



Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)

<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

TEMA: NULIDAD DE LAS DONACIONES

### SUMARIO:

#### 1. VALIDEZ DE LA DONACIÓN MANUAL

#### 2. NORMATIVA APLICABLE

##### a. Código Civil

#### 3. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

##### a. Nulidad Absoluta

##### b. Nulidad de la donación efectuada por cónyuge supérstite

##### c. Nulidad de la donación por vicios del consentimiento es relativa y no declarable de oficio

##### d. Ausencia física del donatario en su constitución no produce nulidad

##### e. Absolutamente nula donación otorgada con condición resolutoria

##### f. Nulidad de la donación de un inmueble si no se hace en escritura pública



## DESARROLLO

### 1. VALIDEZ DE LA DONACIÓN MANUAL

"En nuestro derecho, la validez de este tipo de donación de naturaleza real, también llamada donativo manual es discutida.

El Código Civil en su artículo 1397, dice al respecto:

"La donación verbal solo se admite cuando ha habido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no pase de doscientos cincuenta colones. La de muebles cuyo valor exceda de esa suma y la de inmuebles debe hacerse en escritura pública; faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula".

La imprecisión de la norma transcrita ha dado lugar a distintas interpretaciones de ella, con dos orientaciones básicas: quienes admiten la validez de la donación de bienes muebles por la sola tradición, independientemente de su valor; y los que opinan que, tratándose de muebles con valor superior a doscientos cincuenta colones, la donación tendrá que hacerse en escritura pública y no basta la entrega material.

Los primeros apoyan su tesis en un análisis gramatical del primer párrafo del artículo 1397, alegando que según el texto, la donación verbal es permitida en dos casos: cuando ha habido tradición; y cuando el valor del bien sea inferior a doscientos cincuenta colones. No es necesario que se den los dos requisitos a la vez. En el primer caso sería una donación real; en el segundo, consensual.

En cuanto a lo dispuesto en el párrafo segundo, debe entenderse que se requiere la escritura pública –en el caso de los muebles– cuando lo donado tiene un valor superior a doscientos cincuenta colones y no ha habido tradición.

A esta interpretación gramatical, suman el principio de que en materia de muebles la posesión vale por título, recogido en el artículo 854 del Código Civil; además de la costumbre inveterada en nuestro país de tener por cierta y válida una donación de muebles por la simple entrega material, aun siendo la cosa de mucho valor. También se cita el efecto traslativo de dominio que se le da a la tradición en nuestro derecho, (art. 481 Código Civil).

Otra corriente de opinión afirma que el segundo párrafo del artículo en comentario es suficientemente claro acerca de la necesidad de la escritura pública cuando lo donado tenga un valor superior a doscientos cincuenta colones, y, por tanto, no es posible tener por válida una donación manual de esta clase. Ello no empece la inconveniencia de la norma –que admiten– frente a la costumbre en contrario tan arraigada en nuestro medio.

Incluso, aun tratándose de bienes muebles con valor inferior a la suma dicha, sería necesaria la tradición, pues se estima que el contrato es esencialmente formal.



La jurisprudencia nacional sobre el punto es poca y contradictoria. En un caso se admitió la validez de la donación manual, sin escritura pública, por ser lo donado documentos al portador (títulos hipotecarios), que se transmiten por la simple entrega, a pesar de que los títulos eran por un valor de veinte mil colones.<sup>231</sup> No obstante, en otra ocasión se declaró nula la donación de dinero en efectivo (treinta mil colones), por falta de la escritura, a pesar de que el donante admitió la existencia del contrato.

Nosotros participamos de la primera corriente de opinión, pues la redacción del artículo 1397 permite interpretar válidamente que la tradición perfecciona la donación, sea cual sea el valor de lo donado, y que la escritura pública solo se impone cuando ese valor excede los doscientos cincuenta colones y no hay tradición inmediata. Esta interpretación es preferible si se toma en cuenta que la mayor parte de los bienes muebles tienen hoy día un valor muy superior al que señala la ley, por lo que es necesario, para seguridad de los contratantes, dar validez a la donación manual o real en estos casos.

El Código Civil califica de absolutamente nula la donación de muebles con valor superior a doscientos cincuenta colones y la de inmuebles en todo caso, que no se haga en escritura pública.

