

DONACIÓN

**SOBRE LA CLÁUSULA DE REVERSIÓN DE UNA DONACIÓN
Y LAS VÍAS PARA DEJARLA SIN EFECTO**

Diego Vigil de Quiñones Otero

Registrador de la Propiedad del
Bages oriental y el Moianés (Manresa- 4)

PLANTEAMIENTO: Se consulta al Registro de la Propiedad si es o no viable resolver o revocar una cláusula de reversión. Se cuestiona qué consentimientos son necesarios: si basta el consentimiento de donantes y donatario, o si hará falta el de los reversionistas y cuáles de éstos (si únicamente los llamados en primer lugar, o todos los potencialmente llamados).

CUESTIONES:

1. Consentimientos necesarios para dejar sin efecto una cláusula de reversión.
2. La naturaleza del llamamiento por reversión.
3. Opinión personal.

DOCTRINA:

ALBALADEJO GARCÍA, M. “Artículo 641”. En Comentario del Código civil. Ministerio de Justicia, Madrid 1984.

NART FERNÁNDEZ, I. “Donación y reversión a personas futuras”. Anuario De Derecho Civil, 5(2), 1952, 579–606 (<https://revistas.mjusticia.gob.es/index.php/ADC/article/view/2922>)

SOTO BISQUERT, A. “La donación con cláusula de reversión en el Código civil”. En Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Año XLIII; Número 459; marzo-abril 1967. Págs 359 a 416.

JURISPRUDENCIA: STS 543/2009, 15 DE JULIO

PLANTEAMIENTO

1º En el Registro de la Propiedad 4 de los de Manresa se halla inscrita la finca N del municipio de Sant Fruitós de Bages. La finca es titularidad de don Ignasi , quien la adquirió en una mitad por donación de sus padres en 2023 y en otra mitad por reversión de la mitad donada a su ex cónyuge en el año 2025.

2º La finca aparece en su descripción registral con la siguiente carga de una cláusula de reversión por la cual: a) en caso de muerte de los donatarios (que fueron Ignasi y su ex

cónyuge) irá a sus hijos comunes, a falta de estos a sus nietos, a falta de descendientes revierte a los donantes, y si estos han fallecido a sus herederos. b) En caso de separación de Ignasi, la parte de su cónyuge irá a los descendientes comunes, y a falta de ellos al propio Ignasi, sus padres donantes o los herederos.

3º Como se ha deducido, en 2025 tuvo lugar el divorcio en cuya virtud operó la reversión prevista en la parte b de la cláusula, por lo que don Ignasi pasó a ser titular de todo como está dicho en el antecedente 1º.

4º Don Ignasi pone en venta la finca y, estando sus padres donantes dispuestos a revocar la cláusula de reversión, nos consultan acerca de dicha revocabilidad y de los consentimientos necesarios para cancelar la cláusula de reversión, pues mientras permanezca la misma los potenciales compradores no quieren adquirirla.

5º Los donantes tienen otros hijos, además del donatario Ignasi.

6º No nos consta la vecindad civil de los donantes.

CUESTIONES

1. Consentimientos necesarios para dejar sin efecto una cláusula de reversión

Se plantea en éste caso qué consentimientos son necesarios para dejar sin efecto una cláusula de reversión de una finca donada que el donatario quiere vender.

Hay que partir de que con carácter general, la existencia de la cláusula de reversión no impide la disposición de un bien. No obstante, el adquirente recibirá el mismo con la subsistencia de la carga y quedará a expensas de la misma, lo cual naturalmente no interesa a ningún comprador.

Dado que el bien está en Cataluña, podría resolverse el tema con el Derecho catalán (Art. 10.7 CC), por lo que ponderaremos tanto a la aplicación del Art. 641 CC como el Art. 531-19 del Código civil de Cataluña (CCC).

Para resolver el problema, hay que partir de que la remisión que hacen ambos artículos a las normas de la sustitución fideicomisaria. Ello nos llevaría a exigir el consentimiento de los fideicomisarios (de los reversionistas en éste caso) para disponer como libre de la finca gravada, dejando sin efecto la reversión.

Ahora mismo, los reversionistas son los propios donantes. Pero en el futuro podrían serlo sus otros hijos, ¿debería pedirse también el consentimiento de estos?

