

- AP de Barcelona, Sección 18.<sup>a</sup>, sentencia de 10 de mayo de 2011, recurso 704/2010. Ponente: María Dolores VIÑAS MAESTRE. Número de sentencia: 311/2011. Número de recurso: 704/2010. Jurisdicción: CIVIL. LA LEY 107791/2011.
- RDGRN de 19 de julio de 2011 (LA LEY 174170/2011).
- RDGRN de 5 de febrero de 2003 (LA LEY 1823/2003)

## XI. LEGISLACIÓN CITADA

Artículo 233-5 del Código Civil catalán.

### RESUMEN

#### *CONVENIO REGULADOR PACTOS ENTRE LOS CÓNYUGES*

*Los pactos entre los cónyuges, no contenidos en el convenio regulador, referidos a la liquidación de las relaciones económicas en caso de separación o divorcio son válidos. Aunque uno de los esposos fuese el originador de la ruptura matrimonial no vincula ni al pacto ni vulnera el artículo 1256 del Código Civil, que prohíbe que el cumplimiento del contrato quede al arbitrio de una de las partes.*

### ABSTRACT

#### *REGULATING AGREEMENT SPOUSAL ACCORDS*

*In the event of separation or divorce, spousal accords referring to the liquidation of economic relations but not contained in the regulating agreement are nevertheless valid. Even if one of the spouses is at fault in the break-up, the accord cannot be bound by this circumstance, nor can article 1256 of the Civil Code, which forbids allowing contract performance to be left to the discretion of one of the parties, be violated.*

### 1.3. Derechos reales

#### *LA PRESUNCIÓN CAUSAL DEL ARTÍCULO 1277 DEL CÓDIGO CIVIL EN EL DERECHO REGISTRAL*

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA  
Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil  
Universidad Antonio de Nebrija

**SUMARIO:** I. PRESUNCIÓN CAUSAL DEL 1277 DEL CÓDIGO CIVIL.—II. POSTURA FAVORABLE A LA APLICACIÓN DE LA PRESUNCIÓN CAUSAL EN EL DERECHO REGISTRAL.—III. POSTURA CONTRARIA A LA APLICACIÓN DE LA PRESUNCIÓN CAUSAL EN EL DERECHO REGISTRAL.—IV. CAUSA QUE DEBE EXPRESARSE.—V. CONCLUSIONES.—VI. BIBLIOGRAFÍA.—VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.

## I. PRESUNCIÓN CAUSAL DEL ARTÍCULO 1277 DEL CÓDIGO CIVIL

Nuestro sistema civil es causalista, basado en el negocio causal que se exige tanto al campo de las obligaciones y contratos como al de los derechos reales.

Muestra de ello es que en el Derecho de Obligaciones y Contratos encontramos varios artículos que se refieren a la necesidad de la causa de los contratos. Por ejemplo, el artículo 1261 afirma que la causa es un elemento esencial del contrato, y el artículo 1262 del Código Civil exige que el consentimiento de los contratos recaiga sobre la cosa y causa que han de constituir el contrato. Además, los artículos 1274-77 recogen los tipos de causa, su validez y licitud. La causa impregna de este modo todo nuestro sistema contractual, sin que la presunción del artículo 1277 del Código Civil, como veremos a continuación, pueda llevarnos a un sistema abstracto.

Por otra parte, la necesidad de causa también se manifiesta en el Derecho de cosas, en los derechos reales. El sistema de adquisición y transmisión de los derechos reales en España de título y modo (609 CC + 1095 CC) (1) pone de relieve la necesidad de causa en los mismos, ya que para el nacimiento y transmisión y extinción del derecho real es necesario que se den ambos elementos —título y modo— unidos, formando un binomio indisoluble. El título que conforma este peculiar binomio no es sino el acto o negocio jurídico capaz de producir esa modificación jurídico-real (causa), y el modo o *traditio*, que es la transferencia de la posesión, en cualquiera de sus formas, real o espiritualizada.

