

¿Puede el Registro prescindir de la causa?

Can the Registry disregard the cause?

por

DANIEL ENRIQUE FERRÁN DEL VILLAR
Registrador de la Propiedad

DIEGO VIGIL DE QUIÑONES OTERO
Registrador de la Propiedad

RESUMEN: la causa de la atribución patrimonial es imprescindible en nuestro sistema registral, que pende de la exigencia de causa en el negocio jurídico. Se mire a donde se mire (donaciones *mortis causa*, pactos comisorios, garantías atípicas, atribuciones patrimoniales exorbitantes, normas de Derecho autonómico y un largo etcétera), la causa siempre aparece para resolver problemas prácticos que van surgiendo en la realidad. Aparece como elemento fundamental a considerar para inscribir una atribución patrimonial. Aparece, además, como elemento clave a la hora de determinar los efectos de una atribución ya inscrita (así, las mayores o menores facultades dispositivas del titular registral). En todo caso, hay que tener cuenta que la causa aparece a través del vehículo material y formal de que la misma se sirve: el negocio. Por tanto, prescindir de la causa, haría mucho más complejo que las funciones de la misma se siguieran cumpliendo, y dificultaría el cumplimiento de dichas funciones a que hoy sirve la calificación registral.

ABSTRACT: *The cause of the transfer of assets is essential in our registration system, which depends on the requirement of the cause in the transaction. Wherever you look (donations mortis causa, forfeiture clauses, atypical guarantees, exorbitant transfers of assets, regional law regulations, and a long list of others), the cause always appears to resolve practical problems that arise in reality. It appears as a fundamental element to be considered when registering a property attribution. It also appears as a key element when determining the effects of an already registered*

attribution (thus, the greater or lesser powers of disposal of the registered owner). In any case, it must be borne in mind that the cause appears through the material and formal vehicle that it uses: the contract. Therefore, disregarding the cause would make it much more complex for its functions to continue to be fulfilled and would hinder the fulfilment of those functions that the registration qualification currently serves.

PALABRAS CLAVE: Causa, contrato, calificación, fe pública registral

KEYWORDS: *Cause, contract, qualification, public faith registration*

SUMARIO: I. LA CAUSA COMO ELEMENTO (IM) PRESCINDIBLE PARA EL DERECHO REGISTRAL 1. LA CAUSA, CONCEPTO EN CRISIS. 2. LA CAUSA, ¿ELEMENTO PRESCINDIBLE? 3. LA CAUSA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—II. ALGUNOS CASOS QUE MUESTRAN LA NECESIDAD DE LA CAUSA. 1. EL PROBLEMA DE LA CAUSA EN LA CALIFICACIÓN DE NEGOCIOS CON PACTO COMISORIO. 2. ADJUDICACIONES PATRIMONIALES SIN SUFICIENTE CAUSA: EL PROBLEMA DE LAS ADQUISICIONES POR SUBASTA EN EJECUCIÓN FORZOSA. 3. EN PARTICULAR, EL EJEMPLO DE LAS DONACIONES MORTIS CAUSA. 4. CUESTIÓN RELACIONADA: ¿EL DIFERENTE CONTENIDO DE LA CAUSA EN LOS DERECHOS CIVILES AUTONÓMICOS? 5. EL LEGADO DE COSA ENAJENADA, Y LA CAUSALIDAD DEL MISMO. 6. CUANDO LA CAUSA DETERMINA EL DERECHO: LA REVERSIÓN EXPROPIATORIA.—III. LA CAUSA Y LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS. 1. ¿PODRÍA FUNCIONAR EL REGISTRO SIN LA CAUSA? EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO COMO EXCEPCIÓN. 2. LA CAUSA DE LA ADQUISICIÓN DEL TITULAR REGISTRAL Y LOS TERCEROS DE BUENA FE: LA ABSTRACCIÓN DE LA TITULARIDAD AL ACCEDER AL REGISTRO. 3. CAUSA, FORMA E INSCRIPCIÓN.—IV. LA CUESTIÓN EN EL DERECHO REGISTRAL DE PERSONAS: 1. LA CAUSA Y EL MATRIMONIO.—V. CONCLUSIONES. BIBLIOGRAFÍA.

I. LA CAUSA COMO ELEMENTO (IM) PRESCINDIBLE PARA EL DERECHO REGISTRAL

1. LA CAUSA, CONCEPTO EN CRISIS

En el tema de la causa, se discute todo o casi todo: desde si es o no elemento del negocio jurídico hasta su propio concepto¹. En efecto, de un tiempo a esta parte, la causa como requisito del negocio ha perdido consideración por ser visto por muchos como un concepto oscuro, y pensarse que buena parte de sus funciones puede cumplirlas el consentimiento (por ejemplo, en la donación, el ánimo de liberalidad del donante) o el objeto de los contratos (por ejemplo, en la compraventa, la contraprestación que espera recibir el vendedor del comprador y

viceversa). Ello ha llevado a la supresión de la causa como requisito del contrato en Francia y a que se postule la supresión de la misma tanto por el Proyecto de libro IV del Código civil elaborado por la Comisión General de Codificación como por la propuesta de Código de la Asociación de Profesores de Derecho civil², siguiendo ambas la ola europea que prescinde de la causa en el Marco común de referencia y los Principios del Derecho europeo de contratos³.

Ahora bien, la causa, además de un elemento del negocio, suele ser determinante de las atribuciones patrimoniales en un sistema causalista de transmisión de derechos como el nuestro. Una causalidad de la atribución patrimonial que, pese a poder independizarse de la causa del negocio, actúa junto con la misma⁴.

Ello hace necesario plantearse si la causa es o no prescindible⁵. Para responder a la pregunta, comenzaremos por tomar en consideración la opinión que cuestiona la necesidad de la causa, recordaremos el papel de la causa en la calificación registral (lo que permitirá ver el vacío que podría dejar la ausencia de la misma), y analizaremos algunos casos al efecto (como las transmisiones forzosas con causa insuficiente o las donaciones *mortis causa*⁶, mencionando otros casos como el de la eficacia *ex causa* del legado de cosa enajenada por el causante), para plantearnos luego la prescindibilidad de la causa en el Derecho hipotecario. Todo para contribuir al debate abierto sobre el tema, que dista de ser pacífico.

2. LA CAUSA, ¿ELEMENTO PRESCINDIBLE?

Para responder a esa pregunta, podemos partir de la opinión que aboga por la supresión de la causa, y lo que dicen sus partidarios (detractores de la causa) acerca de las funciones que la causa debe cumplir:

MORALES MORENO ha ofrecido recientemente su explicación de la propuesta de la Comisión General de codificación de suprimir la causa del Código civil en su proyecto de libro IV del Código (abreviado como PM-23)⁷. Se trata de un trabajo muy sólido y autorizado, pudiendo en lo demás contar con las fuentes que en mismo se citan.

En el trabajo de MORALES MORENO se afirma:

1.º “Los modelos de regulación, tanto globales (UNIDROIT Principles) como europeos (PECL, DCFR), han suprimido la causa como exigencia del contrato, sin que ello haya supuesto que dejen de cumplirse sus funciones, especialmente la de control de licitud del contrato”⁸.

2.º “Siendo la causa de una atribución patrimonial algo diferente de la causa del contrato, el hecho de que la PM-23 suprima la exigencia de causa para la perfección del contrato no determina que las atribuciones patrimoniales basadas en ese contrato queden desvinculadas de él (de su validez, de su contenido), que

sean abstractas. Tampoco determina el carácter abstracto del sistema de transmisión de la propiedad y demás derechos sobre los bienes⁹". En este sentido, hay que poner de relieve que la PM-23 no pretende modificar un precepto básico en la ordenación del sistema traslativo español: el artículo 609 CC, que exige para transmitir un derecho contrato y tradición, que en realidad es más bien causa y entrega (título y modo)".

En el ámbito registral, no cabe duda de que la postura de MORALES MORENO se asemeja a la reflexión que hacía don Jerónimo GONZÁLEZ acerca de la expresión o no de la causa en el título inscribible. Según este autor, una cosa es que la causa exista y otra muy distinta que sea necesario expresarla en el título presentado a inscripción, como tendremos ocasión de examinar¹⁰.

3.º "El desarrollo que en el moderno Derecho de contratos ha tenido la regulación del error, la resolución por incumplimiento y la cláusula *rebus sic stantibus*, figuras construidas, en época anterior, a partir de la causa subjetiva del negocio jurídico (una de sus acepciones). Este desarrollo normativo es bastante más completo y preciso y hace que no sea necesario construir el régimen jurídico de estas figuras a partir de la causa (falta de realización o caída de la causa)"¹¹.

4.º En cuarto lugar, el Prof. MORALES destaca que la causa cumple una función como causa extrínseca y que será exigible la conexión causal entre negocios (garantías o poderes). "Son supuestos muy variados y complejos. Algunos exigen una regulación especial aplicable a los mismos. Esa regulación no puede construirse, con la adecuada seguridad jurídica, a partir de un principio general como el de exigencia de causa del contrato."¹²

Dejando el problema específico del *rebus sic stantibus*, que sería harina de otro costal¹³, procede comenzar por señalar (respecto de las afirmaciones primera, segunda y cuarta) que la causa ha cumplido y cumple un importante papel en la defensa del deudor frente a atribuciones patrimoniales injustificadas (como veremos después al explicar cómo actúa la calificación registral de la causa). Como dijera DE CASTRO, la causa ha sido "medio para delimitar la esfera de la autonomía de la voluntad y evitar así que la protección jurídica se ponga al servicio de algo que repugne a la conciencia social"¹⁴. ¿Y cuál es la máxima expresión de la autonomía privada? Efectivamente, el negocio jurídico¹⁵.

En relación con la primera afirmación de MORALES, creemos que la supresión de la causa como categoría general puede tener consecuencias negativas a la hora de controlar la licitud de los negocios jurídicos en el Derecho de Familia y no sólo en el Derecho de Patrimonial. Sobre ello, volveremos más adelante¹⁶.

Centrándonos en la causalidad de la atribución patrimonial (que el propio autor e incluso los detractores de la causa siguen considerando necesaria y vigente), hay que tener presente que la misma suele depender de un negocio jurídico.

Siendo esto así, oscurecer en el mismo la causa puede dificultar el cumplimiento de la función de control de ilicitud de la atribución que se venía realizando hasta ahora causa mediante (por más que algunos civilistas consideren que esto se consigue ya por vía del Art. 6.3. CC¹⁷). No compartimos por tanto la idea de CARRASCO (a quien MORALES toma como apoyo) de que la causa de la atribución no tenga que ver con la causa del contrato¹⁸. Basta ver los casos en que la Dirección General de los Registros juzga el problema de la causa para percatarse de que el control de la *causa acquirendi* condiciona la propia admisibilidad del contrato con el que la atribución se persigue. Hay una vinculación título-modo tan grande (la *traditio* se produce *ex iusta causa*, y la causa viene determinada por la causa del contrato de finalidad traslativa¹⁹) que pensamos que sin causa del negocio será mucho más complicado hacer jugar a la causa su papel respecto de la atribución patrimonial.

Por ejemplo, si dejáramos de lado la causa del negocio jurídico de donación (que, en las donaciones, es el *animus donandi*), ¿qué motivo habría para denegar la inscripción de una donación *mortis causa*²⁰?

Otro ejemplo: si ignoráramos la causa de la transmisión forzosa (que, en los procedimientos de ejecución se puede extender, como veremos²¹, a la justicia de la adjudicación), ¿qué razón habría para denegar la inscripción de una adjudicación por un precio netamente inferior al valor de tasación del bien?

En suma, la idea que subyace en nuestro pensamiento es la siguiente: la causa “más relevante” es la de la atribución patrimonial —aquí coincidimos con los detractores de la causa—, si bien defendemos que aquella causa no se puede desligar de la causa del negocio que fundamenta la atribución, ya que la finalidad, en último término, es juzgar con mayor facilidad la licitud y suficiencia de dicha atribución patrimonial.

Por otro lado, el propio MORALES afirma que “el hecho de que la PM-23 suprima la exigencia de causa para la perfección del contrato no determina que las atribuciones patrimoniales basadas en ese contrato queden desvinculadas de él”. Ahora bien, sin que el contrato tenga causa, será muy complicado analizar la causalidad de la atribución patrimonial, pues como dijera DE CASTRO, si la causa era de la atribución patrimonial y no del contrato “sería difícil encontrar para la figura de la causa del negocio un apoyo en el Derecho positivo”²².

Además, en el ámbito de la propiedad inscrita, la posición de MORALES —entre otros detractores de la causa— podría dar lugar a que la inscripción llegase a suplir a la tradición, tal y como estudiaremos con posterioridad²³.

Admitimos la idea de MORALES de que los supuestos de causa extrínseca son muy variados y en los que un principio general tal vez pueda resultar oscuro. Pero pensamos que prescindir de ese principio general, de la idea de causa como requisito, hace mucho más complejo cumplir sus funciones (cuya necesidad no

es cuestionada por el autor) a través de otros mecanismos. En efecto, creemos que el desarrollo normativo de ciertas figuras (por ejemplo, del error o de la cláusula *rebus sic stantibus*) no es bastante para destruir el origen de la institución en que se fundan. En el tema que nos ocupa, la causa del negocio jurídico.

