como posteriormente vamos a analizar.

El Fundamento de Derecho primero de la sentencia de 26 de febrero de 2007 reconoce que la Sala ha mantenido criterios dispares respecto de la cuestión que estamos analizando y señala tres líneas de decisión diversas:

1. En primer lugar, la que acoge como fundamento del fallo, consistente en entender que la escritura pública de compraventa no sirve de cobertura formal a la donación disimulada en los términos que exige el artículo 633 del Código Civil, ya que este precepto exige que la voluntad de donar y de aceptar la donación consten en escritura pública, pero no en cualquier escritura pública sino necesariamente en escritura pública de donación, ya que sólo con esta se cumple el requisito de forma legalmente establecido.

2. En segundo lugar, se admite que al otorgar la escritura de compraventa, lo que realmente estaba autorizando el Notario era la donación, de manera que si aplicamos la doctrina de la simulación relativa, se estimarían cumplidos los requisitos del negocio oculto y realmente querido por las partes.

3. Finalmente, la sentencia hace referencia a otra tendencia jurisprudencial, que partiendo de la imposibilidad de dar respuesta al problema en el terreno dogmático, resuelve la cuestión en atención a las circunstancias del caso concreto.

Considero que sólo la primera de estas interpretaciones se ajusta a derecho, la escritura de venta que encubre una donación de inmuebles no sirve para cumplir las exigencias de forma del artículo 633 del Código Civil, ya que esa escritura no refleja la causa liberal y por tanto no expresa la voluntad de donar y la de aceptar la donación. Los indicios que podamos encontrar de concurrencia de voluntad de donar y de aceptar la donación fuera de la escritura no son suficientes para acreditarlas, ya que el legislador sólo contempla una vía para ello que es la mencionada escritura de donación. La sentencia que estamos analizando también señala que «el criterio favorable a la validez de la donación disimulada propicia por sí mismo el fraude a los acreedores y legitimarios del donante» ya que se les está imponiendo la carga de litigar para que se descubra la simulación, con la finalidad de que se revele el negocio disimulado y, una vez conseguido, poder combatirlo si perjudica a sus derechos mediante el ejercicio de una acción rescisoria o bien para que sean respetados mediante el ejercicio de una acción de reducción de donaciones por inoficiosidad.

Posteriormente esta línea jurisprudencial ha sido refrendada en sentencias posteriores como la STS de 27 de mayo de 2009 (RJ 2009/3045), la cual establece que conforme a la sentencia del pleno de esta Sala, de 11 de enero de 2007, una escritura de compraventa totalmente simulada no cumple los requisitos del artículo 633, ya que el negocio disimulado de donación que se descubra no reúne para su validez y eficacia aquéllos. En cualquier caso, como

asegura la sentencia de 18 de marzo de 2008, el TS se ha inclinado en su doctrina más reciente por sostener la invalidez de la donación de inmuebles encubierta bajo la forma de compraventa por faltar el requisito *ad solemnitatem* de constar la donación, y no cualquier otro negocio en escritura pública y figurar también en ella la aceptación del donatario.

### III. ESPECIAL REFERENCIA A LAS DONACIONES REMUNERATORIAS DISIMULADAS

Ya hemos visto el valor esencial que ostenta la forma de la donación y en consonancia con él los criterios jurisprudenciales que entienden que la escritura de venta que encubre una donación de inmuebles no es suficiente para cumplir con las exigencias de forma del artículo 633 del Código Civil, precisamente porque esa escritura no es una escritura de donación en la que conste tanto el *animus donandi* y la aceptación del donatario como los demás requisitos exigidos por los artículos 632 y 633 del Código Civil. En definitiva como señala Federico DE CASTRO: «no puede hacerse indirectamente lo que está prohibido hacer directamente», y eso ocurre en el caso de donar inmuebles sin la pertinente escritura de donación.

El TS en algunas sentencias (5) se aparta del criterio formalista que hemos expuesto en supuestos en que la donación disimulada tiene carácter remuneratorio, por entender que las exigencias de forma de la donación deben ser más flexibles cuando no se esté ante una donación pura y simple, bastando entonces la escritura de compraventa para dar validez a la remuneración disimulada.