Por lo tanto, nuestro sistema exige un doble elemento para la transmisión de los derechos reales: *a) un fundamento o causa jurídica (título); b) la transmisión de la posesión (modo)*. Ambas, unidas inexorablemente, pues la falta de título ocasiona un mero traslado posesorio, pero nada más, y la falta de modo, hace nacer la obligación de entrega, pero sin transmisión del derecho real.

El título así concebido es la *iusta causa traditionis*: es un elemento de la propia tradición, distinto de la simple voluntad transmisiva de las partes (lo que daría lugar a un sistema abstracto), que consiste en la relación, negocio o fundamento jurídico que justifica la transmisión.

Para entender bien nuestro sistema civil causalista, hay que recordar qué quiere decir que un negocio sea causal. Un negocio o contrato es causal cuando depende de su causa, es decir, cuando tiene con ella una ligazón o unión tal, que el defecto, o vicio de aquella invalidaría el contrato consecuente.

Por el contrario el contrato o negocio es abstracto cuando, aun existiendo causa (pues es imposible un contrato sin causa, porque siempre existe aunque sea una última razón justificativa) está desconectado de la misma, de forma que su nulidad, defecto o vicio no invalida ni perjudica el contrato consecuente.

En consecuencia, un negocio no es abstracto porque falte la expresión de su causa, sino cuando la causa está desvinculada del contrato, y no tiene relación con ella, de tal forma que el contrato «tiene virtualidad con independencia de la causa que lo produce» (STS de 22 de junio de 1988).

---

(1) El Tribunal Supremo ha reiterado en varias ocasiones que en los artículos 609 y 1095 CC se basa la aceptación del sistema título y modo.

El artículo 1095, establece que «el acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación de entregarlos (título), pero no adquiere derecho real alguno hasta que le haya sido entregada la cosa».

Es decir, un sistema basado en la causalidad y en la causa se apoya más en la relación subyacente entre la causa y el negocio que en la «visibilidad» (expresión) o apariencia de la propia causa.

Así se entiende, entonces, perfectamente el verdadero sentido de la presunción de causa del artículo 1277 del Código Civil.

El artículo 1277 del Código Civil establece que «aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario».

Este artículo recoge la presunción de existencia y licitud de la causa, en los contratos de nuestro ordenamiento, aunque esta no conste explícitamente en el mismo. Esta presunción causal encaja perfectamente con nuestro sistema causalista, y corrobora lo establecido en el artículo 1261 del Código Civil, en el que la causa aparece como elemento esencial de los contratos (STS de 30 de junio de 1983).

Por lo tanto, todos los contratos en nuestro sistema tienen causa; se rechaza de este modo la abstracción negocial que ha quedado superada incluso en aquellos supuestos que aparentemente parecen más abstractos como son el reconocimiento de deuda (STS de 28 de marzo de 1983, 15 de febrero de 1989, 20 de noviembre de 1992) y la transmisión dominical, así como en el ámbito registral, la cancelación (RRDGRN de 22 de agosto de 1978; 27 de septiembre de 1999, 12 de septiembre de 2000, 20 de febrero de 2003 y 16 de octubre de 2006). No caben en nuestro derecho, y de forma general, negocios abstractos (SSTS de 3 de febrero de 1973, 30 de diciembre de 1978 y 28 de marzo de 1983). En principio, estos siempre tienen una causa, y aunque no la recojan expresamente, hemos de presumir que la tienen, y que es lícita y verdadera.

Esta presunción no puede ser punto de apoyo de un sistema abstracto, como pretendió parte de la doctrina anterior (2), sino todo lo contrario, es el exponente máximo de la causalidad, puesto que nuestro sistema aun cuando no se exprese la causa, no se haga visible, se presume siempre que existe y es lícita. Es decir, siempre existe una causa en los contratos, mientras el deudor no pruebe lo contrario. No puede ser un argumento a favor de la abstracción, porque no se parte en este precepto de la inexistencia de causa sino de su no expresión, como bien dice AMORÓS GUARDIOLA, recogiendo las ideas de ALBALADEJO, «una cosa es que el negocio no dependa de ella (negocio abstracto) y otra que, aun dependiendo, no sea preciso que conste» (3).

