



Donación de inmueble encubierta bajo aparente compraventa.

Sólo es válida cuando se otorga escritura pública de donación que visualice el “animus donandi”, con cumplimiento del requisito “ad solemnitatem” del artículo 633 CC.

A partir de la sentencia de esta Sala de 11 de enero de 2007, seguida posteriormente por las de 20 de noviembre de 2007, 4 de marzo y 5 de mayo de 2008, 4 y 27 de mayo de 2009, entre otras, se ha producido un cambio de criterio interpretativo en relación con la donación encubierta, de modo que la doctrina jurisprudencial resultante es contraria a admitir que bajo la apariencia y la forma de una compraventa pueda ampararse válidamente una donación, sea pura o remuneratoria, cuando se trate de bienes inmuebles, siendo solamente válida cuando se otorga escritura pública de donación que visualice el “animus donando”, con cumplimiento del requisito “ad solemnitatem” del artículo 633 CC.

La inexistencia de precio determina la ausencia de causa y ocasiona la nulidad del negocio. La simulación constituye una cuestión de hecho competencia de los Tribunales que conocen en instancia.

A falta de pruebas directas, que es el supuesto frecuente dado el lógico interés de los intervinientes de no dejar huellas de la realidad, la doctrina de la Sala viene reconociendo la singular idoneidad y eficacia de las presunciones como conjunto armónico de indicios, para fundamentar la apreciación de la simulación.