Además, no vemos que tal desarrollo normativo sea incompatible con la enunciación de la causa como principio general, al objeto de informar todo nuestro ordenamiento. Sin ir más lejos, en nuestro Derecho inmobiliario registral, los principios que informan la legislación hipotecaria sirven habitualmente como fundamento jurídico de las decisiones que toma el Registrador a la hora de resolver los distintos problemas que se plantean en la realidad y que, sin embargo, no siempre encuentran solución en un precepto concreto del ordenamiento jurídico español.

Y es que, como veremos más adelante al comentar la calificación registral de causas conexas (frecuente en las garantías), ¿qué sería del deudor desprotegido sin la causa del contrato de financiación en conexión con el cual se crea una garantía que le puede resultar abusiva? Como veremos²⁴, la Dirección General, en los últimos años, ha tendido a admitir licitud y suficiencia de la *causa garantiae* para adquirir, si bien el Centro Directivo matiza que “sólo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad o inadmisibilidad del pacto en cuestión” (RDGSJFP de 12 de diciembre de 2023).

Tanto con carácter general, como cuando hay causa extrínseca de relaciones conexas, se echará siempre en falta una idea general de qué es la causa para poder juzgar si despliega sus funciones. Y si dicha causa no va a existir, debería quedar más claro cómo puede operar la exigencia de causalidad de las atribuciones sin la causa del negocio.

En este sentido, pensamos que sería conveniente trabajar en introducir una regulación expresa de la causa de la atribución patrimonial, antes de defender la supresión de la causa como requisito del negocio jurídico.

3. LA CAUSA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Lo que venimos reflexionando sobre la causa, tal vez se comprenda mejor si ofrecemos la visión que de ella tenemos desde la función registral, para lo cual conviene repasar el valor de la causa para las inscripciones.

Para comprender la relación entre la causa y la inscripción hemos de partir de que el español es un sistema civil causal²⁵: los negocios jurídicos lo son con justa causa y la falta de la misma es determinante de nulidad, actuando la necesidad de causa como límite a la autonomía de la voluntad (Art. 1274-77 CC). Con mayor precisión, el sector causalista de la doctrina civilista afirma que, el nego-

cio jurídico, sin causa, más que nulo, es inexistente, al faltar uno de los elementos esenciales a que se refiere el artículo 1261 CC. El causalismo, relacionado además con la teoría del título y el modo, implica la necesidad de justa causa, no sólo del negocio, si no del derecho que se adquiere. De modo que la explicación de VON THUR según la cual la causa es de la atribución patrimonial cobra una especial importancia en el Registro, aunque como venimos diciendo no parece que sea sencillo desligarla de la causa contractual. No estamos hablando, por tanto, únicamente de la causa del título, sino también de la causa del derecho real (que, al tener eficacia *erga omnes*, se rige por un estatuto donde pesa más la ley imperativa, y menos la autonomía de la voluntad).

Ello contrasta con el origen germánico de buena parte de los preceptos de nuestra Ley hipotecaria, ya que el sistema germánico se caracteriza por la existencia de actos reales abstractos, actos dispositivos que son los que propiamente se inscriben. En España la causa alcanza mayor trascendencia real y, de ahí, que no sólo se califique (artículo 18 LH), sino que también se inscriba (artículos 9 g) LH y 51. 10.ª RH). Ahora bien, como veremos, se establece una protección para el tercero subadquirente del titular registral en términos parecidos a la protección del sistema germánico (artículo 34 LH). Dicha limitación de efectos de la causa a solo las partes, hace que MÉNDEZ afirme que en la protección del tercero convergen el sistema español y el germánico, cuestión que abordaremos más adelante.

Para el Registro, por tanto, la causa importa como causa de la atribución patrimonial en que consiste el derecho que se inscribe, como *causa traditionis* del mismo, como título por el cual se adquiere. Sin causa, la inscripción no protegerá al adquirente (artículo 33 LH). No importa en cambio como determinante de la pérdida del derecho cuando hay un subadquirente totalmente inocente y que haya podido hacer abstracción, respecto del cual importa únicamente la adquisición “*de quien en el Registro aparece con facultades bastantes para transmitir*” (artículo 34 LH) el derecho de que se trate. ¿Pero la constancia de la causa en el Registro no influye también enormemente en las facultades dispositivas del titular registral y, por tanto, en la buena fe de los terceros? En efecto, no es lo mismo que el titular registral lo sea por título de dación en pago o que lo sea por título de cesión de bienes para pago. Del mismo modo, no es lo mismo que el titular registral tenga una titularidad dominical plena o una titularidad fiduciaria, que *per se*, es limitada.

En todo caso, la importancia de la causa suscita una serie de cuestiones teóricas y prácticas de gran calado que nos permiten ver hasta qué punto puede resultar necesaria:

1.º Se ha discutido tradicionalmente si es imprescindible la expresión de la causa en todo título formal que se presenta a inscripción. En principio la doctrina

clásica lo ha exigido por las propias características del sistema (artículos 609 y 1261 CC), en tanto los Registradores deben calificar la validez del acto dispositivo que se inscribe (artículo 18 LH). Ello es lo que permite llevar a cabo una calificación acerca de la suficiencia, adecuación y licitud de la causa²⁶. Pero, además, considerado el diferente juego de la autonomía de la voluntad respecto a los derechos reales, es lo que permite controlar la adecuación del derecho que se inscriba a la estructura institucional de derechos reales existente en nuestro ordenamiento.

2.º La calificación registral entra en la anomalía, inadecuación y tipicidad de las causas. En efecto, el Registro ha sido un mecanismo desde el cual se ha combatido el problema de la anomalía de las causas: a lo largo del tiempo se ha denegado la inscripción de aquellas atribuciones patrimoniales en las cuales no había causa suficiente, o esta se consideraba ilícita, tales como las adjudicaciones derivadas de un pacto comisorio o las ventas en función de garantía, sean estas como tales (R. de 30 junio de 1987), con pacto de retro (R. de 18 de octubre de 1994) o bien opciones en garantía (R. de 2 de septiembre de 1992) —sobre las cuales volveremos más adelante—, casos en los cuales la anomalía de la causa ocasiona la denegación de la inscripción²⁷.

Por otro lado, el Registro ha servido para controlar la inadecuación de las causas: en un contexto de progresiva tendencia a la objetivación de la causa, no se permite adquirir un derecho real, ni diseñar uno nuevo, si no por las causas y con las modalidades²⁸ típicas²⁹.

De modo que la autonomía de la voluntad no sólo queda constreñida por la necesidad ineludible de causa, sino también por la exigencia de tipicidad de la misma³⁰. En caso de falsedad, ilicitud, inadecuación³¹ de la causa³², el Registrador debe denegar la inscripción. Si, pese a ello, se llega a practicar el asiento, entrará en juego el artículo 33 LH, sin perjuicio de responsabilidad del Registrador por el error cometido en el desempeño de su función calificador.

3.º Pese a que se ha entendido dicha necesidad³³ de expresión³⁴, y pese a que así lo ha dicho la DGRN en diferentes ocasiones³⁵, no podemos olvidar que, junto a la causalidad sustantiva de nuestro sistema, el mismo admite una cierta “abs-tracción procesal” o “abstención de la mención de la causa” (DE CASTRO³⁶). Ello llevó a LACRUZ y SANCHO en cierto momento a decir que, aunque se exija causa, no es precisa la mención específica de la misma por ser inscribibles todos los actos que implican una mutación jurídico real y por la presunción de causa (artículos 2 LH y 1277 CC), si bien más tarde limitó esto a los negocios sobre el rango hipotecario (artículo 241 RH).

Junto a ello hay que tener en cuenta que la protección del tercero subadquiriente se supedita a que haya adquirido a título oneroso (artículo 34 LH), lo cual lleva a la DGRN a exigir que al menos el carácter de la adquisición quede claro en si es oneroso o gratuito³⁷.

4.º En caso de que haya contradicción al expresar la causa, calificando el negocio jurídico a veces de una manera y otras de otra (por ejemplo, compensación unas veces y otras, condonación), se suspenderá la inscripción por falta de claridad. Y no solo por afectar a la validez (lo cual se derivaría del principio de legalidad), si no por no estar claro lo que se inscribe, lo cual se deriva de las exigencias del principio de especialidad (artículo 9 LH).

5.º Si la calificación del negocio es diferente de su contenido, siempre que no haya duda de su verdadera naturaleza, se practicará la inscripción conforme a su contenido. Y ello porque la determinación del contenido de la inscripción no es algo que dependa de la voluntad de las partes ni tampoco del Notario (por más que el artículo 156.10 RN hable de “la calificación del acto o contrato”). En efecto, la calificación depende del Registrador, dado el carácter independiente de la función registral.

Lo normal, con todo, será advertir de qué se va a inscribir, para permitir que las partes puedan decidir si inscriben o no lo que tal vez está mal otorgado. Pero a falta de claridad cabe exigir la correcta expresión de la causa³⁸.

6.º Finalmente, no podemos dejar de mencionar la simulación negocial. Normalmente no se podrá apreciar dicha imperfección, y se practicará la inscripción conforme a la causa expresada (sin perjuicio de su posible impugnación—artículos 40 y 82 LH). El ejemplo paradigmático es la donación encubierta bajo el otorgamiento de una escritura de venta. Otro ejemplo que podemos destacar es la venta en función de garantía o cualesquiera otros negocios fiduciarios en los que la fiducia o confianza entre las partes no resulta de lo expresado, sino de acuerdos secretos que no se pueden conocer. Ahora bien, cuando sí se pueden conocer, la DG admite la denegación por la detección del mecanismo, aun con otras palabras³⁹. Algo para lo cual hay que admitir que la calificación registral no debe limitarse a lo que se lee, sino a la intención evidente de las partes (de acuerdo con el artículo 1281 CC). En estos supuestos, la DG exige que el Registrador haga en la calificación una importante motivación de por qué deniega la inscripción. En este sentido, conviene traer a colación la reciente RDGSJFP de 30 de julio de 2024⁴⁰.

II. ALGUNOS CASOS QUE MUESTRAN LA NECESIDAD DE LA CAUSA.

1. EL PROBLEMA DE LA CAUSA EN LA CALIFICACIÓN DE NEGOCIOS CON PACTO COMISORIO.

Uno de los casos en los que la anomalía e ilicitud de las causas ha generado mayores problemas ha sido el del pacto comisorio. A decir de la Dirección General «el pacto comisorio, configurado como la apropiación por el acreedor de la finca objeto de la garantía por su libérrima libertad ha sido siempre rechazado,

por obvias razones morales, plasmadas en los ordenamientos jurídicos, al que el nuestro nunca ha sido ajeno, bien como pacto autónomo, bien como integrante de otro contrato de garantía ya sea prenda, hipoteca o anticresis (artículos 1859 y 1884 CC), rechazo que se patentiza además en la reiterada jurisprudencia sobre la materia tanto del Tribunal Supremo⁴¹ como de este Centro Directivo» (R. de 8 de abril de 1991). En aplicación de esta regla, la DG ha rechazado la inscripción de otros derechos cuando se usaban en función de garantía pretendiendo eludir la prohibición de pacto comisorio mediante negocios indirectos⁴², como es en ocasiones el derecho de opción de compra⁴³. Sin embargo, en una resolución de 9 de enero de 2024, se admitió el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía (instrumentada a través de un derecho de opción) siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor. Con anterioridad (R. de 12 diciembre de 2023), el Centro Directivo consideró que “deben admitirse aquellos pactos o acuerdos que permitan un equilibrio entre los intereses del acreedor y del deudor, evitando enriquecimientos injustos o prácticas abusivas, pero que permitan al acreedor, ante un incumplimiento del deudor, disponer de mecanismos expeditivos para alcanzar la mayor satisfacción de su deuda”⁴⁴.

Se observa, por tanto, una tendencia de evolución y apertura habiendo equilibrio de intereses. Y se limita de algún modo la calificación registral si la simulación negocial o la construcción del negocio indirecto no se desprenden claramente del expediente⁴⁵. Sin embargo, en esa evolución se va produciendo un desdibujamiento de la causa *adquirendi* de los derechos inscritos. No es cuestión simplemente de que el deudor haya consentido (lo cual siempre es posible como dación en pago causa *credendi*) o de que haya equivalencia de prestaciones⁴⁶, lo cual seguramente sería válido si el consentimiento fuera lo único relevante, sino de que la adquisición con *causa garantiae* no sea ilícita y sobre todo de que sea suficiente para adquirir. Y abrir la mano a operaciones de ingeniería jurídica que buscan el acceso al préstamo de quienes más difícil lo tienen en el circuito bancario, lo único que va a producir es un incremento de los prestamistas y unos daños que nos devolverán a las buenas razones por las que el ordenamiento ha limitado tradicionalmente el pacto comisorio. Por ello, la DG suele admitir estas operaciones cuando ambas partes intervinientes son empresarios no consumidores (en este sentido se pronuncia la R. de 15 de marzo de 2021 para un supuesto de opción de compra en garantía de deuda).

En todo caso, las razones anteriores no tardaron en ser ponderadas, dentro del mismo año, por el centro directivo: a partir de la Resolución de 9 de septiembre de 2024, varias resoluciones (por todas, RR. de 12 de febrero y 26 de marzo de 2025) corrigen en parte los excesos de las anteriores, incidiendo precisamente en el problema de la causa.