La presunción del artículo 1277 del Código Civil puede entenderse en un sentido material: lo que se presume es la verdadera existencia de una causa (lugar puede carecer de la misma, dando lugar a las ideas de abstracción), o en un sentido formal: (lo que presume es la existencia, pero falta su expresión), como mera abstracción procesal, y es precisamente esta idea de la presunción como abstracción procesal la que se ha impuesto, y desde aquí defendemos, puesto

---

(2) En este sentido, defendían que la presunción de causa del artículo 1277 era indicio de un sistema abstracto, puesto que si hay que presumir la causa es porque realmente no existe, los siguientes autores: JERÓNIMO GONZÁLEZ, NÚÑEZ LAGOS, PÉREZ GONZÁLEZ Y ALGUER, DUALDE, OSORIO MORALES, MARTÍN BALLESTERO, ESPÍN. Recoge sus opiniones y las refuta brillantemente, AMORÓS GUARDIOLA, a cuyo estudio nos remitimos desde estas líneas.

Véase, AMORÓS GUARDIOLA, M., «La evolución de la doctrina española sobre la presunción de existencia de causa», en *Homenaje a Vallet de Goytisolo*, vol. 8, 1998, págs. 11-62.

(3) Véase AMORÓS GUARDIOLA, M., «La evolución de la doctrina española sobre la presunción de existencia de causa», *ob. cit.*, pág. 22.

que se presume la causa para facilitar la prueba de la misma, desarrollando los artículos 1261 y 1275 del Código Civil, que al exigir la causa siempre, este precepto 1277 del Código Civil ayuda o colabora a su prueba.

En efecto, la no expresión de causa en un contrato, no quiere decir que no la tenga, se presume que existe, y se produce una inversión de la carga de la prueba, librando al acreedor de probar dicha causa (que existe y es necesaria para la validez del contrato), correspondiendo ahora al deudor la carga de probar su falta de existencia o su ilicitud para librarse de la obligación. Si el deudor no consigue probar estos extremos ante la reclamación del acreedor, se presume que la causa existe y es válida, y por tanto, la obligación existe y debe cumplirse. Esta presunción tiene, por tanto, y principalmente, una eficacia procesal o formal, y no sustantiva, y así lo ha manifestado el TS en varias ocasiones, y la ha aplicado, consistentemente, por ejemplo, para entender la causalidad del reconocimiento de deuda, véase, por ejemplo, STS de 21 de julio de 1994 y 28 de septiembre de 1998 (4).

La presunción de causa de los contratos es una presunción *iuris tantum* (SSTS de 22 de febrero de 1973, 20 de diciembre de 1983, 17 de mayo de 1986, 26 de febrero, 19 de mayo de 1987, y 14 de marzo de 1989); y por tanto, admite prueba en contrario, en cuyo caso, el negocio sería nulo por falta de causa o causa ilícita.

## II. POSTURA FAVORABLE A LA APLICACIÓN DE LA PRESUNCIÓN CAUSAL DEL ARTÍCULO 1277 EN EL DERECHO REGISTRAL

Debemos plantearnos si la presunción causal existente en Derecho Civil es aplicable al Derecho Inmobiliario Registral. Es decir, si caben negocios que no tengan expresada su causa —pero que se presume— y que puedan inscribirse en el Registro de la Propiedad, sin hacer constar esa causa no expresa.

Es decir, planteamos la cuestión de si es necesario hacer constar expresamente la causa del negocio en el asiento registral, o si por el contrario, puede no hacerse constar, basándonos en la aplicación de la presunción del artículo 1277 del Código Civil, también en el ámbito registral, de forma que se permita la inscripción de los actos o negocios jurídicos de trascendencia real sin expresión de su causa, pues esta se presume.

