

LA PROMESA DE DONACIÓN DE LA VIVIENDA FAMILIAR, ¿DEBE CUMPLIR LAS EXIGENCIAS DEL ART. 633 CC CUANDO SE ENCUENTRA INSERTA EN UN CONVENIO REGULADOR?

Paula Castaños Castro

Profesora ayudante doctora de Derecho civil. Universidad de Málaga

Paulacc@uma.es

No es discutido que la donación traslativa de bienes inmuebles tiene carácter formal, de modo que hará falta para su validez la aceptación del donatario y una escritura pública de donación (art. 633 C.c.) El objetivo del presente trabajo no es otro que analizar si estas exigencias formales se entienden cumplidas por el hecho de que el pacto de donación de bienes inmuebles se encuentre inserto en un convenio regulador, siendo el donatario el hijo o los hijos de los cónyuges.

Sin entrar en este momento en polémicas de más enjundia¹, la STS de 18 de julio de 2014 (RJ 2014, 4540), entre otras, profundiza sobre la validez de una promesa de donación bilateral inserta en convenio regulador a través de la cual se transmite la nuda propiedad del inmueble que había constituido el domicilio familiar a favor del hijo menor común de los cónyuges con reserva del donante del usufructo vitalicio. Pues bien, con el fin de dar validez a este pacto, la sentencia solventa el problema de la aceptación del donatario argumentando que al tratarse de un hijo menor de edad basta con la representación de sus padres. Concretamente señala que siendo el hijo menor de edad, estuvo debidamente representado en dicho acto por sus padres, a los efectos de la aceptación que se realiza a su favor. Asimismo, también advierte la sentencia de la no necesidad de escritura pública de donación debido a que el convenio regulador tiene el valor de documento público. La pregunta es la siguiente: ¿es razonable cumplir los presupuestos formales que el Código civil impone para la donación de bienes inmuebles (art. 633 C.c.) de la forma que lo hace la STS de 18 de julio de 2014? Concretamente con respecto al requisito formal, ¿aquello que con la forma se intenta proteger queda igualmente protegido si la escritura pública de donación es sustituida por un documento público aprobado por un Juez? La respuesta no es sencilla. Por una parte, podría pensarse que la simple homologación por parte del Juez del convenio regulador no es suficiente y que la labor que el Notario desempeña *o debiera desempeñar* a la hora de formalizar una escritura pública de donación reúne mejores condiciones para conseguir lo pretendido con la forma, por lo que es fundamental cumplir con rigor lo dispuesto en el art. 633 C.c. Por otro lado, este planteamiento, quizá excesivamente formalista, choca de manera inevitable con algunas situaciones que pudieran darse en la práctica. Así, por ejemplo, ¿qué ocurriría si estamos ante un divorcio Notarial? ¿En este caso, por intervenir un Notario y no un Juez, sí sería válido el pacto? Para evitar la inseguridad jurídica que genera todo lo que rodea a esta cuestión, y con el fin de garantizar la protección que merece el donante, una solución plausible podría ser la siguiente: hacer recaer en el juez la *obligación* de informar a las partes de la exigencia del art. 633 C.c., de forma que si un convenio regulador contiene un pacto de donación de bienes inmuebles, los cónyuges sean advertidos de que para su validez es necesaria la escritura pública de donación, con todo lo que ello implica.

¹ Se discute si ese pacto tiene realmente la naturaleza jurídica de donación y, de ser así, no se trataría de una donación traslativa, que es la única que regula el C.c. en los artículos 618 y ss., sino de una donación obligacional, que constituye un contrato atípico al que le son de aplicación varios preceptos de la donación traslativa, entre ellos los arts. 632 y 633 C.c.