Este vaivén doctrinal bien podría resolverse con una regulación más clara acerca de cuándo admitir la *causa garantiae* como causa lícita y suficiente para adquirir⁴⁷, ya que mientras se admite algo, se van quedando derechos inscritos que podrían en el futuro producir efectos comisorios indeseados. La propia DG (R. de 5 marzo de 2025) ha resuelto que el derecho de opción indebidamente inscrito debe surtir efectos, pese a su nulidad manifiesta, en tanto no sea anulado por los tribunales con base en el principio de salvaguarda judicial que consagra el artículo 1.3 LH. No cae en que, más allá de que el derecho constituido fuera declarable nulo, hay un problema de fondo de insuficiencia de *causa adquirendi* que permitiría rechazar los comisos indebidos por mucho que gocen de prioridad registral.

Visto el caso concreto, no cabe sino preguntarse si el papel de tutela de los deudores frente a construcciones que vulneran la prohibición de pacto comisorio serían o no combatibles a través de la calificación registral sin la causa como piedra angular de los derechos que se inscriben (que actúa normalmente a través de los contratos de finalidad traslativa que les sirven de título). Por tanto, la causa del negocio no es prescindible, sino que, al contrario, calificar la misma se torna indispensable. Y como he señalado en otro lugar, se trata de un tema importante en el papel que el Registro está llamado a desempeñar en el problema de la vivienda⁴⁸.

2. ADJUDICACIONES PATRIMONIALES SIN SUFICIENTE CAUSA: EL PROBLEMA DE LAS ADQUISICIONES POR SUBASTA EN EJECUCIÓN FORZOSA

Mención aparte merece el problema de si las adjudicaciones patrimoniales inscritas en el Registro contienen un enriquecimiento sin causa. Un tema que está evidentemente detrás de lo que hemos comentado respecto del pacto comisorio y las figuras que pretenden burlar su prohibición. Un tema que, además, se manifiesta de modo especialmente virulento en relación con las adjudicaciones hipotecarias. Respecto de las mismas, a finales de la década pasada surgió la polémica por cuanto el artículo 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permitía la adjudicación al acreedor, en caso de falta de postores, por el 50% del valor de tasación o por lo que se le deba por todos los conceptos. En un caso recurrido ante la Dirección General, se adjudicó por el importe de la deuda y dicho importe representaba el 23% del valor de tasación. La Registradora, procurando evitar la injusticia, realizó una aplicación conjunta de dicho precepto con el artículo 651 de la misma Ley⁴⁹ y exigió que la adjudicación no se hiciera por menos del 50% (lo cual implica en muchos casos consignar la diferencia, algo que naturalmente no suele interesar al acreedor⁵⁰). La Dirección General dio la razón a

la Registradora (R. de 15 de noviembre de 2018, que repite el criterio seguido en la R. 20 de septiembre de 2017). En su fundamentación, resulta interesante que considera que la calificación registral se puede extender a la justicia de la adjudicación como parte de la calificación de la congruencia del mandato con el procedimiento (con base en la doctrina del Tribunal Supremo –STS 625/2017, 21 de noviembre—, y con la doctrina del Tribunal Constitucional sobre el equilibrio de intereses en el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados –STC 113/2011 y las que en la misma se citan—).

Admitida la competencia para calificar el asunto, y analizando los criterios interpretativos de la norma, afirma el Centro Directivo que “la interpretación de una norma no puede amparar el empobrecimiento desmesurado y sin fundamento de una parte, y el enriquecimiento injusto de la otra”. Es decir, que invoca la causa de la atribución patrimonial como extremo fundamental que el Registrador puede calificar, incluso en documentos judiciales, por su relación con la congruencia procesal⁵¹.

Naturalmente, dicha causa de la atribución está relacionada con la causa del negocio que se ha de inscribir (en este caso la venta forzosa). Se considere o no que el negocio tiene causa, la causa de la atribución patrimonial existirá y deberá juzgarse. Pero si se prescinde de la recta razón del negocio que es la causa, será más difícil de apreciar la justicia del caso, con riesgo de dañar a los perjudicados. En efecto, el empobrecimiento del deudor y el enriquecimiento del ejecutante deben tener causa, no habiéndola cuando sean desmesurados. Aquí se puede observar claramente cómo la calificación registral de la causa es imprescindible para garantizar una de sus funciones: la justicia en los procedimientos de ejecución.

Hay que recordar que, en las transmisiones onerosas de carácter voluntario, como la compraventa, el precio no ha de ser necesariamente justo (salvo en las de VPO). Por ello, si no tenemos en cuenta que la adjudicación al acreedor deriva de un procedimiento de ejecución forzosa por incumplimiento de una obligación, la justicia no quedaría garantizada y se podría admitir una adjudicación por precio netamente inferior al valor de tasación.

3. EN PARTICULAR, EL EJEMPLO DE LAS DONACIONES MORTIS CAUSA.

Un ejemplo que merece mención, y que nos permite ver con claridad la importancia de la causa, tanto para el negocio jurídico como para la atribución patrimonial, es el de las donaciones *mortis causa*⁵². La inscripción de las mismas está expresamente excluida por la Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública y su antecesora la DGRN precisamente por la falta de atribución de un derecho siquiera en expectativa⁵³.

Vale la pena traer aquí la explicación del insigne jurista catalán Ramón María ROCA SASTRE, quien recuerda que, en la donación *mortis causa*, la muerte no es mero motivo subjetivo cómo podría serlo en una donación *inter vivos* relacionada con la muerte (también llamada donación con eficacia *post mortem*) sino que aquí la muerte “se objetiviza y se incorpora a la donación como causa, actuando en ella como condición (elemento) esencial”⁵⁴. Siendo esencial, no hay verdadera liberalidad del bienhechor, porque puede revocar, y es por ese fallo causal por lo que no se permite la inscripción de las donaciones *mortis causa*.

Una regla que tiene, como tantas otras cosas, excepciones forales. Pues como he destacado en otro lugar⁵⁵, determinados pactos sucesorios⁵⁶ admitidos en el Derecho catalán⁵⁷ propician la anomalía de que se admita el reflejo registral de una atribución revocable y en mera expectativa. Algo que no necesariamente repugna a los fundamentos del Derecho registral, pues hay derechos en expectativa que se reflejan en el Registro (v.gr. el derecho de viudedad aragonés en fase expectante⁵⁸ o la adquisición bajo condición suspensiva del artículo 23 LH), pero dichas situaciones constituyen una excepción a la regla general, o una particularidad del contenido de la causa en el Derecho foral, lo cual nos lleva a otro problema:

4. ¿EL DIFERENTE CONTENIDO DE LA CAUSA EN LOS DERECHOS CIVILES AUTONÓMICOS?

Y es que la denegación de la inscripción de las donaciones *mortis causa* y situaciones equivalentes como la comentada se basa fundamentalmente en que las mismas no tienen causa bastante, necesaria siempre para la inscripción⁵⁹. Ahora bien, siendo que las donaciones *mortis causa* tienen por tanto una peculiaridad causal, y siendo que las mismas están admitidas en el Derecho catalán (artículos 432-1 a 5 CCCat), cabe defender perfectamente que la definición de lo que la causa sea en el Derecho catalán debe ser diferente a lo que, con carácter común, establece el Código civil español en su artículo 1274.

Al caso de la donación *mortis causa* hemos de unir la venta en función de garantía⁶⁰ (artículo 621-55) o la rescisión *ultradimidium*⁶¹ que hace que la prestación o promesa que sirve de base al contrato no sea el precio sino el valor (artículo 621-45). También habría que añadir que en el artículo 622-36 CCCat la irrevocabilidad del poder pende de la causalidad⁶². Sin un elemento como la causa, quedaría cojo el tema y sería complejo de explicar.

Esas normas no pueden tener como fundamento sino una idea de causa que no es la misma del artículo 1274 CC: no estamos hablando ni de la pura liberalidad ni de la prestación o promesa de la otra parte, pues aquí se permiten atribuciones patrimoniales exorbitantes de la conmutatividad de prestaciones que toma el artículo 1274 CC como base del contrato.

Esta interpretación abierta a la novedad autonómica es coherente con lo resuelto por el Tribunal Constitucional: el FJ 6.º de la STC 132/2019 entiende que los requisitos del contrato forman parte de las bases de las obligaciones que actúan como límite de la legislación autonómica (artículo 149.1.8 CE). Los requisitos. No el concepto de causa ni su contenido, que pueden variar de un territorio a otro.

Ahora bien, si se suprimiese la causa como requisito del contrato, ¿se saldría una legislación autonómica causalista de dichas bases? Seguramente sí. Y por ello cualquier reforma legislativa del Código estatal sería una materia en la que los representantes de los territorios con Derecho civil propio deberían hacer cuestión, pues tocar el requisito de la causa sería un duro golpe al Derecho civil catalán y navarro y tal vez a los demás, dada la cuestión del pacto sucesorio que permite atribuir bienes de manera revocable y sin transmisión presente.

5. EL LEGADO DE COSA ENAJENADA, Y LA CAUSALIDAD DEL MISMO.

Otro supuesto que permite una reflexión a este respecto, es el del legado de cosa propia del testador que fue enajenada con posterioridad. El caso ya se planteaba en el Derecho Romano: enajenando voluntariamente el testador la cosa legada, quedaba extinguido el legado. La regla pasó al viejo Derecho castellano, si bien en las Partidas se afinó un poco el criterio: el legado quedaba extinguido si la enajenación de la cosa legada era gratuita. Siendo onerosa (y aquí ya empieza la causa a hacer de las suyas), si el testador recuperaba luego la cosa se mantenía el legado, pues se podía interpretar que una enajenación onerosa se debía a una necesidad y no a una voluntad deliberada de deshacerse de la cosa. En el supuesto es evidente que hay una causalidad muy grave, tanto de la transmisión gratuita u onerosa de que se trate, como de las atribuciones patrimoniales a que los mismos puedan dar lugar (que como de costumbre aparecen unidos y hasta cierto punto inseparables).

El Código civil español, recogiendo la tradición, afina más todavía: el artículo 869.2.º CC permite tener por extinguido el legado cuando la cosa sale del patrimonio del testador, aunque después la recupere. Únicamente salva un caso: que la recuperación se lleve a cabo por medio de un derecho de retracto que se haya reservado el testador. Es decir, que no haya verdadera voluntad deliberada de deshacerse de la cosa, o que se exhiba la voluntad de recuperarla. Ello podría pensarse, en una visión anticausalista, que se canaliza a través del consentimiento y su contenido. Pero se comprende mejor si recurrimos a la causa: el legado pende de que se preserve la pura liberalidad del testador, y de que se mantenga alguna conexión causal entre la enajenación y la recuperación de la cosa legada.

Una conexión que evidentemente descansa en la razón de ser, base del negocio transmisivo en el que se pacta el retracto. MANRESA entiende que, naturalmente, todos los otros casos de reservas, reversiones, transmisiones limitadas (censos, usufructos, superficies) que impliquen la recuperación de derechos por parte del testador siguen la misma regla⁶³.

Visto el problema desde el Registro, el reflejo que se hará de la *causa contractus* y de la *causa tradendi* (venta+pacto de retro) deberá ser claro y expreso, conforme al principio de especialidad. En este caso, como en los otros, prescindir de la categoría de la causa no hará las cosas más fáciles, pero sí podría complicar las interpretaciones y la resolución de los conflictos.

6. CUANDO LA CAUSA DETERMINA EL DERECHO: LA REVERSIÓN EXPROPIATORIA

En el Derecho Administrativo, existe un negocio formal que ocasiona la transmisión de fincas de los particulares al Estado y que recibe el nombre de expropiación forzosa. Merece la pena considerarlo como negocio jurídico que es, por forzoso que resulte, y la importancia que en el mismo tiene la causa⁶⁴. Una causa que es la determinante, no sólo de los derechos de la Administración, sino también de los del particular, entre los cuales se halla el poder recuperar el bien cuando no se cumplen los fines que justificaron la utilidad pública de la expropiación o derecho de reversión.

Dicho derecho de reversión debe hacerse constar expresamente en el Registro. Una constancia que, como explica GARCÍA GARCÍA, es de su fase de expectativa⁶⁵ (o fase latente, en expresión de la Dirección General⁶⁶). Con anterioridad a la versión que dio al artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa la Ley 38/1999, dicho derecho no se expresaba como tal. Simplemente surtía efecto legal por el hecho de que la *causa adquirendi* que constaba en el Registro fuera expropiatoria. Y no cabía decir por parte de ningún tercero que la causa de resolución del derecho del titular a efectos del artículo 34 LH no constaba, pues constaba la causa⁶⁷, y ella determinaba el derecho⁶⁸ (artículo 37 LH). Precisamente para evitar inseguridades se modificó la ley y se pidió la constancia expresa como carga. Pero la ratio del derecho de reversión, su causa, es precisamente la *causa adquirendi* expropiatoria. Algo que, prescindiendo de la causa como requisito del negocio (en este caso expropiatorio), no sería ni mucho menos tan claro.

Además, la causa de la readquisición del dominio por parte del reversionista (causa de la atribución) se vuelve a conectar con la causa de la expropiación (causa del negocio), ya que la concurrencia de cualquiera de los presupuestos mencionados en el artículo 54.1 LEF habilita al expropiado a ejercitar el derecho de reversión. Esta concurrencia, junto con la restitución del justiprecio (artículo

55 LEF), ha de ser calificada por el Registrador para inscribir la readquisición y cancelar la inscripción del derecho de reversión⁶⁹.

