

43° Jornada Notarial Argentina

Tema 2: DONACIONES

Pacto de Reversión.

**Análisis del artículo 1566 del Código Civil y
Comercial de la Nación.**

Técnicas notariales de redacción.

Coordinadores:

Not. Elba FRONTINI

Not. Leandro POSTERARO SÁNCHEZ

Autora:

Isabel Rosana SOTO

Sumario: I. Ponencia. II. Introducción. III. Análisis del artículo 1566 del Código Civil y Comercial de la Nación.

I. Ponencia:

- 1) El pacto de reversión está regulado a partir del artículo 1566 del CCyCN, es una estipulación accidental potestativa y excepcional, por lo que debe ser pactada en forma expresa por las partes al momento de celebrar el contrato de donación.
- 2) Los sujetos del pacto son el DONANTE y el DONATARIO, y se puede incluir al cónyuge del donatario y sus descendientes en forma expresa.
- 3) El pacto de reversión genera un dominio revocable, porque el donante así lo requiere.
- 4) El pacto de reversión es una herramienta preventiva para el caso en que el orden de fallecimiento no sea el imaginado, pero la redacción de la cláusula deberá ser lo más clara y precisa, para evitar futuros conflictos.

II. Introducción:

En el trabajo diario en nuestras notarías es habitual que la comunidad recurra al escribano a efectos de asesorarse por el mejor modo de realizar planificación patrimonial, a efectos de evitar futuros conflictos, trámites y costos. Sin lugar a dudas la pandemia de COVID-19, que nos afectó a nivel mundial en el año 2020, vino a aumentar los casos de consulta.

Al iniciar la conversación escucho el planteo de la persona y le pregunto si su voluntad es transmitir los bienes entre vivos o mortis causa; si la respuesta es que desea transmitir el dominio a través de la donación, partimos de la base de la aplicación del *artículo 1542.- Concepto. Hay donación cuando una parte se obliga a transferir gratuitamente una cosa a otra, y ésta lo acepta.*”. O sea que es un acto por el que se transmite el dominio a título gratuito en forma pura y simple, que se caracteriza por la irrevocabilidad.

Por otra parte, es importante asesorar sobre las distintas cláusulas que puede contener el acto, de acuerdo al planteo formulado, entre ellas, el pacto de reversión, que es sin dudas una excelente herramienta preventiva para el caso en el que el orden de fallecimiento no sea el imaginado, naciendo así un dominio revocable. Señala Salvat que el derecho del donante pareciera contradecirse con la pauta de irrevocabilidad de la donación; no obstante ello, la donación lo es en beneficio del donatario, no del donatario y descendientes: el donante prefiere al donatario y luego a sí mismo, y selecciona a su propia persona frente a los descendientes y vínculos del donatario¹.

Según el Diccionario de la Real Academia el término **reversión** se refiere a la restitución de algo al estado que tenía².

El pacto de reversión se encuentra regulado en el Código Civil y Comercial de la Nación en el Libro Tercero “Derechos Personales” Título Cuarto “Contratos en Particular” Capítulo Veintidós Sección Cuarta “Reversión y Revocación” a partir del “ARTICULO 1566” - *Pacto de reversión. En la donación se puede convenir la reversión de las cosas donadas, sujetando el contrato a la condición resolutoria de que el donatario, o el donatario, su cónyuge y sus descendientes, o el donatario sin hijos, fallezcan antes que el donante.*

Esta cláusula debe ser expresa y sólo puede estipularse en favor del donante.

Si se la incluye en favor de él y de sus herederos o de terceros, sólo vale respecto de aquél.

Si la reversión se ha pactado para el caso de muerte del donatario sin hijos, la existencia de éstos en el momento del deceso de su padre extingue el derecho del donante, que no renace aunque éste les sobreviva.”

III. Análisis del artículo 1566 del Código Civil y Comercial de la Nación.

¹ Gagliardo, Mariano. “La donación en el Código Civil y Comercial Argentino”, pág. 147..

² Reversión. Diccionario de la Lengua Española (22ª ed.). Madrid. Real Academia Española, 2001.

El citado *artículo 1566* estipula los requisitos y supuestos en el caso de pactar la reversión: a) que el DONATARIO, b) el DONATARIO, su CÓNYUGE y sus DESCENDIENTES, o c) el DONATARIO SIN HIJOS, fallezcan antes que el CAUSANTE.