Todas estas sentencias vienen a decir que la donación pura y simple requiere siempre escritura pública de donación para que se entiendan cumplidos los requisitos formales necesarios para la existencia del negocio, sin que valga a estos efectos la escritura de compraventa que encubre la donación disimulada, por el contrario, cuando no estemos ante donaciones puras y simples, sino ante una donación remuneratoria, es suficiente la escritura de compraventa, ya que en este caso las formalidades exigidas por el artículo 633 del Código Civil no se exigen con todo su rigor sino de una manera más flexible.

Para analizar esta materia tenemos que partir del artículo 619 del Código Civil que dice: «Es también donación la que se hace a una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles».

En suma, la donación remuneratoria precisa: 1.<sup>º</sup> Que se trate de una donación y no de un contrato oneroso; 2.<sup>º</sup> Que no sea donación pura y simple sino una donación con motivo causalizado; 3.<sup>º</sup> Que se haga con la intención de remunerar un servicio lícito prestado por una persona a otra; 4.<sup>º</sup> Que el servicio que se remunera no constituya una deuda jurídicamente exigible para el donante; 5.<sup>º</sup> No ser dichos servicios remunerables por el uso.

Para la determinación de sus efectos hay que acudir al artículo 622 del Código Civil, que dice: «Las donaciones con causa onerosa se regirán por las

---

(5) Siguen esta línea las sentencias de 7 de marzo de 1980, 31 de mayo de 1982, 17 de diciembre de 1984, 9 de mayo de 1988, 22 de enero de 1991, 8 de febrero de 1991, 21 de enero de 1993, 28 de mayo de 1996, 2 de abril de 2001 y 1 de febrero de 2002, entre otras.

reglas de los contratos, y las remuneratorias por las disposiciones del presente título en la parte que excedan del valor del gravamen impuesto». La redacción de este precepto merece un juicio desfavorable ya que parece confundir la donación remuneratoria con la onerosa.

En su interpretación se han seguido en la doctrina dos principales tendencias:

1. Una de ellas estima que ha de prescindirse del artículo 622 del Código Civil por contradictorio, y que eliminado este precepto, resulta que la donación remuneratoria que es también donación ex artículo 619 del Código Civil ha de regirse por el título de la donación y, solo en lo que en éste no se halle determinado por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones.

Como señalan DÍEZ PICAZO y GULLÓN: «El artículo 622 del Código Civil es un precepto inaplicable para la donación remuneratoria, salvo que se recurra a la sustitución de «gravamen impuesto» por «servicios prestados», que es arbitraria por no poder fundamentarse en ninguna base legal» (6).

2. Otra dirección entiende que la donación remuneratoria debería regirse por un régimen mixto, es decir, que se regirá por las reglas de los contratos onerosos hasta donde alcance el valor del servicio y por las reglas de la donación en cuanto al exceso.

Me parece interesante y comparto la argumentación de ALBADALEJO y DÍAZ ALABART (7), al considerar esta tesis admisible si se procediera a valorar el servicio remunerado que en esta parte se regiría por las reglas de los contratos y en la parte que valga de más se tendría un acto puramente liberal que se regiría por las reglas de las donaciones puras, lo cual significaría que la norma debe entenderse no por su tenor literal «en la parte que excedan del valor del gravamen impuesto», sino «en la parte que excedan del valor del servicio remunerado». En contra de esta interpretación cabe señalar que la diferenciación de una parte onerosa y otra gratuita es anómala al concepto y naturaleza