Esta sanción se ha considerado desproporcionada, por estarse aquí en un campo de materia privada, que atañe a aspectos puramente patrimoniales. Se piensa que sería más adecuado una nulidad relativa, que permitiría la convalidación, y a la vez, reduce el plazo de prescripción para su impugnación. En todo caso, sean muebles o inmuebles, si fueren varios los bienes donados deben describirse de modo individualizado; el incumplimiento de este requisito provoca la nulidad absoluta del contrato."<sup>1</sup>

## 2. NORMATIVA APLICABLE

### a. Código Civil<sup>2</sup>

**ARTÍCULO 837.-** La nulidad absoluta puede alegarse por todo el que tenga interés en ella y debe, cuando conste de autos, declararse de oficio, aunque las partes no la aleguen: y no puede subsanarse por la confirmación o ratificación de las partes, ni por un lapso de tiempo menor que el que se exige para la prescripción ordinaria.

**ARTÍCULO 838.-** La nulidad relativa no puede declararse de oficio ni alegarse más que por la persona o personas en cuyo favor la han establecido las leyes o por sus herederos, cesionarios o representantes; y puede subsanarse por la confirmación o ratificación del interesado o interesados, y por un lapso de tiempo menor que el que se exige para la prescripción ordinaria.



**ARTÍCULO 1395.-** Es nula la donación bajo condiciones cuyo cumplimiento dependa sólo de la voluntad del donador.

**ARTÍCULO 1396.-** No puede hacerse donación con cláusulas de reversión o de sustitución.

**ARTÍCULO 1397.-** La donación verbal sólo se admite cuando ha habido tradición y cuando se trate de bienes muebles cuyo valor no pase de doscientos cincuenta pesos.

La de muebles cuyo valor exceda de esa suma y la de inmuebles debe hacerse en escritura pública; faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula.

**ARTÍCULO 1398.-** También es absolutamente nula:

- 1.- La donación indeterminada del todo o de parte alícuota de los bienes presentes: los bienes donados, sea el todo o una parte de los que pertenecen al donador, deben describirse individualmente; y
- 2.- La donación de bienes por adquirir.

### 3. CRITERIOS JURISPRUDENCIALES

#### a. Nulidad Absoluta

**"II.-** El actor señala en su recurso lo siguiente: "El Tribunal acepta, que en este asunto, más que la nulidad de contratos, se persigue en el fondo una reivindicación de un inmueble, en consecuencia no puede hablarse de prescripción negativa, y tampoco si lo vemos desde la óptica, de una nulidad absoluta o inexistencia si se quiere de un contrato, que no puede convalidarse en el tiempo, porque este no nació, siquiera." (SIC). Con esta premisa, el recurrente alega que en el sub-lite no puede aplicarse la prescripción negativa. Es más, manifiesta que el propio Tribunal Superior aceptó que lo que se persigue, en el fondo, es la reivindicación de un inmueble, más que la nulidad de varios contratos, para desprender de ello la aplicación de la prescripción positiva y atacar en su recurso las disposiciones legales que la regulan, concretamente, los artículos 853, 854, 855 y 858 del Código Civil. Sin embargo, no es cierto que el Tribunal Superior considerara que no estamos en presencia de la nulidad de varios contratos sino de la reivindicación de un inmueble, ya que, como así lo manifestó, expresamente, en su sentencia: "lo que se



pretende en autos es anular un contrato, sea este de compraventa o de donación...la causa principal que solicita la accionante es la nulidad del contrato, consecuentemente los efectos de esa nulidad son la reivindicación del inmueble. Es cierto que la jurisprudencia ha sido reiterada en cuanto a que la excepción de prescripción en acciones reivindicatorias no puede alegarse, pero debemos tener muy presente que lo que solicita el accionante en su petitoria es nulidad del contrato de venta o donación con doña Isabel, es decir la causa principal es la nulidad, lógicamente el efecto de esa causa es la reivindicación, si la nulidad del convenio fuese procedente.". De manera que fue bajo esa tesitura, que el Tribunal aplicó el artículo 868 del Código Civil, declarando la prescripción negativa de la acción, cuando dispuso: "se cumplió el plazo establecido por el artículo 868 del Código Civil, quiere decir entonces que el derecho del accionante para anular ese contrato realizado con doña Isabel, se encuentra prescrito, por el no ejercicio del mismo dentro del plazo antes indicado".