Ya adelanto que siempre debe expresarse la causa del negocio que se inscribe. La práctica registral así lo confirma, ya que en la mayoría de los casos el

---

(4) En esta sentencia se da carta de naturaleza al reconocimiento de deuda, calificándolo como un negocio causal, al que se le aplica la presunción de causa del 1277 del Código Civil: «el reconocimiento de deuda no crea obligación alguna, es un negocio jurídico unilateral por el que su autor declara o reconoce la existencia de una deuda previamente constituida; contiene pues la voluntad negocial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, se le aplica la presunción de la existencia de causa del artículo 1277 del Código Civil y el autor queda obligado a cumplir la obligación cuya deuda reconocido, a su vez al reconocimiento de deuda se le atribuye una abstracción procesal, que dispensa de probar la obligación cuya deuda se ha reconocido», y concluye, por tanto, que como no se ha conseguido probar por parte del demandado (deudor) la inexistencia o nulidad de esa causa, este se presume, y se acepta tal negocio de reconocimiento. En el mismo sentido, véanse SSTS de 10 de abril de 1986, 22 de mayo de 1989, 11 de marzo de 1993, 30 de septiembre de 1993, 24 de octubre de 1994, 22 de julio de 1996 y 5 de mayo de 1998.

Registrador lo exige al calificar los documentos presentados, como consecuencia del principio de especialidad.

Sin embargo, una vez más, la doctrina se encuentra separada en este punto, y aunque la causalidad del sistema registral hoy en día no se pone en duda, todavía existen autores que mantienen que puede inscribirse un determinado acto o negocio inmobiliario a pesar de que en el mismo no se exprese su causa; pues entienden que la presunción de causa del 1277 del Código Civil puede actuar también en el ámbito registral, y por tanto en esos casos concretos en los que la causa no se haya expresado.

Entre los autores que consideran que no es necesaria la expresión de causa y que por tanto, cabe aplicar la presunción del 1277 del Código Civil al Derecho Registral, destacamos a ÁLVAREZ SUÁREZ y DÍEZ PICAZO. Y en lo concerniente solo a la cancelación registral, siendo este supuesto uno de los más controvertidos en relación a la causa, pues se ha llegado a plantear incluso que la cancelación registral es un supuesto de consentimiento formal, y por tanto, totalmente separado del negocio que lo precede, encontramos los siguientes autores que defienden, solo en este caso, la aplicación de la presunción del 1277 del Código Civil: LACRUZ BERDEJO, ROCA SASTRE y BONILLA ENCINA. Para estos últimos autores, la causalidad del negocio cancelatorio no tiene duda, pero, no obstante, consideran que no es preciso que conste expresamente en el mismo, dicha causa. La ausencia de causa expresa no significa la abstracción de la cancelación, como ya se ha visto, pues, por el 1277 del Código Civil, la causa se presume siempre, aunque no aparezca, y la no-existencia de causa debe probarse.

ÁLVAREZ SUÁREZ (5) considera que no es necesario que en el título que se va a inscribir se exprese la causa, y que su ausencia no debe impedir su inscripción a semejanza de lo que ocurre en el sistema civil, donde, aunque la causa es requisito esencial de los contratos, se permite que no se exprese, gracias a la presunción del 1277 del Código Civil, sin que esa constancia expresa pueda ser considerada como un requisito formal de la escritura: luego, su no expresión en el título inscribible tampoco puede impedir la inscripción.