(6) En un sentido semejante, Miriam ANDERSON en su comentario a la STS de 26 de febrero de 2007 (*RJ* 2007/1769) señala que el artículo 622 del Código Civil es absolutamente inaplicable a la donación remuneratoria, «puesto que no cabe confundir una donación remuneratoria con una donación modal... Por tanto, el artículo 622 del Código Civil, pese a su literalidad, no se refiere a las remuneratorias. Por ello estimo preferible la tesis que parte de entender que al otorgar una donación remuneratoria generalmente no se establece relación de proporcionalidad o correspondencia alguna entre el valor de los servicios prestados y el del objeto donado. La donación remuneratoria aparece como la manifestación material de un agradecimiento, que no se puede fragmentar y que no legitima para entender que se quiso donar puramente por un hipotético «exceso». Lo que la caracteriza es, por tanto, la incorporación a la causa gratuita del negocio de un motivo causalizado, que en ningún caso comporta la entrada de la onerosidad, ni en todo ni en parte, sino que imprime a la donación ciertas características de régimen jurídico propias, como pueden ser señaladamente, la irrevocabilidad por ingratitud y las consecuencias de la inexistencia o del error sobre los servicios que se querían remunerar... En cualquier caso, desde esta segunda perspectiva, la donación remuneratoria se aproxima mucho más a las donaciones puras y simples que a las onerosas, y ello explica que se rija íntegramente por las reglas de la donación en cuanto a capacidad, saneamiento, reducción, colación y por supuesto, forma».

(7) ALBADALEJO GARCÍA y DÍAZ ALABART, *La donación*, Colegio de Registradores, Madrid, 2006, pág. 411 y sigs.

de la donación remuneratoria y ello conlleva la dificultad práctica de determinar el valor del servicio remunerado, a lo que podemos añadir la dificultad de compatibilizar dos regímenes jurídicos en una misma figura.

Si aplicamos el requisito de forma a las donaciones remuneratorias, en base al juego de los artículos 622 y 633 del Código Civil, tenemos dos opciones: entender que la forma escrituraria de donación es esencial a toda clase de donaciones de inmuebles, o bien entender que estos requisitos de forma sólo son esenciales para la donación simple, en cuyo caso si entendemos que la donación remuneratoria se considera encuadrada en los negocios de naturaleza onerosa, sería admisible la teoría de flexibilización de la forma o, incluso la tesis partidaria de aplicar a estas donaciones el principio general de libertad de forma característico de los contratos.

Para un sector de la doctrina, la remisión a las «disposiciones del presente título en la parte que excede del valor del gravamen impuesto» *ex artículo 622 del Código Civil*, conlleva la necesaria aplicación como requisito de validez de lo dispuesto en dicho título. Sin embargo, parte de la doctrina y la jurisprudencia han sido más permisivas en la exigencia del requisito de forma en las donaciones remuneratorias, admitiendo en base al artículo 622 del Código Civil y por remisión a las reglas de los contratos, la conversión en donación de negocios simulados, que ha llevado a algunos autores a hablar de una cierta «desolemnipización» de la donación remuneratoria (8).

Esta línea la encontramos recogida en la sentencia de 31 de mayo de 1982: «en los casos de donación remuneratoria, encubierta bajo la forma de contrato de compraventa documentado en escritura pública ni la invalidez del negocio simulado ni la ausencia de literal expresión de voluntad de donar y aceptar la donación, deben ser obstáculo para la eficacia del contrato disimulado, la donación, si en éste realmente concurren además de los requisitos generales de todo contrato, los que corresponden a su naturaleza especial, es decir, la individualización de los bienes donados y la aceptación conocida por el donante del acto de liberalidad llevado a cabo por éste y hecha por los fingidos compradores y reales donatarios según la resultancia inequívoca de aquella escritura pública a cuyo otorgamiento concurrieron, con ánimo de hacer y recibir donación, todos los interesados en ella, que así prestaron su aquiescencia al verdadero negocio dispositivo».

La crítica doctrinal a esta postura se ha efectuado desde una doble perspectiva:

A) En la doctrina jurisprudencial anterior hasta la sentencia de 7 de marzo de 1980, no se había aplicado realmente la tesis de que la donación remuneratoria salvaba la donación disimulada de la nulidad que le afectaría tratándose de una donación normal. Ello no es óbice para que este mismo sector doctrinal considere aceptable que respecto del defecto de forma, la nulidad de la donación remuneratoria encubierta debe salvarse, y sólo declararse su nulidad si es una donación normal, para ello se apoya en los siguientes argumentos:

- a) A la donación normal debe aplicarse rigurosamente la ley, y a la remuneratoria no.