Esta cláusula deberá ser estipulada al momento de celebrar el contrato de donación en forma expresa porque, según Lafaille, no caben las presunciones para entender la reserva del derecho de reversión, ni tampoco una declaración indirecta de voluntad, ni tampoco una cláusula específica y ad hoc, y menos en términos sacramentales³.

En la redacción del primer párrafo del artículo se resuelven dos grandes controversias planteadas en Código de Vélez, porque incluye al cónyuge del donatario y a los descendientes, siendo que antes decía “herederos”, y que por vía interpretativa limitáramos a los hijos o a quienes los reemplazaran por derecho de representación⁴.

Al iniciar el estudio del tema me atrapó un caso jurisprudencial que, si bien es de fecha anterior a la reforma del Código Civil y Comercial de la Nación, entiendo que es de aplicación en la actualidad, y su lectura me impulsó a pensar en la redacción de las cláusulas, que deben ser claras, plasmando la voluntad de las partes, siendo lo más precisas posible para evitar futuros conflictos.

El caso a analizar: **“A. M. F. c/ A. F. A. M. | nulidad de reversión de donación”**⁵ llegó a la Corte Suprema de Justicia de la Provincia de Santa Fe por la interposición del recurso de inconstitucionalidad, y su fallo confirmó la sentencia de Cámara que admitió la demanda declarando nula la reversión de la donación dispuesta por la demandada.

En el análisis de los antecedentes surge: “El 25.04.1988 mediante la escritura pública 267 otorgada en Buenos Aires ante el escribano Alfredo Rueda (h), doña A. M. A. y F. de O., viuda de primeras nupcias de don R. M. F. J. J.J. de O. y O., domiciliada en la ciudad de Bilbao, España, donó a sus hijos G. T. de O. y A. y E. J. F. de O. y A., la parte indivisa de la nuda propiedad reservándose el usufructo vitalicio y con los cargos que se indican, de los inmuebles que allí se detallan (punto A: campo

³ Gagliardo, Mariano. “La donación en el Código Civil y Comercial Argentino”, pág. 148 que cita Lafaille, Héctor, Contratos, Ariel, Buenos Aires, 1928, n° 78, p.65.

⁴ Lamber, Rubén Augusto. “Donaciones”, pág. 353.

⁵ Microjuris.com: CS SFe, 19/3/2013 MJ-JU-M-78492-AR | MJJ78492 (expte. 289/99 Litoral, 2013-768)

"Las Mercedes", con una superficie total de 8.956 hectáreas y fracción; punto B: campo "La A.", con una superficie total de 3.117 hectáreas y fracción, ambos ubicados en el Departamento San Cristóbal, de la Provincia de Santa Fe; y punto C: lotes de terreno en el Departamento San Justo también de la Provincia de Santa Fe que totalizan algo más de 8.000 metros cuadrados). Según se describe en el título, le correspondieron a la donante los inmuebles suscriptos en los puntos A, B y C por fallecimiento de don R. M. F. J. J. de O. y O. en cuyo juicio sucesorio fueron declarados únicos y universales herederos sus hijos G. T. y E. J. F. O. y A. y su esposa A. A. y F. Esta donación fue efectuada con cargo a los donatarios de: 1° No vender ni dividir el condominio de los inmuebles por el término de ley; 2° No proceder a la internación de la donante en ningún instituto geriátrico, lo que será considerado causal de ingratitud y será de aplicación lo establecido en el artículo 1848 y concordantes del Código Civil. Presentes en el acto don G. T. de O. y A., español, nacido el 21.12.1955, casado en primeras nupcias con doña M. F. A., y don E. J. F. de O. y A., español, nacido el 28.06.1958, soltero, manifiestan su conformidad y aceptación de la donación, reserva de usufructo y cargos impuestos a cuyo cumplimiento se obligan, y manifiestan que han tomado posesión real y efectiva de lo donado, y que toman a su cargo las deudas que pudieren existir respecto de los impuestos, tasas y demás contribuciones que afecten a los inmuebles donados. A continuación, se expresa: "A esta altura del acto las partes de **común acuerdo establecen para el caso de prefallecimiento de los donatarios a la donante, la reversión de los inmuebles donados**, de acuerdo a lo establecido en el art. 1841 y concordantes del Código Civil".