DÍEZ PICAZO (6) es partidario de la aplicación del 1277 del Código Civil al ámbito registral, y aunque defiende la causalidad tanto de las transmisiones jurídico reales y de la propia inscripción (pues manifiesta y exterioriza y en definitiva publica la causa de la transmisión), concluye, que, a pesar de eso, puede practicarse una inscripción de un título que no exprese la causa de la modificación jurídico real. Cree que un documento semejante podría ocasionar problemas en el ámbito práctico en materia fiscal, pero no en el orden sustantivo civil, donde la presunción del 1277 del Código Civil es perfectamente admisible. Además, reafirma esta tesis, al hablar de la cancelación registral, cuando dice que «el artículo 82 LH no exige que en el consentimiento de cancelación sea expresada la causa por la que se emite», pero aunque no se exprese, «la falta de expresión de causa no hace sin más abstracto a un negocio», y todo ello en virtud del artículo 1277 del Código Civil que establece la presunción de causa para todos los negocios jurídicos.

---

(5) Véase ÁLVAREZ SUÁREZ, *El problema de la causa en la tradición*, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, 1945, págs. 124-127, citado por AMORÓS GUARDIOLA, M., «La evolución de la doctrina española sobre la presunción de existencia de la causa», *ob. cit.*, pág. 54.

(6) DÍEZ PICAZO, L., «El negocio cancelatorio y la causa de la cancelación», en *Estudios de Derecho Privado*, Ed. Civitas, Madrid, 1980, pág. 306.

LACRUZ (7), en una primera etapa admitía la aplicación de la presunción del artículo 1277 en el ámbito registral, y por tanto no veía necesaria que se expresara la causa del acto inscribible para la práctica del asiento, aunque después cambió su opinión, rechazando las inscripciones de los títulos que no expresen la causa, cuando estos títulos determinen asientos de contenido positivo que registran negocios materiales, pero no para los que registran «negocios librarios» (posposición de hipoteca). Sin embargo, sigue considerando que en la cancelación, y en el título que recoge el negocio cancelatorio, «cabe no expresar la causa de la cancelación, pero la exigencia de fondo del artículo 79 LH (causas de cancelación) de coincidencia entre el nuevo asiento y la realidad no viene suprimida por el artículo 82, y por lo tanto el negocio de cancelación debe responder sustancialmente, aunque formalmente nada exprese, a uno de los cuatro apartados de aquel».

Del mismo modo, para ROCA SASTRE (8) el artículo 82.1 LH no exige la expresión de la causa, y, por consiguiente, y en el caso del consentimiento cancelatorio, este «carece de expresión causal, pero ello no significa que constituya una declaración abstracta de voluntad, en el sentido de estar desconectado de todo elemento causal». Según este autor, la voluntad cancelatoria siempre está fundada en alguna razón causal, pero no necesita su expresión; luego, aunque no aparezca expresada, hay que presumir que la causa existe siempre por la aplicación analógica del artículo 1277 del Código Civil. Sin embargo, parece que para el resto de actos inscribibles, transmisivos de dominio sí que considera necesario, para su inscripción, que en ellos se exprese la causa, como consecuencia de la teoría del título y modo (609 del CC), pues el título para ser considerado como tal debe incluir el contrato o elemento causal que produzca la modificación real (9).

Igualmente, BONILLA ENCINA, también con relación solo a la cancelación registral, opina que aunque el consentimiento cancelatorio no exprese su causa, esto no basta para considerarlo como abstracto, pues «inexpresión y abstracción son términos bien diferentes» (10).

Para todos estos autores no es necesario que se exprese la causa del negocio o acto inscribible, aunque sea un negocio eminentemente causal, pues entienden implícita la presunción de causa del artículo 1277 del Código Civil.

### III. POSTURA CONTRARIA A LA APLICACIÓN DE LA PRESUNCIÓN CAUSAL EN EL DERECHO REGISTRAL

Paralelamente, se encuentran las opiniones de otros tratadistas que creen que es esencial que se exprese la causa en el negocio que se pretende inscribir, e incluso en el cancelatorio, pues es este donde más dudas se originan.

