

■ Artículo 108. Inscripción de la reversión y de la revocatoria de donación

La inscripción de la reversión y de la revocatoria de la donación o anticipo de legítima se hará en mérito a escritura pública otorgada unilateralmente por el donante o anticipante, en la que se consignará la respectiva causal. Para la inscripción de la revocatoria se acreditará, además, haberse efectuado la comunicación indubitable a que se refiere el artículo 1640 del Código Civil.

Comentado por:

María Tatiana Gutiérrez Enríquez

Tanto la revocatoria como la reversión se caracterizan por ser mecanismos jurídicos tendientes a dejar sin efecto una donación. La diferencia entre una y otra radica en que para que opere la revocación, será necesario que concurra una de las causales previstas para la desheredación o indignidad, en cambio, la reversión puede ser establecida por las partes para que el bien donado retorne a la esfera patrimonial del donante. La Resolución N° 054-2015-SUNARP, al respecto, señala lo siguiente: “Resulta necesario diferenciar la figura de la reversión de la donación con la revocación de la misma; al respecto, se debe mencionar que mientras que el artículo 1637 del Código Civil sujeta la revocación de la donación a la invocación de una de las causales de desheredación, es decir, es una sanción para el donatario, el artículo 1631 otorga la libertad a las partes para que al consignar la cláusula de reversión de donación, estos la sujeten a un evento futuro e incierto, pero que debe encontrarse previamente definido. Esto es, la causa legal debe estar identificada”.

1. Sobre la reversión

La reversión de la donación, se encuentra regulada en el artículo 1631 del Código Civil, que textualmente establece: “puede establecerse la reversión sólo a favor del donante. La estipulada a favor de tercero es nula; pero no producirá la nulidad de la donación.

Como se puede apreciar, la reversión de donación, es en sí una donación con condición resolutoria, en la que de modo expreso se pacta el derecho de volver a adquirir lo donado, en donde el beneficiario únicamente podrá ser el donante. Este es un pacto que puede ser incorporado a la donación, por el que la eficacia del bien que se transfiere, desaparece al verificarse la realización de determinado hecho, que las partes determinaron al momento en que se celebró la donación. La jurisprudencia comparada la define así: “Es una restricción a la donación, que consiste en que producido el evento reversional, se da el mecanismo recuperatorio que determina automáticamente la readquisición por parte del donante” (Sentencia N° 932/2011 de TS, Sala 1ª, de lo Civil, 28 de diciembre de 2011. España).

Barbero (1967) señala respecto a la reversibilidad que el donante puede estipular que las cosas donadas retornen a él en el caso de que o solo el donatario o este y sus descendientes hubieran de premorirle”. Aquí la verificación de la premoriencia no da lugar a una retransferencia, sino que resuelve la donación, el pacto opera *ipso iure*, sin declaración alguna por parte del donante”(p.12.).

La reversión consiste en hacer retornar con efecto *ex tunc* los bienes donados al patrimonio del donante, esto es, como efecto automático de un evento. Tal retorno implica readquisición *ope legis* del bien donado, pero con la particularidad ulterior, de que por efecto de la reversión caen también los derechos de los terceros nacidos de eventuales enajenaciones de los bienes donados (Messineo 1965).

Para efectos registrales, la cláusula de reversión debe estar inscrita para que pueda ser oponible; por lo que en el contrato de donación, debe encontrarse expresamente pactada por los otorgantes; siendo el principal efecto de la misma, que el bien donado, retorne a patrimonio de su transferente. En tal sentido, una vez que figure la inscripción de la reversión, el futuro adquirente, tiene pleno conocimiento que sobre el inmueble pesa una condición resolutoria, y en caso de que se materialice el acontecimiento establecido por las partes, perdería dominio sobre el bien.

El pacto de reversión en la legislación comparada tiene ciertas diferencias; por ejemplo, en el ordenamiento jurídico español, únicamente procede en el caso de fallecimiento del donatario, que será aquel descendiente que fallece sin hijos³⁶⁵, siendo el efecto principal que los ascendientes suceden con preferencia a otras personas, de esta manera el bien no integra la herencia y no se toma en cuenta para efectos de la legítima. Aquí el ascendiente readquiere el bien, por haberlo así acordado en la donación celebrada con sus descendientes.