G. T. de O. y A. contrajo matrimonio con doña M. F. A. y que de esa unión nació el 08.02.1988 R. J. O. A., como también que este matrimonio quedó disuelto. Que el 19.01.1992, ya divorciado, falleció en un accidente de navegación don G. T. de O. y A. en cuyo juicio sucesorio fue designado único y universal heredero el entonces menor R. J.

El 03.09.1992 se labró escritura pública 722, en Buenos Aires, ante el Escribano Público Alfredo Rueda (h) en la cual, don Miguel Carlos Jackson, en su carácter de apoderado de A. M. A. y F. de O., luego de exponer lo acordado respecto a la donación que ésta hizo en la escritura pública 267 del 25.04.1988 a favor de sus hijos de la parte indivisa de los inmuebles detalladas en los puntos A, B y C, señala que **las**

partes convinieron "que la donante se reservaba la reversión de los inmuebles donados en caso de prefallecimiento" y que "el donatario G. T. de O. y. A. falleció el 19 de enero de 1992, por lo que viene por la presente y en nombre de su representada, a ejercer la reversión únicamente respecto de la porción donada a G. T. de O. y.A. sobre los bienes ya referenciados, **retrotrayendo en consecuencia el dominio de los mismos a la donante**, todo ello conforme lo dispuesto por los artículos 1841 y concordantes del Código Civil". Seguidamente se establece, a los efectos registrales y fiscales, las proporciones en que se revierte la donación efectuada a G. T. de O. y. A. en los inmuebles descriptos en los puntos A, B y C."

El disenso planteado en la litis versa precisamente sobre la validez del acto de reversión de la donación, impugnado de nulidad en la demanda presentada el 28.12.1995, por la madre de R. J. O. A. en representación de su hijo entonces menor, por entender que de la lectura de la cláusula de reversión de la donación surge clara la voluntad de la donante de revertir para sí la donación en caso de premoriencia de ambos donatarios (y no sólo de la de uno de ellos). Pretensión a la que se opuso la demandada, fallecida el 27.07.2008 y comparecido en calidad de heredero E. J. F. de O. y. A., quien sostiene que el cumplimiento de la condición resolutoria --muerte del donatario G. T.-- produjo de pleno derecho la vuelta al patrimonio de la donante del dominio o nuda propiedad de las partes indivisas donadas al fallecido y la reversión de la donación se ajustó plenamente a derecho.

El Tribunal tomó en consideración los actos jurídicos (donación y reversión) y ante la claridad que surgía de su texto, en especial, de la literalidad de la cláusula de reversión que prevé "Las partes de común acuerdo establecen para el caso de prefallecimiento de los donatarios a la donante, la reversión de los inmuebles donados, de acuerdo a lo establecido en el art. 1841 y concordantes del Código Civil", infirió que sin duda alguna aludía "**al fallecimiento previo de ambos donatarios**", con mención de la pacífica jurisprudencia en cuanto a que "si los términos o expresiones empleados en un contrato son claros y terminantes, sólo cabe limitarse a su aplicación, sin que resulte necesaria una labor hermenéutica adicional y no cabe a los jueces asignar a las cláusulas de un contrato un sentido reñido con la literalidad de sus términos (por aplicación de la regla 'in claris non fit interpretario', lo que es claro no requiere ser interpretado".

Seguidamente, la Cámara analizó las conclusiones de la doctrina (respecto de los arts. 534 y 535 C.C.) en cuanto a la condición de indivisibilidad, tanto en relación con el hecho generador de la reversión de la donación cuanto del objeto del acto, considerando que "si la condición para habilitar la reversión de la donación era el 'prefallecimiento de los donatarios a la donante', queda claro que su cumplimiento íntegro requería el fallecimiento de ambos donatarios ('los donatarios') y no de uno de los donatarios' o de 'cualquiera de los donatarios'. Máxime cuando tampoco se previó la reversión parcial de la donación respecto únicamente de los bienes donados al fallecido, sino y sólo 'la reversión de los inmuebles donados', es decir, de la totalidad de los inmuebles donados".