Entre ellos se puede citar a DE CASTRO, AMORÓS GUARDIOLA, SANZ FERNÁNDEZ, ZUMALACÁRREGUI, PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, CHICO Y ORTIZ, GARCÍA GARCÍA y GÓMEZ

---

(7) LACRUZ BERDEJO, J. L., y SANCHO REBULLIDA, F. A., *Elementos de Derecho Civil*, III bis. *Derecho Inmobiliario Registral*, ed. Dykinson, Madrid, 2001, pág. 113.

(8) ROCA SASTRE, R. M., *Derecho Hipotecario*, tomo II, ed. Bosch, Barcelona, 1968, pág. 109.

(9) Véase ROCA SASTRE, R. M., *Derecho Hipotecario*, tomo I, ed. Bosch, Barcelona, 1954, págs. 721-724.

(10) BONILLA ENCINA, J. F., «Nacimiento de los derechos susceptibles de trascendencia registral. El consentimiento como requisito previo al procedimiento de registración», en *RCDI*, 198..., pág. 551.

GÁLLIGO (11). Coincido con la opinión de estos autores ya que, a mi parecer, es necesario que se exprese siempre la causa del título inscribible, como ya adelanté.

Los argumentos que refrendan esta postura son:

1. Recogemos, como resumen de estos argumentos, los expresados por GARCÍA GARCÍA (12) a favor de la necesidad de expresión de la causa a efectos de obtener una inscripción registral.

Entre los señalados por este autor subrayo los siguientes: 1) la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1944 rechazó la figura del negocio abstracto del sistema alemán; 2) el concepto de título inscribible equivale a contrato traslativo del Código Civil, y por lo tanto, comprensivo del negocio obligacional que le sirve de causa; 3) entre los requisitos necesarios de la inscripción se presupone

---

(11) Cfr. DE CASTRO Y BRAVO, F., *El negocio jurídico*, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid, 1967, pág. 236; AMORÓS GUARDIOLA, M., *La causa del crédito hipotecario*, CER, Madrid, 1990, págs. 176-179 y 238; SANZ FERNÁNDEZ, A., *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1953, págs. 21-23 y 31; ZUMALACÁRREGUI, T., *Causa y abstracción causal en el Derecho Civil español*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1977, págs. 286-287; PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M., *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Universidad Complutense de Madrid, Madrid, 1986, págs. 544-545; CHICO Y ORTIZ, J. M., *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, págs. 238 y 243; GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo II, Ed. Civitas, Madrid, 1988, pág. 549; GÓMEZ GALLIGO, F. J., «Cancelación de hipoteca sin expresión de causa», en *BCRPM*, núm. 3 (2.ª época), 1995, pág. 800.

Recogemos a continuación alguna de las ideas más relevantes de estos autores.

La expresión de la causa de cualquier negocio transmisible que pretenda inscribirse es fundamental para PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS; pues, para él, «sin la expresión de su causa no se sabrá si lo que llega al Registro es ciertamente un título traslativo, pues en nuestro sistema, solo son títulos traslativos ciertos contratos mediante la tradición». Por eso, también para practicar una cancelación es necesario que se exprese su causa, tal y como se desprende de la conjugación del artículo 82 LH con los artículos 2.2, 79 LH y 173, 174 y 193 RH, que establecen la necesidad de que «el título —extintivo—, como para las inscripciones, exprese la causa determinante (de la cancelación)». Y a continuación, en una nota de pie de página explica que es necesario expresar esa causa o razón de la cancelación, para facilitar la calificación registral; pues no se exige la misma capacidad para extinguir una hipoteca por pago, que para extinguir una hipoteca por condonación. De estas palabras, se deduce que es necesario que se exprese la causa por la que se ha extinguido el derecho —el crédito hipotecario en este caso concreto—, y no solo la causa de la cancelación —la extinción del derecho en general—.