III. LA CAUSA Y LOS PRINCIPIOS HIPOTECARIOS

1. ¿PODRÍA FUNCIONAR EL REGISTRO SIN LA CAUSA? EL PRINCIPIO DE CONSENTIMIENTO COMO EXCEPCIÓN

De los apartados anteriores, bien se puede ver que la ausencia de la causa en el negocio sería problemática para el Registro en lo que pueda afectar a la atribución patrimonial que en el mismo se inscribe.

Ahora bien, no queremos dejar de plantear, como ya hemos hecho antes, la hipótesis de que el Registro español sea menos causalista de lo que parece. Algo que se plantean en general los autores para ponderar si es o no admisible el consentimiento abstracto para realizar modificaciones registrales, y si del mismo cabría deducir una hipotética vigencia en nuestro sistema del principio de consentimiento formal.

Y es que, en efecto, en el Registro hay una serie de actos para los cuales únicamente se requiere el consentimiento del titular (sin preguntar por su causa). Normalmente son actos modificativos del derecho (por ejemplo, alterar una servidumbre o extinguirla, cancelar una hipoteca o modificar su rango) o del objeto del mismo (por ejemplo, reducir la cabida registrada de una finca)⁷⁰. Sin embargo, en ocasiones, como en el caso de las cancelaciones⁷¹, se trata de verdaderos actos de extinción de los derechos que implican una adquisición por parte de otra persona: el titular gravado pasa a ser titular libre. Y si ello es así en estos casos, y si en última instancia todo derecho es renunciable dentro de los límites legales, no puede extrañar que don Jerónimo GONZÁLEZ⁷² especulase con la posible existencia en España de un “principio de consentimiento” en virtud del cual, dada la cierta germanización y abstracción de nuestro Derecho registral, se pueden hacer operaciones registrales sin más requisito ni causa que el consentimiento del titular registral que va a quedar perjudicado por el asiento que se va a practicar.

Por ejemplo, la legislación urbanística contempla una serie de operaciones registrales que se pueden hacer, y que convierten a alguien en titular registral, tales como la cesión en virtud de convenio. No se pide en cambio causa ninguna de dicho convenio (tal vez considerando la legislación que la realización del plan urbanístico es causa *per se*), pero lo cierto es que esa causa objetiva y general siempre tendrá una causa de las partes en el convenio (sigamos la teoría objetiva o subjetiva de la causa) que nadie pide, si no que basta el consentimiento. Del mismo modo, los negocios sobre el rango siempre tienen una causa, pero ni se pide ni se inscribe (artículo 241 RH⁷³).

Lo que vale para esos casos, ¿admite acaso analogía, pese a la regla general de adquisición con causa? Admitir una extensión de la excepción alteraría el sistema. Lo cierto es que, si en la práctica un titular viene a consentir un cambio de titularidad sin causa, sea por renuncia⁷⁴ o no, podría haber casos en que se le admita: pensemos por ejemplo en que una sociedad aporta una rama de actividad a otra que la absorbe, y que en dicha rama se aporta una finca que luego en realidad se juzga que no era de la rama si no de otra unidad de negocio de la misma sociedad. ¿Cómo deshacer la inscripción? El procedimiento causalista más puro nos llevaría a una novación del negocio de fusión con aportación de rama de actividad. La práctica, en cambio, nos permite un consentimiento formal (de ambas partes afectadas) a la cancelación que ocasiona la “resurrección” de una titularidad cancelada por mero consentimiento que tiene los mismos efectos traslativos que tendría el negocio de novación, pero sin pedir causa (que la habrá, nadie lo duda, y es la aportación y su corrección), sino solo consentimiento. Así ocurre en el artículo 16 del RD 1093/1997 en relación a la inscripción de operaciones urbanísticas cuando el adjudicatario de la finca de resultado era transmitente o causante del titular actual, que por la inscripción de la operación ve cancelado su derecho (este precepto regula la llamada cancelación formal, denominada así al no operar la presunción del artículo 97 LH). Dicha transmisión tiene ciertamente la causa del negocio que ocasionó la adquisición de la finca de origen por el causahabiente (o la de la aportación deshecha del otro ejemplo), pero para la operación registral no se pide esa causa, si no sólo consentimiento. Si admitimos soluciones así para casos no previstos, y el legislador va extendiendo poco a poco los supuestos de excepción a nuevas necesidades, entonces el sistema estaría más afectado por el principio de consentimiento de lo que parece.

En efecto, si haciendo una ficción, admitiésemos que la legislación hipotecaria recoge supuestos de consentimiento formal, la principal consecuencia sería que la sola voluntad unilateral del titular registral daría lugar a una *desinscripción* que seguramente perjudicaría a los titulares de derechos inscritos con posterioridad. Esta situación ficticia nos llevaría a preguntarnos si reviviría la inscripción inmediatamente anterior a la cancelada sin necesidad de contar con el consentimiento de quien en dicha inscripción anterior aparecía como titular, algo que no parece en absoluto admisible en un sistema de carácter casualista como el nuestro.

Ahora bien, otro ejercicio intelectual interesante para un civilista puede ser valorar si la abstracción traditoria del Derecho registral español, leída a la luz de las doctrinas que defienden que respecto de la propiedad inscrita la inscripción suple a la tradición (amparadas en los artículos 608 y 1537 CC)⁷⁵, no estarían dando al traste con el sistema causal civil de transmisión del dominio. En el ámbito de la propiedad inscrita, la supresión de la causa determinaría la abstracción de nuestro

sistema traslativo e implicaría una modificación o incluso derogación tácita del artículo 609 CC, algo en lo que no parecen reparar los detractores de la causa.

Verdaderamente, defender una descausalización del sistema produciría, para la propiedad inscrita, que la inscripción supliría a la tradición. ¿Sería ello mejor para la agilidad del tráfico? Es probable, pero se generaría también cierta inseguridad jurídica. El equilibrio entre seguridad del tráfico y seguridad jurídica tal vez se alcanza con la abstracción respecto de terceros que ve cierta doctrina en el Art. 34 LH y del que tratamos a continuación.

2. LA CAUSA DE LA ADQUISICIÓN DEL TITULAR REGISTRAL Y LOS TERCEROS DE BUENA FE: LA ABSTRACCIÓN DE LA TITULARIDAD AL ACCEDER AL REGISTRO

Aun cuando la *causa adquirendi* es por tanto esencial para inscribir, cabe considerar que, en la pura aplicación del artículo 34 LH, la resolución del derecho del transferente por componentes causales no reflejados en la inscripción no es relevante a la hora de disponer. Una vez ingresado un derecho en el Registro, su titular es capaz de convertir en titular a otro con independencia de los fallos de causa que afecten a su adquisición (y que no se hayan detectado en el proceso de inscripción). ¿Cómo explicar esto? La doctrina habla de una abstracción, una vez se inscribe, que ocasiona que, a partir de la inscripción, la inscripción sea el derecho (y no el derecho en sí, con causa determinada y condicionante)⁷⁶. Al igual que los efectos de reivindicabilidad ilimitada derivados del sistema de título y modo se intentan limitar de alguna manera a través de reglas de seguridad del tráfico como los artículos 448 y 464 CC para la posesión, el 85 del Código de Comercio para los bienes adquiridos de comerciantes, y los 20 y 67 de la Ley Cambiaria para las letras (haciendo abstracción de la relación de valuta), en el ámbito registral se produce una abstracción que (en palabras de Fernando P. MÉNDEZ) supera el *trade off* entre seguridad y liquidez de los derechos a través del artículo 34 LH⁷⁷. Una abstracción que hace converger el sistema español con el alemán: la causa de la adquisición, inscrito el derecho, no perjudica a terceros⁷⁸.

Dicha construcción, sin duda interesante para la seguridad del tráfico, no es compartida por toda la doctrina. En cuanto a las reglas mercantiles cambiarias, por cuanto los casos de los artículos 20 y 67⁷⁹ de la Ley Cambiaria son una excepción en un sistema causalista (CLAVERÍA⁸⁰). En cuanto al artículo 34 LH, por la doctrina sobre la buena fe que sigue el Tribunal Supremo: no basta con confiar en la apariencia, sino que se requiere cierta diligencia por parte del tercero⁸¹. Ello hace que el artículo 34 LH no se aplique tan fácilmente como en teoría podría parecer. Y haría cuestionable la tesis de la abstracción y la convergencia entre el sistema español y el sistema alemán, tesis en todo caso brillante cuyo estudio recomendamos.

El sistema, por tanto, es más causalista de lo que parece incluso en la consideración más germánica del principio de fe pública. Pues, aun siendo cierta toda la doctrina germanista indicada, no sería posible crear la situación que propicia la aplicación del Art. 34 LH sin implicaciones de causa. Y ello ya nos separa en lo fundamental del sistema alemán, y sigue haciendo dependiente a nuestro sistema de seguridad del tráfico de la causa de la adquisición, y por esta de la causa del negocio que fundamenta dicha adquisición.

3. CAUSA, FORMA, INSCRIPCIÓN

Otra reflexión que nos permite ponderar la necesidad de la causa, requiere volver sobre el viejo tema de la relación de la causa con la forma. Tal y como explica Federico DE CASTRO, causa y forma solían tomarse como inversamente proporcionales. A más claridad de forma, menos exigencia de causa⁸². Pues si la causa está para modalizar los efectos del consentimiento, estando este mucho más claro por la propia solidez de la forma, menos falta hace la causa⁸³.

Ello naturalmente contrasta con el hecho de que la causa sea tan necesaria en el Registro para inscribir, por su importancia en la atribución patrimonial que se inscribe. Más si tenemos en cuenta la absoluta necesidad de forma para lograr la inscripción por la regla (principio según algunos) de titulación auténtica (Art. 3 LH).

¿Cómo explicar esto? ¿Debería permitir la perfección de forma prescindir de la causa a efectos de la inscripción?

Para responder hay que tener en cuenta que la tensión causa-forma se planteaba como una cuestión del momento constitutivo del contrato con vistas al momento de sus efectos. Si la forma nos dejaba claro tanto el consentimiento como su eficacia (modalización del consentimiento), no era preciso cargar tanto la exigencia de causa. Sin embargo, el Registro es ya una fase diferente (aunque en los contratos importantes tiene lugar a continuación de la perfección contractual, siendo determinante de lo que el contrato busca: inscripción constitutiva y cuasiconstitutiva). Porque la inscripción no es un elemento del contrato ni en los casos de inscripción constitutiva. Es un elemento del derecho. La forma es un elemento del negocio. Pero la publicidad es de los derechos⁸⁴ (no es lo mismo que el Registro publique un dominio pleno que uno limitado). Y la causa de los derechos es tan determinante que no puede dejar de exigirse en su plenitud a efectos de publicidad: en su existencia, en su forma y en la inscripción.

De lo cual podemos extraer dos consecuencias. Una para la teoría general del negocio. Y otra para el tema que nos ocupa sobre prescindibilidad de la causa.

En cuanto a la teoría del negocio, valorando el problema de la eficacia del negocio y la publicidad de los derechos que pretende transmitir, se diría que la

relación inversamente proporcional de causa y forma no es tan clara. Pues por muy perfecta que sea la forma, sin la claridad de la causa en el título y su constancia en la inscripción se puede frustrar la eficacia del negocio (como de hecho ocurre cuando este queda ineficaz por la ilicitud de la causa, gozando de toda la forma posible).

En cuanto al tema que nos ocupa, tal vez los detractores de la causa siguen esa explicación clásica y piensan que podemos prescindir de la causa porque hemos evolucionado muy positivamente en la forma con los tiempos (no solo por el peso institucional de la fe pública en las sociedades avanzadas, sino también por las posibilidades tecnológicas que hacen que todo quede más formalizado que antes). Pero si atendemos a los efectos del negocio jurídico, y por tanto a la publicidad de los derechos que del mismo nacen cuando tiene finalidad traslativa, la necesidad de causa es tan grande⁸⁵ (y tan dependiente de dicho negocio) que prescindir de la causa complicará más las cosas.

IV. LA CUESTIÓN EN EL DERECHO REGISTRAL DE PERSONAS

1. LA CAUSA DEL MATRIMONIO Y SU PUBLICIDAD COMO EJEMPLO LUMINOSO

Para una mejor comprensión de lo que decimos, sugiero que nos salgamos del ámbito patrimonial y del Derecho registral de bienes, y vayamos al Derecho registral de personas. Miremos al Registro civil y la problemática del matrimonio. Ámbito en el que la causa está algo más oculta bajo la forma, sin llegar a desaparecer⁸⁶.

Cómo todo el mundo sabe, el Estado para reconocer un matrimonio requiere que se den unas condiciones de monogamia en los contrayentes y que estos consientan. No les pregunta si se quieren. Incluso en los matrimonios religiosos (admitidos con efectos civiles) tampoco pregunta nadie si se quieren. Les pregunta si consienten en casarse. Pero no es un consentimiento cualquiera. Es un consentimiento con cierto contenido. Hay que tener en cuenta que el epicentro en torno al cual gira la institución del matrimonio es el consentimiento matrimonial, como resulta del artículo 45 CC. Dicho con otras palabras, es un consentimiento modalizado en sus efectos por una causa. La perfección de forma no aminora en modo alguno la exigencia de causa. Y hay toda una normativa dirigida a evitar los matrimonios simulados (vulgarmente conocidos como matrimonios de complacencia o conveniencia).