En el caso de que la donación sea a sujetos plurales –varios donatarios–, deberá atenderse a si la donación fue acordada por separado o de modo conjunto (solidariamente), según lo que regula el artículo 1547 del Código Civil y Comercial de la Nación. Así, si la donación fue convenida por separado a cada donatario, la reversión operará proporcionalmente con la muerte de cada uno. Por el contrario, si la donación fue hecha solidariamente, la reversión operará solo ante el prefallecimiento de todos los donatarios antes que el donante. En este sentido, será siempre primordial someterse a lo que indique la cláusula incorporada en el contrato y, en caso de duda, se acudirá a las normas interpretativas sobre los contratos (artículo 1061 y siguientes)⁶.

En virtud de lo expuesto es fundamental que del pacto surja claramente si la condición es solidaria, por lo tanto, mientras que no fallezcan ambos donatarios no hay reversión, mientras que, si se hace por partes, revierte de ese modo en tanto se produzca el fallecimiento de cada donatario antes que el donante. Si alguno sobrevive al donante, se perfecciona la donación en su parte.

Por otra parte, en caso de que haya pluralidad de donantes, la condición se cumplirá en el caso de que el donatario fallezca antes que el o los donantes, tal como surge del artículo 1566 del CCyCN en la porción que el donante tenía; por ejemplo, si donan ambos padres a su hijo pactando el derecho de reversión, y primero fallece el padre y luego el hijo, la madre podrá revertir la parte indivisa del bien que tenía al momento de donar, salvo que las partes en el pacto de reversión acuerden la

⁶ Clusellas, Eduardo Gabriel Director "Manual para concursos notariales". Tomo 3, pág. 163.

solidaridad, o sea que en caso de fallecimiento de un donante se consolide el dominio en cabeza del donatario.

Caso práctico: Juan divorciado de María quiere donar el bien inmueble a sus dos hijas que son solteras sin hijos, siendo su voluntad que en caso de fallecimiento de alguna de sus hijas no herede su ex cónyuge -madre de sus hijas- por lo tanto, quiere incluir en la donación el pacto de reversión.

Clausula sugerida: PACTO DE REVERSIÓN: conforme lo previsto en el artículo 1566 del Código Civil y Comercial de la Nación, pactan el DERECHO DE REVERSIÓN DEL DOMINIO, en caso de que cualquiera de las donatarias fallezca antes que el donante, el dominio del inmueble se retrotraerá al donante en la porción que se hubiera transmitido a la donataria fallecida. La circunstancia de que existan o sobrevivan descendientes de las donatarias no altera lo antes dispuesto respecto del derecho de reversión.

Otra opción podría ser: PACTO DE REVERSIÓN: conforme lo previsto en el artículo 1566 del Código Civil y Comercial de la Nación, pactan el DERECHO DE REVERSIÓN DEL DOMINIO, en caso de que cualquiera de las donatarias sin tener hijos fallezca antes que el donante, el dominio del inmueble se retrotraerá al donante en la porción que se hubiera transmitido.

En la última cláusula sugerida, y en el caso planteado, deberíamos advertir que tal como surge del artículo 1566 del CCyCN, si alguna de las donatarias tuviese hijos el derecho de reversión se extinguiría y no renacería para el caso de que el donante sobreviviese a los hijos que tuviera la donataria. Una vez informado, el donante será quien indicará la cláusula que deberá incluirse en el contrato, porque es una estipulación accidental potestativa y excepcional⁷.

Continuando con el análisis del artículo 1566 del CCyCN, establece: *“...sólo puede estipularse en favor del donante. Si se la incluye en favor de él y de sus herederos o de terceros, sólo vale respecto de aquél”*. Claramente la condición resolutoria se puede pactar sólo en favor del donante, de lo contrario si se incluyen otras personas el pacto de reversión será válido, pero respecto al donante, porque aquí rige el principio de conservación del acto.

⁷ Gagliardo, Mariano. “La donación en el Código Civil y Comercial Argentino”, pág. 149.

Además, la limitación del efecto, exclusivamente a favor del donante, se funda en que —de habilitarse la incorporación a la condición de los descendientes o cónyuge del donante— se configuraría una sustitución fideicomisaria, prohibida ya en el artículo 3723 CC y confirmada en el artículo 2491 CCyCN. Para evitar interpretaciones parciales de la prohibición, el párrafo incluye directamente a los “terceros” dentro de los supuestos de limitación del beneficio⁸.