---

(8) POVEDA BERNAL, M. I., *Relajación formal de la donación*, ed. Dykinson, Madrid, 2004, pág. 132.

- b) Como corolario de lo anterior, en la donación normal no vale la escritura pública de compraventa simulada, pero en la remuneratoria sí
- c) La donación normal de inmuebles necesita escritura pública, la remuneratoria no, ya que se le aplica lo dispuesto en el artículo 622 del Código Civil conforme al cual, estas donaciones se rigen por las reglas de los contratos onerosos en la parte en que el valor de lo donado y el servicio remunerado sean equiparables y por las reglas de la donación normal en la parte que el valor de lo donado supere al del servicio recibido.

B) En segundo lugar, a pesar de la posición favorable a la validez de estos negocios, insinuada en la sentencia de 30 de marzo de 1980 y explicitada en la sentencia de 31 de mayo de 1982, aunque contradicha en las sentencias de 11 de enero, 26 de febrero de 2007 y 27 de mayo de 2009, la doctrina alude a los siguientes argumentos contrarios:

No parece admisible, al menos a priori, establecer que a la donación normal debe aplicársele rigurosamente la ley, y a la donación remuneratoria, no, lo que conllevaría la nulidad de la donación pura de inmuebles que no respete el requisito de la escritura pública de donación y la validez de las donaciones remuneratorias en el mismo caso.

El artículo 633 del Código Civil considero que no puede ni debe ser interpretado en el sentido de establecer un régimen jurídico diferente para las donaciones remuneratorias, ya que exige la escritura pública para la donación sin establecer distinciones de ningún tipo.

Según la STS de 21 de enero de 1993, en «los casos de donación remuneratoria encubierta bajo la forma de contrato de compraventa documentado en escritura pública, la ausencia de la literal expresión de la voluntad de aceptar la donación no debe ser obstáculo para la eficacia del contrato disimulado, que es la donación, si ésta reúne como ocurre en el caso planteado además de los requisitos generales de todo contrato, los que corresponden a su naturaleza especial». En la STS de 31 de diciembre de 1993, se discute sobre si hubo precio para defender la tesis de la compraventa, diciendo la sentencia: «que es inexcusable requisito de aquel el de ser verdadero o real, lo que descarta el llamado precio irrisorio que acusando con su ruindad, una desproporción tal que hace bascular la situación contractual contemplada hacia la donación en su modalidad de remuneratoria, según conclusión del juzgador de instancia cuya prudente interpretación, en tanto no aparece eficazmente combatida ha de ser mantenida en este trámite». La STS de 28 de mayo de 1996 admite la validez de la donación encubierta si es de naturaleza remuneratoria. Por su parte, la STS de 2 de abril de 2001 niega en el supuesto litigioso el carácter remuneratorio de la liberalidad pero admite que respecto de las donaciones remuneratorias disimuladas se suaviza el rigor de los requisitos establecidos en el artículo 633 del Código Civil.

Esta solución ha sido calificada, en palabras de POVEDA BERNAL (9), como surrealista, ya que «no se puede entender como la forma que constituye un acto, puede tener lugar a través de la que expresa un acto diferente, lo que indudablemente es contrario al propio concepto de forma con independencia

---

(9) POVEDA BERNAL, M. I., *Relajación formal de la donación*, ed. Dykinson, Madrid, 2004, pág. 137.

de que la forma aparente nunca pueda cumplir los requisitos que exige el artículo 633 del Código Civil. Pero a partir de ahí, la jurisprudencia, que empieza por reconocer un régimen especial en materia de forma para las donaciones remuneratorias, se va deslizando poco a poco hasta encontrarse de ello en el reconocimiento de un «formalismo de sustitución» lo que resulta inadmisible, pues se acaba de sustituir lo que dice el Código Civil por una particular «aequitas cerebrina» a la que son muy dados los tribunales. Pero a pesar de todo, el argumento se seguirá desarrollando con total neutralidad, alejándose cada vez más del razonamiento originario en el que se plantea el privilegio de forma de la donación remuneratoria» (10).