Podría pensarse que es un simple tema de consentimiento, de su contenido y de su forma. Pero si así fuera, cuando estuviera claro que consienten lo que la ley pide para ser matrimonio, y con perfecta forma, habría que admitir siempre el matrimonio, incluso cuando tuviera causa ilícita.

Es la causa la piedra angular que permite que el matrimonio sea justo y no instrumental. Sin el requisito de la causa, habría que tragarse los matrimonios en que la prestación de consentimiento no es real, sino fingida, los cuales son radicalmente nulos, en los términos que establece la importante Instrucción de la DG de 31 enero de 2006.

Y ello nos permite descubrir que la causa es un elemento del negocio mucho menos prescindible de lo que pueda parecer, que esa necesidad no disminuye por la perfección de la forma, y que se exige especialmente en el momento de la inscripción.

V. CONCLUSIONES

1.º Los proyectos de modernización del Derecho patrimonial en circulación pretenden la supresión de la causa como requisito del negocio jurídico. Sin embargo, no pretenden prescindir de sus funciones.

2.º La falta de apoyo en el Derecho positivo, podría dificultar la eficacia ordenadora que tiene la causa en el Derecho patrimonial. En efecto, creemos que la regulación expresa de la causa del negocio sirve como principio general e informador, facilitando el juicio de licitud y suficiencia de la causa de la atribución.

3.º Una eficacia para la realización del Derecho que es especialmente cara al papel de control de legalidad que lleva a cabo el Registro al dar publicidad a los derechos reales.

4.º Una importancia, la de la causa, que resulta especialmente visible en casos relacionados con la protección del débil como los supuestos prohibidos del pacto comisorio o las adjudicaciones con enriquecimiento injusto, en los cuales la calificación registral despliega un relevante papel protector en el que la causa es la pieza clave. Aquí la causa opera como garante de la justicia, que generalmente no está presente en las transmisiones onerosas de carácter voluntario.

5.º Una pieza clave que actúa en muchos otros casos en los que la causa determina la eficacia de un derecho, como las donaciones *mortis causa*, los legados sobre cosa enajenada, o los derechos de reversión expropiatoria.

6.º El tema presenta además una enorme conexión con el Derecho civil autonómico, pues la causa actúa de manera diferente en determinadas figuras admitidas por los Derechos civiles de algunos territorios de las Españas. Tocar el requisito de la causa, produciría un daño importante al desarrollo y aplicación de los llamados Derechos forales, con la posible declaración de inconstitucionalidad de muchos de sus preceptos al carecer de base en la legislación estatal, lo cual puede dar lugar a tensiones territoriales que probablemente no se hayan evaluado con carácter previo.

7.º La importancia de la causa afecta también a la comprensión del Derecho registral español. Primero, en tanto en el mismo rige un principio de causalidad y no de consentimiento. Prescindiendo del mismo, la inscripción supliría a la tradición o modo que, junto al contrato o título, operan actualmente como causa de la atribución patrimonial (artículos 609 y 1095 CC).

8.º Por otra parte, incluso en la interpretación más germánica del artículo 34 LH la causa tiene un papel relevante en el juego del principio de publicidad en su vertiente de fe pública registral.

9.º Además, el valor de la causa en la inscripción permite detectar que la exigencia de causa cuando la forma es perfecta no resulta tan limitada como se creía en la doctrina clásica.

10.º Trasladado el tema al Derecho registral de personas (Registro civil), se aprecia una importancia decisiva de la causa para luchar contra el uso instrumental de los estados civiles.

11.º Todo lo cual permite ver que la causa es un elemento del negocio mucho menos prescindible de lo que pueda parecer, su necesidad no disminuye por la perfección de la forma, y se exige especialmente en el momento de la inscripción, haciéndose constar en la misma.

BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO GARCÍA, M. “La hipoteca unilateral”. *Anuario de Derecho Civil*, Volumen 3, número 1, 1950, pp. 55-88.
- AMORÓS GUARDIOLA, M. *Estudios jurídicos*, Colegio de Registradores, Madrid 2009., tomo I.
- ARNÁEZ FERNÁNDEZ, L. – GARCÍA NUÑEZ, J.J. – VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. – ZAMORA RODRÍGUEZ, B. *La causa y el Derecho registral*. Colegio de Registradores, Madrid 2025.
- ARNAIZ RAMOS, R. “Las opciones de compra en función de garantía”. En *Confilegal* (11 de Octubre de 2025). <https://confilegal.com/20251011-opinion-las-opciones-de-compra-en-funcion-de-garantia/>
- AA.VV. (MURGA FERNÁNDEZ, J.P. – VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D., Dirs). *Manual de Derecho inmobiliario registral*. Aranzadi 2024.
- AA.VV. (RODRÍGUEZ ROSADO, B. Coord). *El Derecho de obligaciones y contratos y su modernización. La propuesta de 2023*. Atelier, Barcelona 2025.
- CARRASCO PERERA, Á., *Derecho de contratos*, 4.ª, Aranzadi, 2024.
- CLAVERÍA GOSÁLVEZ, L.H. *La causa del contrato*. Publicaciones del Colegio de España, Bolonia 1998.
- CUENA CASAS, M. *Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales*. J.M. Bosch, Barcelona 1996.
- “Alcance del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la venta de cosa ajena llevada a cabo por titular registral: sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de

- 2007". En *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil* / coord. por Mariano YZQUIERDO TOLSADA, Vol. 1, 2008 (2005-2007).
- DE CASTRO Y BRAVO, F.
- *El negocio jurídico*. Instituto nacional de estudios jurídicos, Madrid 1967.
 - *El negocio jurídico*. Civitas, Madrid 1985.
- DE LA RICA Y ARENAL, R. *Valor de la inscripción en la nueva legislación hipotecaria*. Valencia 1949.
- DE LOS MOZOS, J.L. *El negocio jurídico (estudios de Derecho civil)*. Motecorvo 1987.
- DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho Civil*, Volumen I, 11.ª edición. Tecnos, Madrid, 2005.
- GALICIA AIZPURUA, G.H. "Causa de la obligación frente a causa del contrato en el Código civil español: una exposición crítica (a propósito de la propuesta de modernización del derecho de obligaciones formulada por la Comisión general de codificación)". En *Revista de Derecho privado*, ISSN 0034-7922. Año 94, Mes 6, 2010. Págs. 29-61.
- GARCÍA DE ENTERRÍA MARTÍNEZ-CARANDE, E. – FERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, T.R.
- *Curso de Derecho Administrativo*. Tomo II. 8.ª Edición. Civitas, Madrid 2001.
 - *Curso de Derecho Administrativo*. Tomo II. 18.ª Edición. Civitas, Cizur menor 2024.
- GARCÍA GARCÍA, J.M.
- *Derecho Inmobiliario registral o Hipotecario*, tomo I. Civitas: Cizur Menor 1988.
 - *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo II. Editorial Civitas. Madrid, 1988
 - *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Tomo III. Civitas, Madrid 2002.
 - *Código de la legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro mercantil*. Tomo II, 8.ª Edición, 2014.
- GARCIA GARCIA, J.A.
- "El deterioro del sistema inmobiliario registral: la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1994", *Revista Crítica De Derecho Inmobiliario*, número 623, julio-agosto 1994, pp. 1645-1661.
 - "Los límites a la autonomía de la voluntad en relación con las facultades dispositivas sobre los bienes inmuebles". En PARRA LUCAN (Dir). *Autonomía privada y límites sobre su ejercicio*. Comares, Granada 2016
- GÓMEZ GALLIGO, F.J. Influencia de la legislación hipotecaria en la teoría del título y el modo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, ISSN 0210-0444, Año n.º 97, N.º 784, 2021, págs. 965-987.
- GONZALEZ MARTÍNEZ, J.
- "Principio del consentimiento". En *Estudios de Derecho civil e hipotecario*. Civitas-Registradores de España, Cizur menor 2009 (el artículo originalmente en la RCDI en 1926).
 - *Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho civil*. Madrid 1948.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V. *Legalidad urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe*. Lex Nova. Valladolid 2011.
- HERMIDA LINARES. *Problemas fundamentales de Derecho Inmobiliario Registral*. Colegio nacional de Registradores. Madrid, 1973.

LACRUZ BERDEJO, J.L.

— *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza 1955.

— *Lecciones de Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza 1957.

LACRUZ BERDEJO, J.L. y SANCHO REBULLIDA F.A. *Elementos de Derecho Civil III bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Bosch, Barcelona 1984.

LACRUZ BERDEJO, J.L. et al. *Elementos de Derecho civil. III Bis. Derecho Inmobiliario Registral*. Revisada y puesta al día por RAMS ALBESA, J. y DELGADO ECHEVERRÍA, J. Dykinson, Madrid 2001.

MANRESA NAVARRO, J.M.^a *Comentarios al Código civil español*. Tomo VI. 6.^a Ed. Ed. Reus, Madrid 1932.

MARTIN PEREZ, J.A., “La causa del contrato ante el proceso de armonización europea (Razones de una desaparición inevitable y quizás aparente)” en Eugenio LLAMAS POMBO (coord.) *Estudios de Derecho de Obligaciones en Homenaje al profesor Mariano Alonso Perez*, T. II, *La Ley* 2006, pp. 281-303.

MARTÍN NARROS, H.D. “La aplicación de la cláusula rebus sic stantibus a los contratos bancarios y su interpretación por la Sentencia de 29 de Octubre de 2013 y la jurisprudencia menor”. En *RCDI*. Num. 747. Págs. 532 a 559.

MENDEZ GONZÁLEZ, F.P.

— “La inscripción como título valor o el valor de la inscripción como título”. En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*. Núm. 703, 2008. Págs. 2059 a 2164.

— *Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*. Civitas, Madrid 2011.

— *La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles. Un estudio del sistema español con referencia al alemán*. Tirant lo Blanch, Valencia 2017.

— «La evolución de la interacción entre la inoponibilidad y la fe pública registral en el sistema registral inmobiliario español». En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*. Núm. 798. Julio-Agosto 2023. Págs. 2027-2080.

MORALES MORENO, A.M. “El contrato y sus requisitos en la propuesta de modernización del Código civil de 2023: El objeto y la causa”. En *Revista de Derecho civil*, vol XI, n.4 (2024), pp. 97-137.

O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Código Civil comentado y con jurisprudencia*, La Ley, Madrid, 2003, p. 1267.

PARRA LUCAN, M.A. La cláusula “rebus sic stantibus” en la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo. *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, N.º Extra 2, 2021, págs. 25-37

RAMS ALBESA, J. “La iusta causa traditionis: el artículo 1901 CC y el no nacido artículo 531.3.2 del proyecto de libro V del Código civil de Cataluña”. En AA.VV. (GÓMEZ GALLIGO, F.J. Coordinador). *Homenaje al Profesor Manuel Cuadrado Iglesias*. Thomson Civitas-Registradores de España, Cizur menor 2008.

ROCA SASTRE, R.M.

— *Derecho Hipotecario*, Tomo I. 5.^a Edición. Bosch, Barcelona 1954.

— *Derecho hipotecario*. 7.^a Ed. 1978.

— *Derecho Hipotecario*, Tomo VII, 9.^a edición, Barcelona 2009.

- ROCA SASTRE, R.M.^a y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., (1979), *Derecho Hipotecario*, Barcelona, Ed. Bosch.
- ROCA SASTRE, L., ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., BERNÁ i XIRGÓ, J. *Derecho Hipotecario*, Ed. Bosch. Barcelona, 2008.
- RODRÍGUEZ OTERO, L.
- *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Dijusa, Madrid 2007.
 - *Elementos de Derecho hipotecario*. Tomo I. 4.^a Edición. Bosch, Barcelona 2011.
- RODRIGUEZ-ROSADO, B. “Causa, tradición e inscripción”. En En AA.VV. (ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. – DEL REY BARBA, S. Dirs). *Tratado de Derecho inmobiliario registral*. Tirant lo Blanch, Valencia 2021. Págs. 425–464.
- “Causa, gratuidad y contratos reales”. En *Academia sevillana del notariado. Conferencias del curso 2023-2024*. Aranzadi, 2025. Págs. 277 a 305.
 - “El contrato en la propuesta de modificación del Código civil de 2023: concepto, elementos y formación”. En AA.VV. (RODRÍGUEZ ROSADO, B. Coord). *El Derecho de obligaciones y contratos y su modernización. La propuesta de 2023*. Atelier, Barcelona 2025. Págs. 115 a 145.
- SANZ FERNÁNDEZ, A. *Instituciones de Derecho hipotecario*. Madrid, 1948.
- SORO RUSSELL, O. “Veinte años de resoluciones judiciales de interés civil y mercantil en materia de códigos de conducta: una repercusión todavía muy limitada”. *InDret.com*. Barcelona, Abril de 2010.
- *Los contratos como fuentes de normas. Contratos marco, contratos normativos y contratos de colaboración*. Reus, Madrid 2014.
- VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D.
- “El Derecho civil de Aragón, la seguridad del tráfico y el Registro de la Propiedad”. En *Revista de Derecho civil aragonés*. XX, 2014. Págs. 155 a 179.
 - *Prontuario de Derecho hipotecario*. Dykinson, Madrid 2015.
 - *Los códigos de conducta y el Derecho registral e inmobiliario*. Tesis. Universidad Complutense, Madrid 2016.
 - “Derecho registral de bienes”. En *Lecciones de derecho privado: Tomo III. Derechos reales* / coord. por Esther Muñiz Espada; Manuel Rivera Fernández (dir.), Manuel Espejo Lerdo de Tejada (dir.). Tecnos, Madrid 2020, págs. 549-613.
 - “El tercero hipotecario”. En AAVV (ESPEJO LERDO DE TEJADA, M. – DEL REY BARBA, S. Dirs. MURGA FERNÁNDEZ, J.P. Coord. ANDRADES NAVARRO, A. Edit), *Tratado de Derecho inmobiliario registral*. Tirant lo blanch, Valencia 2021.
 - “La voluntad en el proceso de inscripción. La tradición y la inscripción. La causa y la inscripción”. En AA.VV. (RAMS ALBESA, J. —Dir—. LACRUZ BESCÓS, J.L. – VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. —Coords—). *Tratado de Derecho civil. Tomo X: La fe pública registral*. Dykinson, Madrid 2021. Págs. 391-417.
 - “La inscribibilidad de pactos sucesorios revocables: ¿una anomalía del Derecho civil catalán a corregir?”. *Revista jurídica de Catalunya*, Vol. 121, N.º 2, 2022, págs. 443-454.
 - “Inscripción, tradición y causa: influencia del régimen hipotecario en la dinámica de los derechos reales”. En AA.VV. *Manual de Derecho inmobiliario registral*. Aranzadi 2024, págs. 211-224.