La misma regulación se encuentra instaurada en el ordenamiento civil italiano, Doménico Barbero (1967) señala respecto a la reversibilidad que el donante puede estipular que las cosas donadas retornen a él en el caso de que o solo el donatario o este y sus descendientes hubieran de premorirle". Aquí la verificación de la premoriencia no da lugar a una retransferencia, sino que resuelve la donación, el pacto opera *ipso iure*, sin declaración alguna por parte del donante (p. 10).

2. Sobre la revocación

En lo que respecta a la revocación de la donación, señalábamos que como sanción legal que representa, el donante tiene la posibilidad de dejar unilateralmente sin efecto la donación, invocando las causales preestablecidas por ley, siendo las mismas que para la desheredación o indignidad³⁶⁶. En tal sentido, la revocación presupone una donación válida estructuralmente, no obstante, se trata de una causa de ineficacia por eventos sobrevenidos, siendo objeto de retractación; por lo que el negocio bilateral (donación) es privado de su eficacia en virtud del ejercicio de una potestad unilateral, autorizada por el legislador (Messineo, 1965).

En la revocación, previamente existe una conducta por parte del donatario, que la normativa civil considera reprochable, pues resulta ser lesiva a los intereses del donante; este comportamiento habilita al donante, revocar la gratuidad otorgada; por lo tanto, como lo afirma Messineo (1965): "La revocación de la donación tiene su base en la ley, de manera que el donante no podría a su capricho, revocar la donación, no siendo identificado como un caso de *ius poenitendi*, en cuanto el donante se limita a poner en movimiento el mecanismo de la revocación; pero la revocación no procede del mero arbitrio de él (...)" (p. 12).

Sin embargo, no basta que se configure la causal establecida por ley, para que la revocación pueda dejar sin efecto una donación, será necesario además que esta determinación sea comunicada en forma indubitable al donatario, o en su defecto, a los herederos dentro del plazo

365 Artículo 812 del Código Civil. Los ascendientes suceden con exclusión de otras personas en las cosas dadas por ellos a sus hijos o descendientes muertos sin posteridad, cuando los mismos objetos donados existan en la sucesión. Si hubieren sido enajenados, sucederán en todas las acciones que el donatario tuviera con relación a ellos, y en el precio si se hubieren vendido, o en los bienes con que se hayan sustituido, si los permutó o cambió".

366 Indignidad: 1. Por ser autor o cómplice en el homicidio doloso o de su tentativa, cometidos en agravio de los descendientes o cónyuge del causante o contra el mismo causante. 2. Condenados por delito doloso en de los descendientes o cónyuge del causante o contra el mismo causante. 3. Los que hubieran denunciado calumniosamente al causante por delito al que la ley sanciona con pena privativa de la libertad. 4. Los que hubieran empleado dolo o violencia para impedir al causante que otorgue testamento o para obligarle a hacerlo, o para que revoque total o parcialmente el otorgado. 5. Los que destruyan, oculten, falsifiquen o alteren el testamento de la persona de cuya sucesión se trata y quienes, a sabiendas, hagan uso de un testamento falsificado.

Desheredación: Causales de desheredación de los descendientes: 1. Haber maltratado de obra o injuriado grave y reiteradamente al ascendiente de ofensor. 2. Haberle negado sin motivo justificado los alimentos o haber abandonado a ascendiente encontrándose éste gravemente enfermo o sin poder valerse por sí mismo. 3. Haberle privado de su libertad injustificadamente. 4. Llevar el descendiente una vida deshonrosa o inmoral. Causales de desheredación de los ascendientes: 1. Haber negado injustificadamente los alimentos a sus descendientes. 2. Haber incurrido el ascendiente en alguna de las causas por las que se pierde la patria potestad o haber sido privado de ella.

de 60 días una vez efectuada. Es necesaria la puesta en conocimiento, para que el beneficiario tenga oportunidad de contradecir lo manifestado por el donante en un proceso judicial.

Por ello es que para proceder con la inscripción de la revocación en el Registro de Predios, además de la escritura unilateral otorgada por el donante, será necesario presentar la comunicación efectuada al beneficiario, insertando carta notarial en la que se precise la decisión del donante en el sentido de dejar sin efecto la donación, con mención expresa de la causal invocada, dentro del plazo previsto en el Código Civil.

Referencias Bibliográficas

- MESSINEO, Francesco. *Manual de Derecho Civil y Comercial. Relaciones obligatorias singulares*. Tomo V. Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires, 1965.
- BARBERO, Doménico. *Sistema del Derechos Privado. Contratos*. Tomo IV. Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1967.