Asimismo, ZUMALACÁRREGUI es firme partidario de la necesidad de expresar la causa en los asientos registrales, ya que «esta despliega todos sus efectos en la medida en que consta registrada»; añadiendo como prueba de ello lo establecido en los artículos 2, 3, 9, 26, 27 y 34 LH, y el artículo 51 RH. Aplicando esto mismo al asiento de cancelación, niega que esta sea un acto sin expresión de causa, porque, la causa, la tiene siempre y debe expresarse según se deduce de lo dispuesto en los artículos 103, 79, 80 y 99 LH. Con relación a estos artículos, dice el autor que «de estos preceptos legales se desprende, directa e inmediatamente, que el título formal por cuya virtud se solicita la cancelación habrá de contener siempre, necesariamente, la causa de la extinción, total o parcial, del asiento de que se trate». Y añade, «de lo contrario, el Registrador, por categórico imperativo de los artículos 99 y 103 LH, habrá de proceder a la denegación del asiento cancelatorio, ya que este sería nulo sin la constancia de esa causa (extinción del inmueble o del derecho, nulidad del título o del asiento)». Luego, la necesidad de expresión de la causa en la cancelación es indispensable para ZUMALACÁRREGUI.

(12) GARCÍA GARCÍA, J. M., «Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario», *ob. cit.*, pág. 549.

la necesidad de la expresión de causa, ya que en el artículo 51.10.<sup>a</sup> RH se exige que conste «el título genérico de la adquisición»; 4) el principio de especialidad o determinación exige que se señalen y especifiquen todos los caracteres de los títulos inscribibles, y por lo tanto se deduce que también habrá que especificar la causa; 5) los efectos de la publicidad registral tienen relación, muchas veces, con la naturaleza onerosa o gratuita del negocio, lo que conlleva la necesidad de que conste ese requisito causal (v.gr., art. 34 LH). Si la expresión de causa en la inscripción queda justificada por todas estas alegaciones, lo mismo ocurre en la cancelación, ya que ambas son asientos registrales de igual naturaleza. Del mismo modo se manifiesta DE CASTRO (13), al considerar imprescindible que se exprese la causa del título que pretenda su ingreso en el Registro de la Propiedad, doctrina que, entonces, se puede aplicar de lleno a los títulos cancelatorios.

2. Además, la presunción del artículo 1277 del Código Civil, como ya dijimos, es una abstracción procesal, formal, que lo que hace es liberar al demandante de probar la causa del negocio en cuya virtud reclama, pasando la carga de la prueba al demandado a quien corresponderá probar su ilicitud o su ausencia.

Esta presunción, así concebida, no puede aplicarse en el Derecho Hipotecario, no sirve, por tanto, la presunción establecida en el artículo 1277 del Código Civil en este ámbito. No se puede aplicar esta presunción, porque, como dice el Registrador en defensa de su nota de suspensión del asiento de cancelación por inexpresión de su causa, y que luego es reiterada por la DGRN, en la RDGRN de 2 de noviembre de 1992: «1.<sup>º</sup> El destinatario de este precepto es el Juez y no el Registrador. 2.<sup>º</sup> Se trata de un precepto de alcance procesal. 3.<sup>º</sup> Se trata de una presunción de carácter procesal y mero alcance *iuris tantum*. 4.<sup>º</sup> Dicho precepto responde a la orientación espiritualista o aformalista que sigue el Código Civil en materia de contratación, que se cumplía si se exigiera la expresión formal de la causa. 5.<sup>º</sup> Que se crearía confusión al trasladar al ámbito hipotecario la aplicación del artículo 1277 del Código Civil».