- “Los principios hipotecarios y la problemática de la vivienda”. En CUENA CASAS, M. – TEJEDOR BIELSA, J. (Dirs). *Tratado de Derecho de la vivienda*. BOE, Madrid 2025. Volumen I, págs. 981-1000.
 - “La importancia de la causa, a la luz de la función registral”. En ARNÁEZ FERNÁNDEZ, L. – GARCÍA NUÑEZ, J.J. – VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. – ZAMORA RODRÍGUEZ, B. *La causa y el Derecho registral*. Colegio de Registradores, Madrid 2025. Págs. 27 a 98.
- VON THUR, A. *Parte general del Derecho civil*. Trad. Wencesalao Roces. Comares, Granada 2006.

NOTAS

¹ O'CALLAGHAN MUÑOZ, X., *Código Civil comentado y con jurisprudencia*, La Ley, Madrid, 2003, p. 1267.

² Sobre el particular, vid. GALICIA AIZPURUA, G.H. “Causa de la obligación frente a causa del contrato en el Código civil español: una exposición crítica (a propósito de la propuesta de modernización del derecho de obligaciones formulada por la Comisión general de codificación)”. En *Revista de Derecho privado*, ISSN 0034-7922. Año 94, Mes 6, 2010. Págs. 29-61.

³ Cfr. SABORIDO SÁNCHEZ, P. “La pervivencia de la relevancia jurídica de los propósitos o intereses de las partes en el contrato”. *Indret* 1/2013. Barcelona, enero de 2013.

⁴ Cfr. CUENA CASAS, M. *Función del poder de disposición en los sistemas de transmisión onerosa de los derechos reales*. J.M. Bosch, Barcelona 1996.

⁵ Una prescindibilidad que tampoco es tan clara, cuando nos recuerda SABORIDO que “se elimina la causa como presupuesto para la existencia del contrato, pero sin embargo su presencia la encontramos, al menos, en tres momentos diferentes: en los casos de alteración de circunstancias, en la determinación del cumplimiento del contrato, y en la posibilidad de acogernos al remedio de la resolución”.

⁶ Al hilo la cual abordaremos el problema en relación al Derecho civil autonómico.

⁷ MORALES MORENO, A. M. El contrato y sus requisitos en la propuesta de modernización del Código civil de 2023: El objeto y la causa. En *Revista de Derecho civil*, volumen XI, n.4 (2024), pp. 97-137, p. 110.

⁸ *Ob. Cit.* Pág. 110.

⁹ *Ob. Cit.*, p. 109.

¹⁰ *Vid. infra epígrafe I.3.*

¹¹ MORALES MORENO, A.M. El contrato y sus requisitos en la propuesta de modernización del Código civil de 2023: El objeto y la causa. En *Revista de Derecho civil*, volumen XI, n.4 (2024), pp. 97-137, p. 110.

¹² *Ob. Cit.* Págs. 126-127.

¹³ Y con todo, cabría recordar que al tratar de la doctrina de la causa en la relación negocial en *El negocio jurídico*, DE CASTRO dedicó un generoso número de páginas (en esa sede, y no en la del efecto de los contratos, que es donde la cláusula *rebus sic stantibus* se suele estudiar) a la discutida cláusula implícita “*rebus sic stantibus*” (DE CASTRO, F. de. *El negocio jurídico*. Civitas, Madrid 1985. Págs. 314 a 321). La cuestión fundamental que llevaba a valorar dicha cláusula era saber si los contratos pueden seguir produciendo las “mismas obligaciones aunque circunstancias imprevistas hagan que si continúa su cumplimiento ellas pierden su originario carácter recíproco” (*El negocio...Ob. Cit.* Pág. 317. “Se paga por nada (imposibilidad del uso o del servicio) o con nada (devaluación de la moneda)”, decía don Federico (nota 12, de dicha página), lo cual tiene una importancia capital desde la causa pues, en el sentido del Art. 1274 CC, la alteración de las circunstancias para cada parte contratante puede conllevar a una pérdida de lo que *ab initio* del contrato se tuvo por causa. “Esta cuestión no hay por qué plantearla en el plano subjetivo: ¿Qué hubieran querido las partes? Sería abandonarse al juego de las hipótesis y suposiciones adivinatorias. En cambio, en el objetivo se presenta de forma más clara y directa: ¿Qué respuesta es la adecuada a la naturaleza del contrato?, ¿un contrato oneroso puede originar consecuencias propias de un contrato gratuito o de un contrato aleatorio?” (DE CASTRO, F. de. *El negocio...Ob. Cit.* Pág. 318).

Considerar que el contrato se entiende de acuerdo con su base, y que la alteración de las circunstancias debe dar lugar a la alteración de las obligaciones que nacen del contrato, ocasio-

na “una ilimitada incertidumbre sobre la eficacia de los contratos” (*Ob. Cit.* Pág. 318). Por ello el Tribunal Supremo ha sido restrictivo en la admisión de la cláusula (al respecto, vid. PARRA LUCAN, M.A. La cláusula “*rebus sic stantibus*” en la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo. *Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid*, Extra 2, 2021, págs. 25-37).

Evidentemente que el tema se puede solucionar sin recurrir a la categoría de la causa. Pero no debemos olvidar que aquí también hay atribuciones patrimoniales que deben tener causa bastante, y que la misma sigue pendiendo de la causa del contrato.

Esa necesaria conexión contractual ha llevado a que, en ámbitos donde la incertidumbre es especialmente acusada, se haya procurado siempre mantener la estabilidad de la base del contrato (de la causa del mismo) por medio de instrumentos complementarios del mismo contrato. Un ejemplo lo tenemos en el ámbito de los contratos de distribución, uno de los pocos ámbitos en donde los códigos de conducta surten los efectos propios de un contrato como elemento complementario del mismo (Cfr. SORO RUSSELL, O. *Los contratos como fuentes de normas. Contratos marco, contratos normativos y contratos de colaboración*. Reus, Madrid 2014). Y por ello he defendido en otro lugar que “en este sentido, los CDCs desempeñan un papel en relación con la causa de los contratos, pues en aquellos casos en los que las circunstancias no llegan a generar una alteración de la base tal que determine la alteración de la causa en grado bastante para revisar el contrato, introducen un compromiso de revisión que suscita confianza frente a la aleatoriedad a la que a veces se ven sometidos contratos con causa onerosa” (VIGIL DE QUIÑONES OTERO, *Los códigos de conducta y el Derecho registral e inmobiliario*. Tesis. Universidad Complutense, Madrid 2016. Págs. 86 a 90). Otro ejemplo destacado de esto lo tenemos en el préstamo hipotecario al que va destinado el código de conducta (o de buenas prácticas) llamado por el Real Decreto Ley 6/2012: en un préstamo hipotecario, la fluctuación de los precios y de los tipos de interés tiene una gran trascendencia. Frente a ello cabe pactar todo lo pactable, prever todo lo previsible, ahogar el contrato en seguros y contratos conexos y complementarios, procurar eliminar todo atisbo de aleatoriedad manteniendo la base del contrato intacta. Pero como ello no siempre es posible, y además se parte de la desconfianza, se ha procurado introducir certidumbre mediante un compromiso de ejemplaridad de que se van a observar ciertas conductas (quita, espera, dación) con ciertos deudores en caso de que las circunstancias se alteren excesivamente. A ello responde la entrada de la autorregulación en el mercado hipotecario: al intento de suscitar confianza sobre.... la permanencia de la causa. Puede verse una explicación de tipo filosófico sobre el valor de los códigos de conducta desde la teoría de la ejemplaridad en VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. “Ejemplaridad pública y Derecho en la Filosofía de Javier Gomá: una propuesta de aplicación en el Derecho Privado”. *Persona y derecho: Revista de fundamentación de las Instituciones Jurídicas y de Derechos Humanos*, ISSN 0211-4526, N.º 88, 2023, págs. 173-217. Con posterioridad al trabajo se ha publicado el diálogo mantenido al respecto con Javier Gomá: GOMÁ LANZÓN, J. – VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. *Carisma y Derecho: ¿tensión irresoluble?* Fundación coloquio jurídico europeo. Madrid 2025.

No dudo que la elaboración doctrinal en materia de pervivencia de la base del contrato sea más desarrollada que la que se producía a partir de la doctrina de la causa. Lo que sí creo que vale la pena señalar es que, en ciertos ámbitos, ni el mismo contrato es ya suficiente para mantener esa base. Y las necesarias restricciones a las excepciones al *rebus sic stantibus* intentan ser suplidas por otros caminos, los cuales no muestran sino la necesidad acuciante de una estabilidad que desborda el contrato y para la cual la causa me parece un concepto más bien luminoso.

¹⁴ *El negocio jurídico*, 1967, p. 186.

¹⁵ DÍEZ-PICAZO, L. Y GULLÓN, A. *Sistema de Derecho Civil*, Volumen I, 11.ª edición. Tecnos, Madrid, 2005. 11.ª edición, p. 505.

¹⁶ *Vid. infra* epígrafe IV.

¹⁷ Como indica SABORIDO, “el control del contenido contractual diverge del control de los propósitos o intenciones de las partes, y ello se demuestra en la apreciación de ilicitud o inmoralidad causal sin que el negocio haya infringido norma alguna; o situaciones de negocios ilícitos cuya causa no debe calificarse como ilícita o inmoral (dejando al margen los casos de confluencia de ambas regulaciones). Siendo consecuentes con la decisión adoptada, se marginarían a las situaciones de ilicitud o inmoralidad causal sin aplicación de control alguno” (*Ob. Cit.* Pág. 12). En efecto, como ha declarado el Tribunal Supremo en numerosas ocasiones, no se debe confundir la licitud de la causa (artículo 1275 CC), con la licitud del negocio (artículos 6.3 y 1255 CC): cabe perfectamente que un negocio sea lícito en sí mismo (por ejemplo, contrato de arrendamiento), pero cuya causa sea ilícita (ej. arrendamiento para banda terrorista). A modo de ejemplo, destacamos la STS (Sala de lo Civil) n.º 1079/2021, de 23 marzo (Fundamento de Derecho Tercero, párrafo 4) que señaló que “En el caso objeto del recurso, el contenido de un contrato de préstamo hipotecario no es contrario a una norma imperativa o prohibitiva, por lo que no es aplicable el art. 6.3 del Código Civil. Pero si su causa, en el sentido que ha de darse a este término cuando hablamos de causa del contrato, es el blanqueo de capitales, tal causa sería ilícita, pues constituye un delito, y el contrato sería nulo”.

Dejando de lado la jurisprudencia, SABORIDO, en su trabajo, añade más adelante y de forma brillante, que “encajar estos supuestos de ilicitud o inmoralidad de los propósitos en el control efectuado por la normativa reguladora de la buena fe contractual sería tanto como intentar ajustarnos un calzado dos tallas menor que nuestro número” (p.13).

¹⁸ «En nuestro derecho, se dice (y no lo vamos a poner en cuestión), toda transferencia de bienes y toda atribución de una ventaja patrimonial requiere una justa causa para ser eficaz (cfr. arts. 609 y 1091 CC). Una atribución patrimonial se justifica en que con ella se paga una deuda (causa solvendi), se otorga un crédito restituible (causa credendi) o se hace una donación (causa donandi). Pero esta justa causa es título en general. Este título puede ser la ley, la voluntad unilateral, un testamento, un daño injusto o un contrato, una obligación moral, un subyacente histórico. Nada tiene que ver con la causa de los contratos o de las obligaciones», (CARRASCO PERERA, 2024: § 4/29)

¹⁹ Incluso en el caso de la justa causa de la *condictio indebiti* del Art. 1901 CC, se puede apreciar una fuerte conexión contractual (y no meramente causa de la atribución patrimonial), tal como señala RAMS, que recuerda que en el Derecho romano los contratos innominados “requerían ser incluidos por su funcionalidad y seriedad en el Edicto del pretor para desplazar la propiedad por el modo de la tradición y con posterioridad por la valoración judicial de las causas” (RAMS ALBESA, J. “La iusta causa traditionis: el artículo 1901 CC y el no nacido artículo 531.3.2 del proyecto de libro V del Código civil de Cataluña”. En AA.VV. (GÓMEZ GÁLLIGO, F.J. Coordinador). *Homenaje al Profesor Manuel Cuadrado Iglesias*. Thomson Civitas-Registradores de España, Cizur menor 2008, pág. 1324).