**III.-** No obstante que el Tribunal Superior aplicó al caso que nos ocupa la prescripción negativa, al acoger la correspondiente excepción opuesta por los demandados, al abrigo de lo dispuesto en el artículo 868 del Código Civil, y basado en que la pretensión principal del actor es la declaratoria de nulidad de contratos, el recurrente funda sus agravios partiendo de una base falsa, pues manifiesta que el Tribunal Superior aceptó que el asunto de lo que se trata es de la reivindicación de un inmueble, y ataca las disposiciones legales relativas a la prescripción positiva, las cuales, nunca fueron de aplicación por parte del Ad-quem, ya que éste declaró la prescripción negativa por tratarse no de un asunto de reivindicación, sino de nulidad contractual. De modo que no son de recibo los agravios que señala el recurrente, tendientes a que se declare la violación de los artículos 853, 854, 855 y 858 del Código Civil, pues además de no ser aplicados por el Tribunal, en la sentencia de segunda instancia, de todos modos, esta Sala estima que no tienen aplicación alguna en la especie porque, en efecto, lo que se pretende en la demanda es la nulidad de los actos y contratos que en ella se indican.

**IV.-** Alega el recurrente que tratándose de nulidad absoluta no existe convalidación por el tiempo, es decir, lo que expresa es que la prescripción negativa no es de aplicación en el sub-lite, por cuanto la nulidad que reclama es absoluta. Sobre el punto, cabe destacar que el régimen legal de la nulidad absoluta se encuentra consagrado, fundamentalmente, en el artículo 837 del



Código Civil, disposición que, si bien, establece que la nulidad absoluta no puede subsanarse por la confirmación o ratificación de las partes, continúa estipulando que "ni por un lapso de tiempo menor que el que se exige para la prescripción ordinaria". En otras palabras, esta disposición permite la subsanación de la nulidad absoluta, con el sólo transcurso del término de la prescripción ordinaria, sean, diez años. De forma tal, que esta norma, en relación con el artículo 868 del Código Civil, hacen procedente la aplicación de la prescripción negativa en el caso en estudio.<sup>3</sup>

## **b. Nulidad de la donación efectuada por cónyuge supérstite**

"IV.- PRIMER MOTIVO DEL RECURSO: Como primer punto del recurso la impugnante objeta la anulación de las escrituras de donación a las que se hizo referencia en el Considerando anterior, limitándose a transcribir copiosas citas de ley, doctrina y jurisprudencia, sin concretar en qué consiste la violación acusada, razón suficiente para declarar inatendible el agravio, con fundamento en los artículos 8 del Código de Familia y 557 inciso b) del Código de Trabajo, que obligan a explicar las razones claras y precisas que ameritan la procedencia del recurso. En todo caso, cabe señalar que lo resuelto por el órgano de alzada, en cuanto declaró la nulidad de las escrituras de donación, es correcto. La tesis de la recurrente es que el señor Rodríguez Zeledón tenía la plena disposición sobre los bienes donados, por ser el derecho de gananciales de carácter personal y no uno real de copropiedad, en lo que lleva razón. Como lo explicó la Sala en el Voto N° 731 de las 9:10 horas del 4 de agosto del 2000, nuestro sistema jurídico contempla un régimen de participación diferida en los bienes gananciales, conforme al cual cada uno de los cónyuges puede disponer, libremente, de los bienes que consten en su patrimonio - de los que tenía al contraer matrimonio y de los que, por cualquier título, adquiriera durante la existencia del vínculo-, salvo que se hayan pactado, expresamente, capitulaciones matrimoniales. Es al disolverse la unión matrimonial cuando cada uno de los cónyuges adquiere el derecho de participar en la mitad del valor neto de los bienes gananciales que sean constatados dentro del patrimonio del otro (artículos 40 y 41 del Código de Familia). De lo anterior se desprende que el derecho a gananciales no tiene naturaleza real, como sucedía antes de la reforma al artículo 77 del Código Civil, sino que es un derecho personal o de crédito. Por ende, el cónyuge supérstite en cuyo patrimonio figuren bienes de naturaleza



ganancial conserva sus plenas facultades de disposición una vez disuelto el vínculo por causa de muerte, pero eso sí, sin perjuicio de los derechos que le puedan corresponder a la sucesión del cónyuge premuerto. Sobre este tema la doctrina explica:

*"La muerte de uno de los cónyuges produce la liquidación del régimen al concluir el vínculo matrimonial; los herederos del premuerto lo sustituyen entonces en la titularidad del derecho a gananciales, de modo que los bienes del supérstite que tengan tal carácter se ven afectados por el derecho de aquéllos, y en el porcentaje de ley pasan a ser parte del haber sucesorio. En razón de ello el cónyuge sobreviviente se ve impedido de disponer de sus bienes y solo podrá hacerlo válidamente en el monto proporcional que le corresponda sobre ellos. Cualquier traspaso efectuado antes de liquidarse la sucesión del premuerto será válido únicamente en el tanto legal de que pueda disponer, mas no en lo que fuere reputado como gananciales del muerto, que corresponde a los herederos"* (GERARDO TREJOS Y MARINA RAMÍREZ, DERECHO DE FAMILIA COSTARRICENSE, TOMO I, EDITORIAL JURICENTRO, SAN JOSÉ, 1999, p.p. 217-218)