Sin embargo, Rubén Augusto Lamber sostiene que el cónyuge no está incluido, pero tampoco excluido, no siendo ni descendiente ni tercero con relación al donante. Por tanto, deja abierta la misma interpretación que hiciera en su obra sobre donaciones acerca de la validez de su inclusión, permitiendo operar entonces la reversión al cónyuge no titular del bien ganancial, a pesar de la premuerte del donante al donatario y la posterior muerte del donatario ante la sobrevivencia del cónyuge del donante⁹.

Si se consignan en forma precisa los sujetos de la reversión --en el caso de producirse el deceso de las personas incluidas en la cláusula antes que el donante--, éste debería comparecer y otorgar una escritura acta con las partidas de defunción, acreditando el cumplimiento del hecho previsto y se procedería a la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Por tanto, no está sujeto en principio a verificación judicial, dado que la acreditación de la muerte se hace con un instrumento público, como es la partida de defunción del donatario. Pero como la cláusula puede tener una extensión mayor a la propia muerte del donatario -sujetando la resolución no sólo a la muerte de éste, sino del donatario, su cónyuge y sus descendientes-, pueden surgir dudas en cuanto a la determinación de quiénes son y cómo funciona en la aplicación la previsión, por ello se deberá acreditar pidiendo el dictado de declaratoria de herederos para conocer quiénes eran los que impedían la reversión, y acreditada la muerte de los mismos, opera de pleno derecho la condición resolutoria debiendo restituirse la o las cosa/s entregada/s (art. 348 CCyC).¹⁰

⁸ Herrera, Marisa; Caramelo, Gustavo; Picasso, Sebastián, –Directores- “Código Civil y Comercial de la Nación Comentado”, pág. 283.

⁹ Lamber, Rubén Augusto. “La Reversión de las Donaciones en el Nuevo Código”, CAN 136, pág. 8.

¹⁰ Lamber, Rubén Augusto. “La Reversión de las Donaciones en el Nuevo Código”, CAN 136, pág. 7.

La precisión y claridad al redactar el pacto de reversión, según la voluntad de las partes y de acuerdo a la legislación vigente, brindará mayor seguridad evitando así futuros conflictos, y facilitando la circulación del título.

IV.BIBLIOGRAFIA

CLUSELLAS, Eduardo Gabriel Director, "Manual para concursos notariales" tomo 3, pág. 163.

D´ALESSIO, Carlos Marcelo Director "Teoría y Técnica de los Contratos, Instrumentos Públicos y Privados", pág 609.

DI CASTELNUOVO, Gastón y URBANEJA, Marcelo Eduardo "La condición Resolutoria" <https://www.colescba.org.ar/portal/?revista=la-condicion-resolutoria>.

Diccionario de la Lengua Española (22ª ed.). Madrid: Real Academia Española; 2001.

ESPER, Mariano, "Práctica y estrategia contractual", pág. 271.

GAGLIARDO, Mariano, "La donación en el Código Civil y Comercial Argentino", pág. 149.

HEFLING Mariana, CÓRDOBA GANDINI Joaquina, "Pacto de Reversión. Calificación Registral". <https://www.universidadnotarial.edu.ar/una/wpcontent/uploads/2023/10/CORDOBA-GANDINI-Joaquina-y-HEFLING-Mariana-Pacto-dereversion.Calificacion-registral.pdf>

HERRERA, Marisa, CARAMELO, Gustavo, PICASSO, Sebastián –Directores- "Código civil y Comercial de la Nación Comentado", pág. 283.

Lamber, Rubén Augusto "La Reversión de las Donaciones en el Nuevo Código", CAN 136, pág. 7.

KIPER, Claudio Director, Autor Catalina Moggia "Aplicación Notarial del Código Civil y Comercial Argentino", Tomo II, pág. 212.

LAMBER, Rubén Augusto. "Donaciones", pág. 353.

LLORENS, Luis R., "La planificación sucesoria y el derecho de reversión de los inmuebles donados en el Código Civil Argentino.

Microjuris.com: CS SFe, 19/3/2013 MJ-JU-M-78492-AR | MJJ78492 (expte. 289/99 LLLitoral, 2013-768.

URBANEJA, Marcelo Eduardo, Derecho Aplicado "Práctica Notarial de contratos usuales", pág. 220.