Siguiendo la línea de la autora mencionada, considero que no es sostenible la tendencia jurisprudencial conforme a la cual se mantiene la donación oculta por ser remuneratoria y no necesitar forma y no la donación puramente liberal encubierta bajo escritura pública de compraventa (11).

La opinión doctrinal mejor fundada es la que afirma que la escritura ha de ser de donación no vale la de compraventa simulada. Por ello POVEDA BERNAL (12) señala que: «la pretensión jurisprudencial de configurar un régimen especial en cuanto a la forma para las donaciones remuneratorias es muy poco convincente, acabando por derivar hacia algo que no tiene nada que ver en una inexplicable huida del formalismo que impone el artículo 633 del Código Civil al considerar que la forma exigida por este precepto para la donación de inmuebles, puede llegar a cumplirse a través de la forma del contrato oneroso, generalmente compraventa, que encubre la donación disimulada. Bastaría con invocar el más elemental sentido común para darse cuenta de que esto no es posible, puesto que contradice la más natural idea de forma, al par que instala en la vida jurídica, con toda naturalidad, a la mentira y a la hipocresía» (13).

Estas posiciones doctrinales han encontrado reflejo en la jurisprudencia, así la STS de 26 de febrero de 2007 (*RJ* 2007/1769), después de dejar claro como hemos analizado antes, que la escritura pública de compraventa no es suficiente para cumplir los requisitos formales preceptivamente exigidos por el artículo 633 del Código Civil para la donación de inmuebles, añade que esta tesis no puede ser sustituida por la de la validez cuando la donación de califica como remuneratoria. El artículo 633 del Código Civil 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 tesis contraria sólo podría basarse en

---

(10) Vid. DE LOS MOZOS, J. L., *La donación en el Código Civil y a través de la jurisprudencia*, Madrid, 2000, págs. 209 y 210.

(11) La crítica a esta posición jurisprudencial ha sido efectuada por DÍAZ ALABART, S., «La nulidad de las donaciones de inmuebles simuladas bajo la forma de compraventa de las mismas en escritura pública y su validez por no necesitar forma si son remuneratorias y el valor de lo remunerado absorbe el del inmueble donado», en *Revista de Derecho Privado*, 1980, pág. 1112 y sigs.

(12) Vid. POVEDA BERNAL, *op. cit.*, pág. 159.

(13) Critica duramente la posición jurisprudencial permisiva, DE LOS MOZOS señalando que «lo que pasa es que así como la jurisprudencia, y en general, se mira con desconfianza a la donación simple, esta desconfianza se torna simpatía cuando se trata de donaciones remuneratorias. Verdadero Caballero de Troya de la perversión de la exigencia de forma en las donaciones y de la consiguiente admisión de las donaciones encubiertas mediante escritura de compraventa», *op. cit.*, pág. 206.

el principio de libertad de forma que impera en la perfección de los contratos. Pero el artículo 622 del Código Civil sólo 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 regiría 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 incomprensibles palabras del legislador respecto a las remuneratorias, pero las diferentes posiciones que se propugnan no pasan de ser consideraciones doctrinales en modo alguno unánimes. En el terreno de la aplicación del derecho, no es posible la conjugación de los artículos 619 y 622, en otras palabras, no cabe confundir una donación remuneratoria con una donación modal, es en ésta en la que efectivamente puede imponerse un gravamen al donatario, pero no en la remuneratoria. El mismo criterio se sigue en la STS de 27 de mayo de 2009 (*RJ 2009/3045*).

En definitiva, considero que este criterio es totalmente acertado, ya que el artículo 619 del Código Civil califica de donación a las remuneratorias, por lo que no parece defendible que la misma deba regirse por las reglas de los contratos, sobre todo si tenemos en cuenta que los artículos 622 y 633 no establecen ninguna salvedad. La eventual distinción de dos tramos ex artículo 622 del Código Civil (la parte de valor del servicio que se remunera y la parte que excede de este valor) no puede excluir la aplicación de las reglas de la donación, salvo que el valor del servicio remunerado coincida con el valor total de lo donado, lo que no es fácil que suceda.