Por lo tanto, las donaciones efectuadas por don Leonidas Rodríguez Zeledón podrían reputarse como válidas en ese tanto, cabiendo la posibilidad de reintegrarle a la sucesión de su cónyuge premuerta el monto a que asciende su derecho de participación sobre esos bienes. Ahora bien, las fincas en disputa ya habían sido inventariadas como gananciales en la sucesión de doña Carmen, en la que fueron declarados como herederos su esposo y su hija Jenny María Rodríguez Badilla. La nulidad de las referidas donaciones deriva de la clara intención de los contratantes de distraer esos bienes de las resultas de esa mortual que se encontraba en trámite. El propósito de la codemandada Campos Badilla de burlar los derechos hereditarios de su hermana quedó al descubierto al haber admitido que fue ella quien le indicó al Notario Público encargado de confeccionar el instrumento que el estado civil de don Leonidas era el de "casado una vez" (ver pregunta número 8 de la confesional que figura a folio 195), cuando llevaba ya más de seis años de ser viudo, lo que era conocido por ella según se colige de la declaración de defunción visible a folio 70. Si la coaccionada Campos Badilla hubiese indicado el verdadero estado civil del donante, como lo hizo al declarar su muerte unos días después, no



habría mayor razón para sospechar de sus fraudulentas intenciones, pero el hecho de haberlo ocultado pone en evidencia sus verdaderos propósitos, por las consecuencias que ese relevante hecho conlleva a nivel registral -ya que de otro modo el Registro Público no hubiese procedido a inscribir los traspasos-. En síntesis, estamos en presencia de un ánimo doloso que tiene la virtud de viciar el acto. En un caso similar esta Sala resolvió:

*"Tampoco puede ser acogido el planteamiento del representante del señor Cordero Mejías, en el sentido de que, se deben ratificar los traspasos, por lo menos en lo que respecta a un cincuenta por ciento; dado que, según lo expone, el señor Cordero Zúñiga sí podía disponer, sin limitación alguna, de la mitad de sus bienes (...). De lo anterior se desprende que, el derecho a gananciales, no tiene naturaleza real, como lo tenía antes de la reforma al artículo 77 del Código Civil; sino que sólo es un derecho personal o de valor; sea de crédito. Por esa razón, puede inclusive hacerse efectivo en dinerario. Sin embargo, en el caso bajo análisis, no se satisfizo; y, por el contrario, de manera ilegítima, se hizo traspaso del bien con vocación ganancial; dejándose absolutamente insatisfecho el derecho de la Sucesión. Por consiguiente, no puede pretenderse que se mantenga subsistente la compraventa del inmueble, respecto de la mitad; porque no se trata de que el señor Cordero Zúñiga podía o no disponer de la mitad del inmueble, sino que estaba pendiente una liquidación, en tutela del derecho a gananciales, que surgió para la Sucesión de la señora Mejías Chaverri y, con su traspaso, se lesionó tal derecho y, por ello, resultó gravemente ilegítimo" (Voto N° 168 de las 9:10 horas del 9 de marzo del 2001)<sup>4</sup>*

### **c. Nulidad de la donación por vicios del consentimiento es relativa y no declarable de oficio**

*"I.- La actora demandó la nulidad del contrato de compraventa del inmueble celebrado entre ella y el demandado, por vicio del consentimiento, por haberse aprovechado el segundo de la adicción al alcohol por varios años de la primera, y su estado de ebriedad al firmar el contrato el 21 de octubre de 1976.- La demanda se presentó el 25 de marzo de 1985. En el escrito de contestación el accionado aceptó la celebración del contrato, negó todo lo demás y expresó:- "... el precio de la venta acordado en ese año de 1976, fue efectivamente de ₡19.000,00, y esa suma yo se la había pagado a la vendedora mediante entregas varias de dinero efectivo para sus propias necesidades, y otros gastos suyos" (folio 13 v.). En la*