²⁰ *Vid. infra* epígrafe III.3.

²¹ *Vid. infra* epígrafe III.2.

²² *Ob. Cit.*, 1967, p.186.

²³ *Vid. infra* epígrafe III.1.

²⁴ *Vid. infra* epígrafe II.1.

²⁵ La regulación de la causa, en la legislación civil española, se reduce simplemente a cuatro artículos, en sede de contratos, que la jurisprudencia, eso sí, hace extensivos a todo tipo

de negocios jurídicos, como las donaciones (STS [Sala de lo Civil] n.º1394/2007, de 11 de enero) o los reconocimientos de deuda (STS [Sala de lo Civil] n.º180/1983, de 28 de marzo).

²⁶ Por ejemplo, la R. de 9 de marzo de 2016 señaló que la causa debe expresarse con claridad en los excesos de adjudicación que puedan resultar de la partición de la herencia o de la disolución del condominio. En el ámbito fiscal, ello puede determinar la tributación por TPO o ISD, como resulta de las normas reguladoras de ambos impuestos.

²⁷ Lo cual sin embargo no sucede en negocios de estructura similar como el leasing (RR. de 15, 16 y 17 junio de 1998).

Por su estrecha vinculación con la causa, conviene detenernos brevemente en las RR. de 12 mayo y 21 de junio de 1994, que analizan la configuración registral del *leasing*, el cual puede dar lugar a tres asientos en el Registro de la Propiedad:

- La inscripción de la adquisición del bien por parte de la sociedad del *leasing* (haciendo constar en dicha inscripción la persona del usuario y la finalidad de la adquisición).

- La inscripción del contrato de *leasing* como un todo (sin que se pueda hacer constar separadamente en dicha inscripción la facultad de goce del bien y el derecho de opción sobre el mismo).

- La inscripción de la adquisición del bien por parte del usuario, consecuencia del ejercicio de la opción.

En principio, la inscripción del *leasing* sería necesaria para inscribir la adquisición del bien por parte del usuario, si bien la DG afirma, en tales resoluciones, que no es imprescindible ya que se conecta con la previa inscripción a favor de la sociedad de *leasing*. Un importante sector doctrinal, indudablemente causalista, critica esta tesis de la DG, defendiendo que es necesaria la previa inscripción del *leasing* para practicar la inscripción a favor del usuario, ya que opera como causa de la misma. Estos autores se apoyan en el principio registral de tracto sucesivo (artículo 20 LH) y en el carácter causalista de nuestro sistema traslativo y registral. Ilustrativo, en este sentido, es el trabajo de GARCÍA-GARCÍA, J.M. “El deterioro del sistema inmobiliario registral: la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1994”, *Revista Crítica De Derecho Inmobiliario*, número 623, julio-agosto 1994, pp. 1645-1661.

²⁸ La R. de 25 de abril de 2005 y la R. de 4 de mayo de 2009 exigieron acudir a garantías típicas cuando se encaja en las mismas, y no a la creación de garantías atípicas cuando no hay una nueva necesidad social. En este sentido, la mayor parte de la doctrina afirma que el sistema de *numerus apertus* presenta una excepción: los derechos reales de garantía, al ser excepcionales y de interpretación restrictiva, pues atribuyen al titular un derecho de realización de valor y un privilegio frente al resto de acreedores del deudor.

²⁹ Como se puede observar, la forma en que se ha venido exigiendo la causa para los derechos reales inscribibles, ha considerado causa como equivalente de función socio-económica, en un sentido más objetivo que subjetivo. Así, es frecuente la invocación a la estructura típica del derecho real y a la finalidad económica del mismo en la doctrina reciente de la DGRN (cfr. RR. de 6 y 24 de octubre de 2014 y 24 de septiembre de 2015).

³⁰ Tipicidad en el sentido de adecuación de su función económico social (tipicidad causal, no legal), no en el estricto sentido de que sea un tipo previsto, pues como indica DE LOS MOZOS, no hay que confundir la clasificación típicos/atípicos con nominados/innominados: “se-rán negocios típicos no solamente aquellos que sean objeto de una regulación en el Código...si no también los que lo sean conforme a una función social o causal, pues es a propósito de ella donde actúa en el sistema de Derecho privado el principio de legalidad”. DE LOS MOZOS, J.L. *El negocio jurídico (estudios de Derecho civil)*. Motecorvo 1987, pág. 453.

³¹ La R. de 16 enero de 2013 entiende que un mero compromiso de comprar no es causa suficiente de una adquisición, apuntando más bien a la posible aleatoriedad de la situación como causa adecuada. La R. de 12 abril de 2018, por su parte, señaló que cuando el medio de pago es un reconocimiento de deuda, en la escritura debe expresarse el origen de la deuda, al operar como causa de aquel reconocimiento.

³² Baste aquí señalar los siguientes ejemplos: la R. de 28 de febrero de 1992 rechazó la incongruencia del derecho cuya inscripción se pretendía con el poder jurídico-real que otorgaba; la R. de 10 de abril de 2014 rechazó un derecho de adquisición preferente por falta de verdadera eficacia real; finalmente, la R. de 5 de diciembre de 2002 sí que admitió una servidumbre negativa de no uso.

³³ Vid. la R. de 23 de septiembre de 2016.

³⁴ Cfr. la R. de 16 enero de 2013, que llega a decir que la expresión en el acta de inscripción del título de adquisición es la expresión de la causa de la adquisición misma.

³⁵ Exigiendo al menos una expresión de modo genérico, especificando si es oneroso o gratuito, en el caso de las adquisiciones por cónyuges (RR. de 29 y 31 de marzo de 2010). Más recientemente, destacamos la R. de 12 junio de 2020 que dispuso que en el marco de la sociedad de gananciales cabe alterar el carácter ganancial o privativo de un determinado bien, excluyendo el principio de subrogación real que prevén los artículos 1346.3 y 1347.3 CC, siempre que la alteración se causalice, esto es, que los cónyuges expresen si se ha hecho a título oneroso o gratuito (o que al menos de desprenda de los concretos términos empleados en la escritura).

³⁶ *El negocio...Ob. Cit.* p. 291.

³⁷ Con anterioridad a la reforma operada por la Ley 13/2015, la DGRN, en la R de 17 de enero de 2003, entiende que en el expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (artículos 200 a 202 LH, 285, 286 RH) ha de indicarse el título material de adquisición de aquél a cuyo favor se reanuda el tracto sucesivo, pues los efectos son distintos según que la adquisición sea onerosa o gratuita. En la actualidad, dicho expediente se regula en el artículo 208 LH, cuyo estudio excede del objeto del presente trabajo.

³⁸ R. 4 de septiembre de 2015: A le vende a C un bien para que pague una deuda que tiene con B, pero no se causaliza adecuadamente, de modo que no queda clara la causalidad de la adquisición de C. La DG exige aclarar que lo que pretenden es la venta de una finca hipotecada con retención del precio y asunción de la deuda por el comprador conforme al artículo 118.2 LH.

³⁹ En la R. de 11 de junio de 2024 se dice que la denegación debe ser confirmada “pues hay base suficiente para entender que en el presente caso se está en presencia de un mecanismo de opción de compra que se ha pactado con una finalidad de garantía de la devolución de una suma ya recibida, que ha de restituirse necesariamente, se haya ejercitado o no la opción en ese corto plazo de tiempo previsto (un mes) si se quiere cancelar registralmente la carga, lo que contraviene la prohibición del pacto comisorio, y además en cierto modo entra en colisión con el artículo 1256 del Código Civil”.

⁴⁰ Tras describir el negocio, afirma que “refuerza la afirmación de la registradora en el sentido de que se está concediendo a los vendedores un préstamo o crédito, en el que las condiciones del mismo se dejan fuera de la escritura, pero que, queda garantizado por la finca y que, en caso de llegar a ejercitar la opción (se supone, si el vendedor no devuelve las cantidades adelantadas por la entidad optante, que han de descontarse del precio) puede suponer la vulneración de la prohibición del pacto comisorio, que pretende evitar que el acreedor pueda hacer suyo el inmueble dado como garantía. Y es que se quiera o no, lo que viene a suponer una opción como la concedida es una traba del bien en función de garantía. Como igualmente es una

traba en función de garantía una hipoteca, si bien su mecanismo de ejecución está revestido de unas garantías en beneficio del deudor que, en casos como el presente y por la propia dinámica y operativa de la opción (ponemos el acento en su ejercicio) brillan por su ausencia”.

⁴¹ Sentencias de 18 de febrero de 1997, 15 de junio de 1999 y 5 de junio de 2008.

⁴² Resoluciones de 30 de septiembre de 1998, 26 de marzo de 1999 y 26 de noviembre de 2008.

⁴³ Resoluciones de 26 de diciembre de 2018 y 28 de enero de 2020, y, en particular, las de 27 de octubre de 2020, 15 de marzo y 21 de julio de 2021 y 13 de julio de 2022.

⁴⁴ “Por ello –se añade– podría admitirse el pacto comisorio siempre que concurran las condiciones de equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual entre las partes y exista buena fe entre ellas respecto del pacto en cuestión; si bien para poder admitir la validez de dichos acuerdos se deberá analizar cada caso concreto y atender a las circunstancias concurrentes, ya que sólo mediante un análisis pormenorizado de cada supuesto se podrá determinar la admisibilidad, o inadmisibilidad, del pacto en cuestión”.

⁴⁵ Resoluciones de 28 de enero de 2020 y 13 de julio de 2022. Doctrina reiterada el 12 de diciembre de 2023.

⁴⁶ Que es en lo que se basa la DG para denegar otra opción en R. 10 de marzo de 2022.

⁴⁷ Como ha propuesto ARNAIZ RAMOS, R. “Las opciones de compra en función de garantía”. En *Confilegal* (11 de Octubre de 2025). <https://confilegal.com/20251011-opinion-las-opciones-de-compra-en-funcion-de-garantia/>

⁴⁸ Cfr. “Los principios hipotecarios y la problemática de la vivienda”. En CUENA CASAS, M. – TEJEDOR BIELSA, J. (Dirs). Tratado de Derecho de la vivienda. BOE, Madrid 2025. Volumen I, págs. 981-1000, en particular págs. 985 y 986.

⁴⁹ En la redacción entonces vigente, el precepto admitía la adjudicación de bienes muebles por el 30% pero impidiendo bajar de dicho importe.

⁵⁰ La polémica a la que pueden dar lugar estos artículos ha sido en buena medida resuelta por la reforma de los artículos 670 y 671 LEC a través de la Ley Orgánica 1/2025 de 2 de enero, que en ningún caso admite adjudicaciones inferiores al 40% del valor de tasación respecto de inmuebles.

En concreto, si el inmueble constituye la vivienda habitual del deudor, se debe partir de las consideraciones efectuadas por la DG en diversas resoluciones (entre otras, RR. de 21 de septiembre y 21 de octubre de 2016, 5 de julio y 20 de septiembre de 2017, 10 de febrero, 23 de mayo, 5 de septiembre y 15 de noviembre de 2018). En ellas, el Centro Directivo vino haciendo una interpretación integradora del antiguo artículo 671 LEC en relación con los artículos 651 y 670.4 del mismo cuerpo legal. En efecto, la DG consideraba que, en ese supuesto, la adjudicación debía hacerse por un importe igual al 70% de valor de subasta o, si la cantidad debida por todos los conceptos era inferior a ese porcentaje, por un importe igual a dicha cantidad, con el límite mínimo del 60% del valor del bien. Es decir, la DG sostenía que el 60% no operaba como tope fijo –pese al tenor literal del artículo 671–, sino como límite mínimo.

No obstante, la STS (Sala de lo Civil) n.º 866/2021, de 15 de diciembre, pese a reconocer lo acertado de la doctrina impartida por la DG, mantuvo la literalidad del precepto.

En todo caso, tras la reforma operada por la LO 1/2025, dicha interpretación integradora finalmente se acoge, con rango legal, en el último párrafo del artículo 670.3 LEC. En efecto, en la actualidad, si la cantidad debida al acreedor es superior al 60% del valor del bien, pero inferior al 70%, la adjudicación se hará por la cantidad debida por todos los conceptos y no por el 60% del valor del bien (como disponía el artículo 671 con anterioridad).

⁵¹ Cfr. artículo 100 RH, que establece los márgenes de calificación registral de los mandatos judiciales.

⁵² Nos planteamos el tema de modo especial a partir de las preguntas del por entonces opositor Juan José García Núñez, al venir a la clase preparatoria.