Lo que pretenden en este momento donatario y donantes es dejar sin efecto la cláusula de reversión. No revocar propiamente la donación ni simplemente disponer de lo donado.

La cuestión, por tanto, es si la cláusula de reversión es o no revocable sin intervención de los ulteriores reversionistas.

ALBALADEJO (1984) recuerda que la remisión a las normas de las sustituciones fideicomisarias debe llevar a contar con el consentimiento de los reversionistas (pienso que bastaría los que lo fueran a ser en éste momento), pues ese es el modo de disponer de este tipo de atribuciones.

2. La naturaleza del llamamiento por reversión

Para resolver el tema es fundamental determinar el efecto de la reversión respecto de los reversionistas.

NART (1952) considera que estamos ante una estipulación en favor de tercero, lo cual permitiría contar únicamente con el consentimiento de donantes y donatario. Tomando esta teoría, debemos recordar que la estipulación en favor de tercero produce efecto a favor del mismo aún antes de su aceptación, desde la celebración del contrato entre estipulante y promitente. La reversión a favor de terceros podría considerarse ese tipo de estipulación. SOTO BISQUERT (1967) se inclinó por la revocabilidad de la reversión al no haber aceptación por parte de los reversionistas.

Y es que no se puede olvidar que en estos casos los reversionistas no han aceptado todavía la reversión hecha en su favor. Se trata entonces como dos donaciones: la dirigida al donatario, y la dirigida a los reversionistas, pendiente de aceptación. Esta solución es, por otra parte, coherente con el carácter real de la donación. En efecto, la debilidad de la causa donandi ha llevado históricamente a que la donación requiera forma reforzada (entrega o escritura, según la cosa donada sea mueble o inmueble). Por ello, la promesa de donar no obliga, pues los efectos de la donación se derivan de la entrega o escritura. Y aquí la única escritura completa es que la recoge el consentimiento del donatario inicial, el cual naturalmente puede ser resuelto o revocado.

El CC no resuelve el problema, pero el 531-19.4 CCC dispone que “mientras no se cumpla la condición o el plazo establecidos, los donantes pueden revocar o modificar la

reversión ordenada a favor de terceras personas. Si la reversión se establece bajo plazo o bajo la condición del nacimiento efectivo de los hijos beneficiarios que deben nacer, concebidos o no, del primer donatario o donataria, los donantes pierden esta facultad una vez han conocido la aceptación hecha por los donatarios gravados con la cláusula de reversión”. Al poner la carga en la aceptación de los reversionistas, el Código catalán hace una mezcla entre lo que sería la cláusula de reversión de naturaleza fideicomisaria, y la estipulación en favor de tercero (siendo por tanto promitente y estipulante los dos consentimientos relevantes).

El Tribunal Supremo, apartándose en parte de la solución legal catalana (y más fiel a la naturaleza fideicomisaria que a la estipulación en favor de tercero) ha llegado a defender que el reversionista adquiere automáticamente (como un legatario) sin perjuicio de su facultad de renunciar (STS 15 de Julio de 2009). Ello haría también necesario el consentimiento de los reversionistas, aunque no parece que incluidos los ulteriores (hermanos del donatario), pues no se dan las condiciones para que reciban ellos en éste momento.

3. Opinión personal

Lo más conforme a la causa de la donación parece la revocabilidad de las reversiones no aceptadas, por mucho que cierta doctrina y jurisprudencia traten el tema como si ya hubiera tenido lugar la delación donatoria (cosa que no creemos que ocurra al faltar la condición).

Aun en el caso de que considerásemos irrevocable la reversión por entenderla estipulación en favor de tercero, bastaría el consentimiento de donante y donatario para dejarla sin efecto, no habiendo aceptado los reversionistas.

Por ello, entre pedir todos los consentimientos, conformarse con el de los donantes (en este caso además primeros reversionistas y con coincidencia de voluntad con el donatario), o pedir únicamente el de quienes ahora serían primeros reversionistas, lo más seguro es pedir únicamente este. Primero, porque con ellos la posición reversionista queda garantizada. Y segundo, porque sería defendible que basta su consentimiento en calidad de donantes.

Fecha de recepción: 05.08.2026

Fecha de aceptación: 01.10.2026