confesión rendida en segunda instancia el demandado manifestó que una vez inscrita la finca a nombre de Criselda "ésta me la regaló por razones que yo desconozco, pudo ser por la amistad o agradecimiento porque desde que el señor Mora murió yo le ayudé en todo como pagar los gastos del sepelio y ayuda económica para su subsistencia, así como dineros para cancelar todos los trámites del legado, tanto sucesorios como municipales y demás. El traspaso no se hizo como donación sino que se hizo como venta porque yo no creía que esto que está pasando ocurriera, y se hizo por el precio de diecinueve mil colones que era el precio o avalúo dado en Tributación Directa. La suma dicha no se la entregué porque se trataba de una regalía, además de que durante los años que vivió conmigo yo le ayudaba con sumas muy superiores a ésta. Toda esa ayuda la hice siempre sin compromiso de ninguna índole (folio 123 f. y v.). De la relación armónica de esas dos respuestas del demandado resulta que en el acto de firmar la escritura él no pagó el precio de ₡19.000,00, que en ella se indicó, y por eso dijo que se trató de un regalo o donación, pero agregó que eso era así porque con anterioridad él había ayudado económicamente a la actora y le había entregado sumas de dinero por un monto superior al que se expresó en la escritura, razón por la cual en ésta se puso que era una compraventa y no una donación. Además de lo expuesto, lo de la donación no se invocó como motivo de la nulidad reclamada y no fue objeto de debate en primera instancia, pues como se expuso al inicio de este Considerando, la nulidad del contrato se pidió por haberse aprovechado el accionado de la adicción al alcohol por varios años de la actora, y su estado de ebriedad al momento de la firma.

II.- Ahora bien, ya se trate de una compraventa o de una donación, conforme lo analizaron acertadamente los Tribunales de instancia, el motivo de nulidad reclamado es de nulidad relativa, ésta no es declarable de oficio y prescribe a los cuatro años, plazo que ya estaba ventajosamente vencido cuando se presentó la demanda, todo conforme lo establecen los artículos 41, 836, inciso 3º, 838 y 841 del Código Civil. Opuesta la prescripción por el accionado, era de obligación declararla, como en efecto lo fue, lo que impide todo análisis y resolución de fondo. No se dieron entonces los errores y violaciones que se señalan en el recurso, el que entonces debe ser declarado sin lugar, con sus costas a cargo de la parte que lo formuló."<sup>5</sup>



## **d. Ausencia física del donatario en su constitución no produce nulidad**

"VIII.- Finalmente el último agravio se refiere a la nulidad de la donación el cual a juicio de la recurrente se da por dos motivos, el primero por cuanto se dijo por el Notario y testigo Marco Tulio Araya, que el compareciente llegó solo y en la escritura dio fe de que ambos se encontraban presentes. El segundo motivo porque a su juicio existía una prohibición de parentesco entre el Notario y el compareciente Olger Zamora, por cuanto su grado de afinidad le impide que realice actos notariales, según lo establece el Código Notarial. Estos últimos motivos los alegó la recurrente en su apelación, pues no fueron objeto de debate, ni parte del contradictorio. No obstante conviene aclarar varios aspectos en relación con la figura de la donación. Sobre este tipo de contratos se ha dicho es esencialmente gratuito, tienen como característica determinante que provoca una ventaja patrimonial específica para el donatario, o sujeto beneficiado con el contrato que consiste en un enriquecimiento autorizado legalmente, que en principio no está sujeto a contraprestación, dan como consecuencia la traslación del dominio de un bien y la eficacia del contrato es de naturaleza real. La donación de bienes inmuebles, como es el caso que se analiza, debe hacerse en escritura pública, pues de lo contrario es absolutamente nula ( artículo 1397). En cuanto al procedimiento de donación, el artículo 1399 del mismo Código dispone que la aceptación de la donación puede hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada, pero no surte efecto si no se hace en vida del donador y dentro de un año contado desde la fecha de la escritura, por tanto puede darse en momentos separados. Lo anterior quiere decir, no existe ninguna violación al ordenamiento jurídico si el donador llegó solo a la Oficina del Notario a hacer su donación, pues el donatario cuenta con un plazo de un año para la aceptación. Ahora bien, en el caso concreto se aporta certificaciones registrales de la escrituras de donación de folios 7 a 35 en las que se indica comparecieron Rodolfo Valverde Chinchilla y Olger Zamora Chacón, las cuales no fueron argüidas de falsas, ni ello ha sido el tema probandum de este proceso, de manera que resulta improcedente el agravio. Finalmente, en cuanto a la supuesta prohibición del Notario Marco Tulio Araya para autorizar en su protocolo las escrituras de donación, el agravio obedece a lo declarado por ese Notario como testigo de este proceso, a folio 128, el cual expresamente dijo: " *La madre de Olger doña Cecilia es prima de mi esposa* " El Notario se refiere al demandado Olger Zamora Chacón. El Código Notarial en su artículo 7 establece en lo de interés lo siguiente: : *Prohibiciones. Prohíbese al notario público: ...c) Autorizar actos o*