⁵³ Cfr. RR de 5 de abril de 2016 y 29 de octubre de 2020. Esta última señaló que la donación *mortis causa*, a diferencia de la *inter vivos*, es libremente revocable. Además, y esto es lo que más nos interesa, la DG afirmó en dicha resolución que, si el donante no pierde la libre disposición de la cosa donada, la donación no es inscribible hasta que muera aquel, ya que se considera *mortis causa*. En aquel caso, el donante se reservó el usufructo y el poder de disposición de la cosa donada, impuso una prohibición de disponer a los donatarios e incluso estableció una cláusula de reversión a su favor.

⁵⁴ *Estudios de Derecho privado* I, p.563.

⁵⁵ VIGIL DE QUIÑONES OTERO, D. “La inscribibilidad de pactos sucesorios revocables: ¿una anomalía del Derecho civil catalán a corregir?”. *Revista jurídica de Catalunya*, Vol. 121, N.º 2, 2022, págs. 443-454.

⁵⁶ En el caso de la R. de 5 de abril de 2016, el Notario recurrente alegó la inscribibilidad por ser un pacto sucesorio y permitirse en los mismos la inscripción de atribuciones sin transmisión de presente. Pero la DG no se lo admitió por el carácter revocable.

⁵⁷ Cuando hay atribuciones para terceros no intervinientes que resultan revocables, *vid.* artículos 431-3, 431-8 y 431-15 del CCCat.

⁵⁸ Sobre el reflejo registral del derecho de viudedad aragonés he tratado en VIGIL DE QUIÑONES OTERO “El Derecho civil de Aragón, la seguridad del tráfico y el Registro de la Propiedad”. En *Revista de Derecho civil aragonés*. XX, 2014. Págs. 155 a 179.

⁵⁹ En la extensa Resolución de 2020 citada, la Dirección General da la razón a la Registradora quien señaló como fundamento esencial de la denegación que la donación *mortis causa* revocable era un “desplazamiento patrimonial carente de causa” y no había, por tanto, un verdadero *animus donandi*.

⁶⁰ Supuesto en que la *causa garantiae* se admite como bastante para adquirir.

⁶¹ Otro supuesto en que la causa del negocio opera como garante de la justicia en la transmisión.

⁶² Dice MORALES, incluso respecto de la propuesta anticausalista de libro IV del CC que “La PM-23 no ha atribuido carácter abstracto al negocio de apoderamiento; no ha roto la relación natural de conexión causal existente entre él y la relación básica en la que se inserta (mandato, prestación de servicios, sociedad, etc.)” (*Ob. Cit.* Pág. 124). Añadiendo que “El hecho de que la PM-23 no exija la causa como requisito del contrato de modo general, no priva al negocio de apoderamiento de su relación causal natural con la relación jurídica que ha dado lugar al nacimiento del mismo. No lo convierte en un negocio abstracto” (*Ob. Cit.* Pág. 125).

⁶³ MANRESA NAVARRO, J.M.^a *Comentarios al Código civil español*. Tomo VI. 6.^a Ed. Ed. Reus, Madrid 1932, p. 425.

⁶⁴ Debe verse la construcción doctrinal que hacen GARCÍA DE ENTERRÍA y FERNÁNDEZ en el imprescindible *Curso de Derecho administrativo* (Tomo II, título VI, XIX-V).

⁶⁵ GARCÍA GARCÍA, J.M. *Código de la legislación inmobiliaria, hipotecaria y del Registro mercantil*. Tomo II, 8.^a Edición, 2014, p. 4188.

⁶⁶ R. de 8 de febrero de 2012.

⁶⁷ Conviene también un repaso a la parte sobre la naturaleza del derecho de reversión en el mismo *Curso de Derecho administrativo* de G.^a ENTERRÍA-FERNÁNDEZ (Tomo II, título VI, XIX-VIII).

⁶⁸ A decir de la DG (R. de 28 de Junio de 2001, relativa a un caso en que la inscripción mencionaba la *causa expropriandi* pero no el derecho de reversión expresamente), “Normal-

mente la cualidad de expropiado consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular, contra quien se dirigió el expediente; ahora bien, legalmente está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad, puesto que el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes (cfr. artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatividad y eficacia «erga omnes» de todo derecho real”.

⁶⁹ En relación con el desenvolvimiento registral de la reversión expropiatoria, *vid.* la R. de 13 de octubre de 2016, que examina con detalle las tres etapas, susceptibles de acceder al Registro, de la reversión.

⁷⁰ SANZ defiende que son también casos de inscripciones *sine causa* las llamadas modificaciones de entidades hipotecarias (es decir, modificaciones de fincas: agrupar, dividir, segregar o agregar fincas, reguladas en los artículos 45 y ss RH). La mayoría de la doctrina disiente de este supuesto, que son simples actos de configuración material, o declaraciones de valor confesorio, pero no actos dispositivos.

⁷¹ El supuesto más discutido es el de las cancelaciones de asientos cuando el artículo 82 LH dice que “*Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiese hecho la inscripción o anotación o sus causahabientes o representantes legítimos*”. Para un importante sector, estas cancelaciones no precisan la expresión de causa; pero sin que por ello se conviertan en negocios abstractos, puesto que, si se demuestra que el consentimiento carece de causa, el asiento será nulo. La mayoría, en base a la interpretación sistemática de los artículos 79, 80 y 99 LH, estima que el título formal en el que se solicita la modificación registral, ha de contener necesariamente la causa de la extinción, total o parcial, del derecho a que se refiera el asiento que se pretende cancelar, por ejemplo, renuncia del acreedor hipotecario al derecho inscrito de hipoteca o pago del crédito hipotecario. Este requisito también resulta del artículo 193.2 del RH, al exigir que en el asiento de cancelación conste “*la causa o razón de la cancelación*”. La DGRN en la importante R. de 2 de noviembre de 1992 (confirmada por otras posteriores de 27 septiembre de 1999, 12 de septiembre de 2000, 20 de diciembre de 2000, 20 de febrero de 2003), rechaza que el artículo 82 LH sea una manifestación del consentimiento formal, ya que tal principio es contrario a nuestro sistema registral (según el centro directivo) y a nuestro sistema civil causalista. La expresión de la causa es un presupuesto obligado para la calificación del Registrador, pues así lo exige el principio de determinación. Su finalidad, por tanto, no es la de introducir un disonante y excepcional consentimiento formal, sino otra mucho más modesta que resulta de su contexto: la de señalar qué título es necesario en cada caso para obtener una cancelación. Lo cierto es que en la práctica únicamente se exige el consentimiento del titular. Sólo excepcionalmente se exige el consentimiento de titulares que van a resultar beneficiados (como, por ejemplo, el caso de los cotitulares a que se refiere la R. de 30 de agosto de 2013).

⁷² Jerónimo GONZÁLEZ dijo que la constitución unilateral de hipoteca (artículo 141 LH) es otro supuesto de consentimiento formal. Si bien, como recuerda el resto de la doctrina, la plena efectividad de la hipoteca queda supeditada a la aceptación. En este sentido se pronuncia ALBALADEJO, que afirma que la inscripción de la hipoteca unilateral no constituye la misma ni atribuye al favorecido derecho alguno en tanto no se haga constar, por nota marginal, la *conditio iuris* de la aceptación. A estos efectos, *vid.* ALBALADEJO GARCÍA, M. “La hipoteca unilateral”. *Anuario de Derecho Civil*, Volumen 3, número 1, 1950, pp. 55-88.

La DG, por su parte, considera en las RR. de 7 de mayo de 2018 y 30 de septiembre de 2021 que la hipoteca unilateral crea un derecho potestativo en favor del acreedor e impone una oferta vinculante al deudor.

⁷³ La posposición unilateral de rango (artículo 241 RH) se admite como caso de mutación registral sin expresión de causa, pues se dice que el titular registral presta su consentimiento formal para la postergación de su rango registral, en beneficio de un derecho futuro. Pero hay quien lo rechaza diciendo que no produce efectos si el derecho futuro no se constituye e inscribe en plazo. La R. de 4 de noviembre de 2000 entendió que no estamos ante un caso de consentimiento formal porque se puede entender expresada la causa de la posposición que justifica su inscripción con el sólo negocio de posposición, en cuanto supone de por sí una abdicación del rango hipotecario (de su potencial efectividad y no del derecho de hipoteca).

⁷⁴ El artículo 179 RH dice que “*aun cuando se haya extinguido por pago el crédito hipotecario, no se cancelará la correspondiente inscripción sino en virtud de escritura pública en la que preste su consentimiento para la cancelación el acreedor o las personas expresadas en el párrafo 1.º del artículo 82 de la Ley, o, en su defecto, en virtud de ejecutoria*”. Dicho precepto admite un consentimiento cancelatorio sin causa, que por ello se ha considerado material y formal (aunque ROCA lo consideró meramente formal, LACRUZ, CARRETERO y SANZ lo consideraron también material). Se admite, según estos autores, por presumirse una renuncia de derechos ex. Artículo 6.2 CC. Otros, como PEÑA, lo niegan atendiendo a artículos que sí exigen clarificaciones causales para cancelar como los artículos 173, 174 o 193.2.º RH. DIEZ-PICAZO, por entender que es un consentimiento procesalmente abstracto. En la doctrina más reciente, RODRIGUEZ-ROSADO considera que la doctrina de PEÑA y DIEZ-PICAZO es la correcta. No tanto por las razones que dan los mismos, sino por las razones aportadas por la tesis contraria: cabría cancelar por una renuncia de derechos. Pero entonces ya no sería una cancelación en base a un mero consentimiento formal, sino que la renuncia sería la causa.

⁷⁵ Entre los autores clásicos, DE LA RICA Y HERMIDA, entre los recientes GÓMEZ GALLIGO y MÉNDEZ (vid. referencias en bibliografía).

⁷⁶ Cfr. MENDEZ GONZÁLEZ, F.P. “La inscripción como título valor o el valor de la inscripción como título”. En *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario (RCDI)*. Núm. 703.

⁷⁷ Cfr. MENDEZ GONZÁLEZ, F.P. *Fundamentación económica del derecho de propiedad privada e ingeniería jurídica del intercambio impersonal*. Civitas, Madrid 2011.

⁷⁸ MÉNDEZ GONZÁLEZ, F.P. *La función de la fe pública registral en la transmisión de bienes inmuebles. Un estudio del sistema español con referencia al alemán*. Tirant lo Blanch, Valencia 2017.

⁷⁹ Sin que quepa entender la expresión “a sabiendas” como específica intención de dañar, doctrina de PAZ ARES, autor del que parte MÉNDEZ en cuanto a la incorporación de derechos al título valor, criticada por CLAVERÍA.

⁸⁰ CLAVERÍA GOSÁLVEZ, L.H. *La causa del contrato*. Publicaciones del Colegio de España, Bolonia 1998. Págs. 258 y 259.

⁸¹ El Tribunal Supremo, en la renombrada Sentencia de 7 de septiembre de 2007 (criterio reiterado más recientemente el 4 de octubre de 2017), reputó de mala fe a quien desconocía la falta de titularidad del transmitente por negligencia ignorante. Dicha negligencia la asocia con tener medios racionales o motivos suficientes para conocer que la finca estaba siendo disfrutada de hecho por otra persona (artículo 36 LH). No basta por tanto fiarse de la apariencia creada por el Registro, sino que la buena fe decae al demostrarse el conocimiento de la discordante realidad extrarregistral, criterio bendecido por CUENA y criticado por GUILARTE (CUENA CASAS, M. “Alcance del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en relación con la venta de cosa aje-

na llevada a cabo por titular registral: sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2007”. En *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: civil y mercantil* / coord. por Mariano YZQUIERDO TOLSADA, Vol. 1, 2008 (2005-2007); GUILARTE GUTIÉRREZ, V. *Legalidad urbanística, demolición y terceros adquirentes de buena fe*. Lex Nova. Valladolid 2011).

⁸² “Se puede observar el hecho tan repetido, que pudiera tomarse como ley, de que el aumento de la importancia de una figura significa la recíproca disminución de la otra” (DE CASTRO, F. *El negocio jurídico*. Instituto Nacional de estudios jurídicos. Madrid, 1967, p. 187).

⁸³ “La utilidad de la causa, advertida respecto a los contratos innominados, se irá extendiendo al irse quitando valor a la forma como requisito *ad substantiam* de los contratos. De ahí, también, que el sistema espiritualista de la contratación, que impusiera el ordenamiento de Alcalá, llevara consigo una progresiva potenciación de la causa” (DE CASTRO, F. *El negocio jurídico*. Instituto Nacional de estudios jurídicos. Madrid, 1967, p. 187).

⁸⁴ Como recordaba AMORÓS al comentar la edición de 1968 del Derecho inmobiliario registral de LACRUZ y SANCHO, alabando la certera diferenciación de ambos conceptos. Cfr. AMORÓS GUARDIOLA, M. *Estudios jurídicos*, Colegio de Registradores, Madrid 2009., tomo I. Pág. 614.

⁸⁵ GARCÍA GARCÍA lo trata como un verdadero principio de causalidad: cfr. *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*. Tomo III. Civitas, Madrid 2002. Págs. 1125 y ss.

⁸⁶ A decir de DE CASTRO, “en los negocios relativos al estado civil, en los de Derecho de familia y en los sobre la sucesión mortis causa se da, por el contrario, valor fundamental a la forma, con lo que causa queda en un segundo término, poco destacado por la doctrina” (*Ob. Cit*, p. 188)