#### IV. BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M.: «Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales», Tomo VIII, vol. 2, artículos 618 a 656, Madrid, 1986.
- «Validez de la escritura pública de venta simulada para cubrir la forma escriturada de la donación de inmuebles (Comentario a la sentencia de 2 de noviembre de 1999)», en *Revista de Derecho Privado*, III-2000, págs. 221 y sigs.
- «Estudio de la jurisprudencia sobre validez de la escritura de venta simulada para cubrir la forma de la donación disimulada», en *Actualidad Civil*, 1998, págs. 318 y sigs.
- *La donación*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2006.
- ANDERSON, M.: *Las donaciones onerosas*, Colegio de Registradores de la Propiedad, Madrid, 2005.
- «Comentario a la STS de 26 de febrero de 2007», en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 76, 2008, págs. 65 a 84.
- CALZADILLA MEDINA, M. A.: «Comentario a la STS de 7 de octubre de 2004», en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 68, 2005, págs. 813 a 830.
- CÁRCABA FERNÁNDEZ, M.: *La simulación en los negocios jurídicos*, Barcelona, 1986.
- DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L.: *La donación en el Código Civil y a través de la jurisprudencia*, Madrid, 2000.
- DÍAZ ALABART, S.: «La nulidad de las donaciones de inmuebles simuladas bajo la forma de compraventa de las mismas en escritura pública, y su validez

- por no necesitar forma si son remuneratorias y el valor de lo remunerando absorbe el del inmueble donado», en *Revista de Derecho Privado*, 1980, pág. 1101 y sigs.
- «Comentario a la sentencia de 31 de marzo de 2001», en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 57, 2001, pág. 825 y sigs.
- DURÁN RIVACOBIA, R.: *Donación de inmuebles. Forma y simulación*, ed. Aranzadi, 2.<sup>a</sup> ed., 2003.
- «Comentario a la STS de 24 de octubre de 1995», en *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 49, enero-marzo de 1996.
- «La forma en la donación de inmuebles: unificación de doctrina por el TS (STS del Pleno de la Sala 1.<sup>a</sup> de 11 de enero de 2007)», en *Revista de Derecho Privado*, año 91, mes 7-8 (2007), págs. 79 a 93.
- FUGARDO ESTIVILL, J. M.: «Compraventa simulada de bienes inmuebles *versus* donación encubierta (sentencias del Tribunal Supremo, de 11 de enero y 26 de febrero de 2007)», en *La Notaría*, núm. 51-52 (2008), págs. 23 a 129.
- GOMÁ SALCEDO, J. E.: *Instituciones de Derecho Civil, Común y Foral*, Tomo II, ed. Bosch, 2005,
- MARÍN NARROS, H. D.: «La simulación y las donaciones encubiertas de inmuebles bajo la forma de compraventas. Determinación de sus supuestos y sus efectos», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 717, págs. 125 a 148.
- PÉREZ VEGA, A.: «Algunas reflexiones acerca de la validez de las donaciones encubiertas bajo el ropaje de compraventas, a propósito de la sentencia dictada por la Sala 1.<sup>a</sup> del TS de 2 de abril de 2001 (RJ 2001/6643)», en *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de la Coruña*, núm. 6 (2002), págs. 901 a 918.
- POVEDA BERNAL, M. I.: *Relajación formal de la donación*, ed. Dykinson, Madrid, 2004.

## V. ÍNDICE DE SENTENCIAS CITADAS

- STS de 3 de marzo de 1932.  
STS de 3 de abril de 1936.  
STS de 22 de febrero de 1940.  
STS de 20 de febrero de 1944.  
STS de 29 de enero de 1945.  
STS de 13 de marzo de 1952.  
STS de 16 de enero de 1956.  
STS de 24 de marzo de 1956.  
STS de 29 de noviembre de 1956.  
STS de 15 de enero de 1959.  
STS de 24 de abril de 1961.  
STS de 20 de octubre de 1961.  
STS de 1 de diciembre de 1964.  
STS de 13 de mayo de 1965.  
STS de 17 de febrero de 1966.  
STS de 14 de mayo de 1966.  
STS de 25 de junio de 1966.  
STS de 1 de diciembre de 1966.  
STS de 4 de diciembre de 1975.  
STS de 2 de enero de 1978.