contratos en los cuales tengan interés el notario, algunos de los intérpretes o los testigos instrumentales, sus respectivos cónyuges o convivientes, ascendientes, descendientes, hermanos, tíos o sobrinos por consanguinidad o afinidad...". Conforme esta norma no había ningún impedimento en otorgar las escrituras por cuanto se trataba de una prima de su esposa, relación de parentesco que no está contemplada dentro de las prohibiciones."<sup>6</sup>

## **e. Absolutamente nula donación otorgada con condición resolutoria**

"III. En el subjúdice el punto central es determinar la validez de la cláusula inserta en el contrato de donación a favor del demandado por parte del padre de los hermanos Solís Castro, la cual literalmente dice: " Sin que tome nota el Registro: acuerdan los otorgantes en su condición de padre e hijo que una vez que muera el primero, el segundo se compromete a repartir o traspasar por iguales partes incluyendo la suya, la finca objeto de esta escritura o a vender la misma y su producto repartirlo por iguales parte entre sus hermanos y él mismo. Siga tomando nota el Registro" (documento a folio 16 a 18) . Al respecto concluye este Tribunal se esta en presencia de una condición resolutoria, pues la consumación de la condición era la muerte del padre de los hermanos Solís Castro, y con ello se extinguía el derecho de propiedad otorgado mediante el contrato de donación. Pues es claro, al momento de la defunción del progenitor, dejaría el codemandado de ser el propietario de la totalidad del inmueble para convertirse en el eventual dueño de una proporción. El contrato de donación: " se basa en un acto de liberalidad el cual implica una reducción del patrimonio del donante, en beneficio de un tercero, con quien no lo liga ninguna deuda. El donante decide trasladar una porción de su patrimonio en forma gratuita, esto es, no recibe a cambio ninguna contraprestación, y el convenio requiere para su perfeccionamiento, la aceptación del donatario dentro de las condiciones previstas en el canon 1399 del Código Civil...", voto N° 547 de las 16 horas del 12 de julio del 2002 de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Como se desprende del extracto anterior, la donación, aunque indiscutiblemente es un contrato, se basa en un acto de liberalidad, sin la oportunidad de recibir contraprestación alguna (ordinal 1394 del Código Civil por aplicación supletoria a esta materia). Por tal motivo la imposición de condiciones es limitada, pues la intención del donante es un acto de liberalidad. Concluyendo esta Sede, la cláusula puesta en el contrato de



donación se encuentra viciada de nulidad absoluta, por lo que deberá tenerse por no puesta, pues definitivamente impone limitaciones a los derechos de propiedad del codemandado, al pretender obligarlo a enajenar el bien, rebasando los límites legales permitidos por tratarse de bienes transmitidos a título gratuito (artículo 292 , 680, 681 todos del Código Civil, aplicado de forma supletoria a la materia agraria).

**IV.** Otro de los argumentos de la representación apelante radica en la forma de valoración cláusula de forma independiente al del contrato de donación. En el escrito recursivo critica de la sentencia el abordaje jurídico del tema pues insiste, el codemandado se obligó a transmitir la propiedad a sus representados. Coincide esta Sede con el análisis realizado por la juzgadora en este punto, pues la cláusula se encuentra inserta dentro de un contrato de donación, resultando improcedente analizarlo fuera del contexto de la donación. Además extraña las apreciaciones del letrado apelante respecto a la aplicación de la sana crítica por tratarse de materia agraria, para ordenar el cumplimiento de la última voluntad de Angel Solís Brenes y la indebida asesoría al momento de suscribir la escritura de donación. En el sistema de valoración utilizado en materia agraria al tenor del ordinal 54 de la Ley de Jurisdicción Agraria impera el principio de libre valoración probatoria, en razón del cual el juzgador podrá valorar a conciencia la prueba sin sujeción estricta a las normas de derecho común, pero sustentado en los principios de derecho y equidad. En consecuencia este Tribunal se encuentra inhibido para resolver este asunto únicamente con criterios de justicia, pues deberá sujetarse a los principios de derecho y equidad como se dijo, a pesar de reconocer las circunstancias humanas y familiares presentadas en la especie.

