

Resolución de 8 de octubre de 2025
Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Materia

Materia Civil. Donación. Donación *mortis causa*

Introducción

El pacto de prohibición de disponer y reserva de disposición en favor del donante no alteran, necesariamente, la naturaleza de la donación *inter vivos*.

Antecedentes de hecho

En fecha 28 de enero de 2025, se dona la nuda propiedad de dos fincas, por mitad y a partes iguales, a los hijos del donante, que la aceptan, representados por su madre.

En la escritura de donación se hace constar lo siguiente: “*El donante se reserva expresamente la facultad de disponer por cualquier título oneroso, inter vivos, sobre los inmuebles donados en este acto. Asimismo, prohíbe a los donatarios disponer de los bienes donados por cualquier título sin consentimiento expreso del donante.*”

Marco Normativo

[Artículo 620 del Código Civil](#)

Las donaciones que hayan de producir sus efectos por muerte del donante participan de la naturaleza de las disposiciones de última voluntad, y se regirán por las reglas establecidas en el capítulo de la sucesión testamentaria.

[Artículo 621 del Código Civil](#)

Las donaciones que hayan de producir sus efectos entre vivos se regirán por las disposiciones generales de los contratos y obligaciones en todo lo que no se halle determinado en este título.

Calificación negativa

El Registrador sostiene que, a pesar de que los pactos de prohibición de disponer y reserva de facultad de disponer, de forma individual y aislada, son admitidos en derecho, en su conjunto implican que estamos ante una donación *mortis causa*, por lo que se regiría por las reglas de los legados y habría de otorgarse en forma testamentaria.

Consecuentemente, entiende que se incumplen las reglas de la publicidad registral y que el acto no puede entrar en el Registro.

Conflicto/controversia

El conflicto que subyace en el presente asunto consiste en determinar si son compatibles, en las donaciones *inter vivos*, el pacto de prohibición de disponer y la reserva de disposición en favor del donante, o, por el contrario, se consideraría como una donación *mortis causa*.

Fundamentos de Derecho

La Dirección General parte de recordar que, para la existencia de una donación *mortis causa*, es imprescindible que se haga la donación sin intención de perder el donante la libre disposición de la cosa o derecho que se dona, que además podrá revocar libremente. Por consiguiente, la muerte del donante tendría el valor de *conditio iuris* para la eficacia del acto. Sin embargo, habría donación *inter vivos* si la muerte del donante solo significa el condicionamiento del derecho transmitido.

En este sentido, la Dirección General ha señalado que la donación *inter vivos* con eficacia *post mortem* es una verdadera y propia donación entre vivos y se produce, en beneficio del favorecido, una situación de pendencia o una situación temporalmente limitada. Así, no se crea una mera expectativa jurídica, sino que hay transmisión de un derecho, aunque este condicionado suspensivamente.

Aplicando la doctrina al caso en cuestión, teniendo en cuenta que en la donación *mortis causa* el donante no queda vinculado por la donación, en el sentido de que la misma no es definitivamente firme hasta la muerte del donante y que es esencial su revocabilidad, no podemos considerar presentes estos elementos en esta donación.

En el presente caso, el bien ha salido del dominio del donante y éste solo lo podría recuperar por alguna de las causas taxativamente señaladas en la ley. La facultad de disponer a título oneroso y la prohibición de disponer nada alteran el hecho de que el donante haya dejado de ser propietario de lo donado. Así, no existe la facultad de recobrar el dominio del bien donado con su simple decisión sin más y a su voluntad, al no conllevarlo ni la prohibición de disponer impuesta ni la posibilidad de disponer por actos *inter vivos* y a título oneroso con terceros.

Parte dispositiva

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública estima el recurso formulado.