STS de 31 de mayo de 1982.  
STS de 24 de febrero de 1986.  
STS de 19 de noviembre de 1987.  
STS de 9 de mayo de 1988.  
STS de 27 de septiembre de 1989.  
STS de 23 de noviembre de 1989.  
STS de 1 de octubre de 1990.  
STS de 22 de enero de 1991.  
STS de 23 de febrero de 1991.  
STS de 1 de octubre de 1991.  
STS de 19 de noviembre de 1992.  
STS de 21 de enero de 1993.  
STS de 7 de mayo de 1993.  
STS de 20 de julio de 1993.  
STS de 25 de octubre de 1993.  
STS de 27 de julio de 1994.  
STS de 10 de noviembre de 1994.  
STS de 3 de marzo de 1995.  
STS de 14 de marzo de 1995.  
STS de 30 de septiembre de 1995.  
STS de 24 de octubre de 1995.  
STS de 23 de diciembre de 1995.  
STS de 5 de noviembre de 1996.  
STS de 19 de junio de 1999.  
STS de 2 de noviembre de 1999.  
STS de 30 de diciembre de 1999.  
STS de 1 de abril de 2000.  
STS de 6 de abril de 2000.  
STS de 24 de mayo de 2000.  
STS de 28 de febrero de 2002.  
STS de 18 de marzo de 2002.  
STS de 23 de octubre de 2002.  
STS de 16 de julio de 2004.  
STS de 7 de octubre de 2004.  
STS de 23 de septiembre de 2005.  
STS de 11 de enero de 2007.  
STS de 26 de febrero de 2007.  
STS de 5 de mayo de 2008.  
STS de 18 de marzo de 2008.  
STS de 27 de mayo de 2009.

#### *RESUMEN*

*DONACIÓN ENCUBIERTA  
SIMULACIÓN Y FORMA*

*En este trabajo pretendemos analizar si la escritura pública de compra-venta de bienes inmuebles es suficiente para entender cumplidos los requisitos*

#### *ABSTRACT*

*CONCEALED GIFTS  
SIMULATION AND FORM*

*This paper looks at whether a deed of sale of immovable property suffices to meet the requirements of form set for gifts in article 633 of the Civil Code.*

de forma que para la donación exige el artículo 633 del Código Civil. Nos encontramos ante un caso de simulación relativa, en el que hay un negocio aparente, la compraventa y otro oculto o disimulado, la donación. Se trata de un tema ampliamente debatido tanto en la doctrina como en la jurisprudencia, sin que el criterio haya sido unánime. Se analizan las posiciones jurisprudenciales sentadas en las SSTS de 11 de enero y de 26 de febrero de 2007, las cuales consideran, a mi entender acertadamente, que la escritura pública de compraventa no satisface los requisitos formales de la donación de inmuebles, ya que el artículo 633 del Código Civil exige que la voluntad de donar y la aceptación de la donación consten en escritura pública, pero no en cualquier escritura, sino necesariamente en escritura pública de donación. Finalmente se analiza el caso de las donaciones remuneratorias disimuladas, respecto de las cuales señala el TS en las sentencias que hemos visto que también se aplica la tesis de la nulidad de la donación disimulada por falta de forma.

*The example is a case of relative simulation, in which there is an apparent transaction (the sale) plus a concealed or disguised transaction (the gift). The topic is one that has been widely debated in doctrine and jurisprudence alike, yet there is no unanimous conclusion. The paper examines the positions established in case law through the Spanish Supreme Court's rulings of 11 January and 26 February 2007. These rulings consider (rightly, in the author's opinion) that such a deed of sale fails to satisfy the requirements of form for a gift of real property, because article 633 of the Civil Code requires that the desire to give and the acceptance of the gift must be recorded in a notarial deed, but not merely in any notary deed: The document must necessarily be a notarial deed of gift. Lastly, the paper looks at the case of disguised remunerative gifts. The Supreme Court rulings examined in the paper show that the thesis on the nullity of disguised gifts due to defects of form is also applied to disguised remunerative gifts.*