**V.** Los alegatos tendientes a vincular la donación a la última voluntad del donante Angel Solís Brenes son improcedentes. Ello porque aún en el caso de estimarse que la cláusula de marras fuere una donación para después de la muerte, al tenor del ordinal 1393 del cuerpo legal de reiterada cita, carecería de legitimación el señor Solís Brenes, porque al momento de suscribir la donación, transmitía la propiedad. Tampoco podría interpretarse que esa cláusula fuere de sustitución, la misma se encuentra prohibida por imperio de los ordinales 1396, 582, y 615 todos del Código Civil. Al respecto este Tribunal mediante voto N°130-F-03 de las 11 horas 30 minutos del 18 de marzo del 2003, estudió el tema de las cláusulas de reversión en el contrato de donación de la siguiente



manera: " V. La donación es un contrato en virtud del cual, una de las partes, denominada donante, por espíritu de liberalidad y, en modo espontáneo, procura a otra parte, el donatario, un enriquecimiento o ventaja patrimonial, transfiriéndole un derecho propio o constituyéndole un derecho, o renunciando a un derecho a favor de ella o asumiendo una obligación de dar, hacer o no hacer a favor del donatario (MESSINEO, Francesco. Manual de derecho civil y comercial, Buenos Aires, 1979, p. 5). Dicha figura jurídica fue tomada por nuestro legislador del Código Civil Francés, que fue muy estricto en cuanto a las formas y efectos jurídicos de la misma, imponiendo cierto tipo de condiciones ad solemnitatem y ad substantiam, que afectan para ciertos actos la discrecionalidad de las partes al momento de constituir el contrato. Se han violado así una serie de principios o efectos jurídicos de la donación, entre los cuales, uno de los más rígidos es el de la irrevocabilidad. Nuestro Código Civil, al igual que el francés, prohíbe la reversión así: Artículo 1396.- No puede hacerse donación con cláusulas de reversión o de sustitución". (subrayado es nuestro) En relación con dicho tema, el maestro Alberto Brenes Córdoba manifiesta: "La merced que se otorga por medio de la donación es, en principio, irrevocable; y el traslado de la propiedad tiene lugar de manera definitiva desde el momento del convenio, como en la compraventa o en cualquier otro modo contractual de adquirir. Por eso, es contrario al espíritu de la institución, que el donante se reserve el derecho de recobrar el dominio de lo donado, a la muerte del donatario; forma limitada de donar que en derecho se conoce con el nombre de reversión, prohibida de modo expreso por nuestra ley..." (BRENES CORDOBA, A. Tratado de los contratos, 5ª. Ed., Juriscentro, 1998, p.355-356). Y es que, si así ocurriera, es decir, si el propietario se reserva el derecho de revertir a su favor, total o parcialmente, lo donado, no habría donación útil. El mismo MESSINEO, al referirse al tema, subraya lo siguiente: "La irrevocabilidad de la donación se afirma, no sólo en el sentido genérico en virtud del cual no es revocable por voluntad unilateral ningún negocio bilateral y, de modo especial, ningún contrato, sino en el sentido más específico de que, no obstante el espíritu de liberalidad y la espontaneidad de la donación por parte del donante, no está consentido a este último el ius poenitendi; y además, que la donación no puede ser cometida a término final. Por consiguiente, y salvo los indicados casos de revocabilidad consentidos por la ley, la donación implica, por parte del donante, un dar definitivo y, para el donatario, un recibir definitivo (ya se trate de donación obligatoria, consistente en un facere o en un non facere, la irrevocabilidad es in re ipsa). Este de la irrevocabilidad, es uno de los varios rasgos distintivos de la



donación..." (op. Cit., pág. 7)". Tal y como se expuso al iniciar el desarrollo de este considerando, si la voluntad del donante fue reservarse el derecho de revertir a su favor, de forma total o parcial el inmueble donado al demandado, ello se encontraría viciado de nulidad. Pero conviene destacar que ese proceso de reversión es a favor del donante y de ninguna manera a favor de terceros."<sup>7</sup>

## **f. Nulidad de la donación de un inmueble si no se hace en escritura pública**

"VI.- Como también es muy conocido, los redactores del Código Civil Francés, del que proviene el nuestro, rodearon a los contratos a título gratuito, y entre ellos el de donación por tratarse del más gravoso, de una serie de formalidades especiales destinadas a asegurar de manera indubitable que se produjo verdadera voluntad de favorecer a una persona con la que no se tiene ninguna obligación de hacerlo. Lo normal, por entonces, era que los propietarios de bienes dispusieran de su patrimonio mediante un precio o alguna otra forma de contraprestación, porque no encontraban verosímil que la libertad de disposición no se viera compensada de alguna manera. De ahí que, entre otras cosas, debiendo aceptarse que por la donación la propiedad de los bienes pasara del patrimonio del donante al del donatario, en principio de manera definitiva y sin posibles reversiones o sustituciones (artículos 1404 y 1405 en relación con el 1396), era obvio que el donante no respondiera de evicción porque ninguna contraprestación había recibido a cambio de su liberalidad (artículo 1403), además de que los bienes donados seguían respondiendo de las obligaciones del donante, en cuanto no hubiere otros, presentes o futuros, que bastaran para ello, según el artículo 1402. Por otra parte, tampoco era aceptable que pudieran hacerse donaciones indeterminadas del todo o parte alícuota de los bienes, ni menos aún de lo que pudieren adquirirse en el futuro (artículo 1398). En lo que aquí interesa, y como reflejo de la mentalidad de que se dio cuenta, **la donación de inmuebles debe hacerse en escritura pública**, al punto de que **"...faltando ese requisito, la donación es absolutamente nula. ..."**, al decir del párrafo segundo del artículo 1397. Incluso la afirmación tan inequívoca de la forma como se sanciona el caso en que falte la escritura pública, permite concluir que tratándose de inmuebles, la donación es un contrato solemne para el que la escritura pública no es sólo un requisito "*ad probationem*", como es lo usual, sino más bien "*ad solemnitatem*", elevado a la categoría de elemento esencial de validez cuya falta produce la



inexistencia del negocio y, por tanto, su ineficacia. Donación que, por lo demás, debe estar inscrita en el Registro correspondiente, para que la propiedad surta la plenitud de sus efectos. Artículos 267, 455, 456, 627, 1007, 1009 y 1393 y siguientes, y todos en relación con los numerales 835 y siguientes. Las reglas de cita corresponden, como es obvio, a nuestro Código Civil.

**VII.-** Viene de lo dicho, entonces, que al no probar la actora mediante la existencia de una escritura pública debidamente inscrita la donación que dice hizo el anterior personero de la accionada a su esposo en vida de éste, a pesar de que aportó prueba testimonial en ese sentido así como de los actos posesorios que realizó durante largos años, todo su reclamo de mejor derecho de propiedad frente al demandado resulta inadmisibles, precisamente por falta de un elemento esencial de validez de la donación en que se apoya. Frente a la sanción enunciada por el Código: *la falta de escritura pública acarrea la nulidad absoluta de una donación de inmuebles*, según se vio, tal faltante no puede subsanarse con prueba de testigos o con documentos orientados a constatar la realización de actos posesorios, porque seguiría echándose de menos el requisito insalvable que el Código exige, bajo pena de nulidad absoluta. O sea, tiene que concluirse que posesión de la actora siempre fue a título precario y en virtud de actos facultativos o de simple tolerancia de la empresa dueña registral del inmueble, según el artículo 279.1 del Código Civil, pero no como consecuencia de una donación que le hubiera transmitido el dominio, porque esta última no se demostró.”<sup>8</sup>

## FUENTES CITADAS

---

<sup>1</sup> BAUDRIT CARRILLO, BRENES CÓRDOBA Y VARGAS PACHECO citados por RAMÍREZ ALTAMIRANO (Marina), Derecho Civil IV: los contratos traslativos de dominio. San José, Editorial Juricentro, 1º ed., 1991, pp.212, 213 Y 214. (Localizado en la Biblioteca de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, Signatura 346.6 R173d).

<sup>2</sup> Código Civil. Ley N° 63 del 28 de setiembre de 1887. Arts. 837, 838, 1395, 1396, 1397 y 1398.

<sup>3</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia N° 155 de las catorce horas treinta minutos del veinticinco de noviembre de



---

mil novecientos noventa y dos.

- <sup>4</sup> Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia N° 2001-00575 de las diez horas treinta minutos del veintiuno de setiembre del dos mil uno.
- <sup>5</sup> Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. Sentencia N° 174 de las catorce horas del quince de junio de mil novecientos noventa.
- <sup>6</sup> Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, Sección Primera. Sentencia N° 0193-F-06 de las dieciséis horas cinco minutos del veintisiete de febrero de dos mil seis.
- <sup>7</sup> Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José, Sección Primera. Sentencia N°254-F-04 de las catorce horas cuarenta y cinco minutos del treinta de abril del año dos mil cuatro.
- <sup>8</sup> Tribunal Segundo Civil, Sección Primera. Sentencia N° 354 de las once horas treinta minutos del treinta de setiembre de dos mil cinco.