De igual modo, AMORÓS GUARDIOLA (14) afirma que la presunción del artículo 1277 del Código Civil, «juega en el ámbito de la validez civil de los contratos, y aun dentro de este con una eficacia principalmente procesal o probatoria, no sustantiva o material, y como tal presunción puede ser destruida por la prueba en contra, pero no alcanza al plano la publicidad registral que se rige por otros principios. El cumplimiento de un requisito imperativo y esencial para la validez del acto debe acreditarse en forma plena para que pueda estimarse realizado y pueda ser inscrito después de probar esa validez; no cabe a estos efectos una prueba presunta o incompleta». Confirma esta idea GARCÍA GARCÍA (15), al considerar inaplicable la presunción del artículo 1277 del Código Civil en Derecho Hipotecario, pues en este «la expresión de causa es fundamental a efectos de obtener una inscripción en el Registro».

La DGRN ha confirmado que la presunción de causa no puede aplicarse en el ámbito registral en las RRDGRN de 26 de mayo de 1999, 28 de enero de 1999, en la que se dice expresamente: «la causa como elemento esencial que es del propio contrato traslativo (arts. 1261.3 y 1275 CC), ha de incluirse entre los extremos sujetos a calificación, de suerte que es necesaria su expresión en los

---

(13) DE CASTRO Y BRAVO, F., «El negocio jurídico», *ob. cit.*, pág. 236.

(14) Véase, AMORÓS GUARDIOLA, M., «La evolución de la doctrina española sobre la presunción de existencia de la causa», *ob. cit.*, pág. 60.

(15) GARCÍA GARCÍA, J. M., «Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario», *ob. cit.*, pág. 549.

títulos inscribibles sin que pueda jugar en el ámbito registral la presunción que establece el artículo 1277 del mismo Código».

Si cuando no se expresa la causa de un negocio o acto inscribible, esta no se puede presumir —pues no se puede aplicar el art. 1277 CC—, se debería concluir que no existe causa alguna. Esto sería un absurdo, pues ya se ha demostrado que la causa existe siempre, y que no cabe un negocio abstracto. Por lo tanto, debido a las consecuencias que acarrearía la no expresión de causa —como se acaba de ver—, hay que afirmar que siempre debe expresarse la causa de la cancelación.

3. Y el criterio determinante para sostener la necesidad de que se exprese la causa del acto o negocio inscribible es, como ya se ha dicho, que el registrado debe calificar «la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas» (arts. 18 LH y 99 RH). Esta calificación debe hacerse sobre todos los requisitos que afecten a la validez del acto, y entre ellos por supuesto está la causa (1261 CC), y además debe calificar, «por lo que resulte de las escrituras públicas», de donde se deduce que debe estar expresada esa causa, pues solo entonces puede calificarse. En este sentido y siguiendo a DE LA CÁMARA (16), si no se expresara la causa, no podría calificarse correctamente, y podrían ocurrir inscripciones de transmisiones nulas (función controladora de la calificación de la causa). Si las inscripciones recogen transmisiones nulas y las publican se iría en contra de la seguridad jurídica y de la fe pública, pero a la vez de la legitimación registral.

4. No se puede olvidar que existen criterios o normas de carácter formal que exigen la expresión de la causa: por ejemplo, los artículos 9.3 y 6 LH, 51, 10 RH, y sobre todo el 193 RH, aunque referido expresamente para la cancelación abogan por la necesidad de que conste en los asientos.

5. Por último, la práctica registral enseña continuamente que es necesario expresar la causa del negocio inscribible. En general, cualquier documento que se presente sin expresión de causa para ser calificado e inscrito en el Registro, será, probablemente, rechazado por el Registrador.

Las siguientes Resoluciones de la DGRN ponen de manifiesto la posibilidad y conveniencia de calificar la causa del acto o negocio jurídico que da lugar a una inscripción registral y, consecuentemente, se desprende de ellas la necesidad de que se exprese dicha causa para la correcta práctica del asiento registral correspondiente (cualquiera que sea, por consiguiente, también el de cancelación): la RDGRN de 12 de marzo de 1930 rechaza la inscripción del título presentado, por no especificar exactamente la causa jurídica de la transferencia que se ha producido, no siendo suficiente, a tal efecto, el concepto de adjudicación, por ser demasiado amplio. En concreto dice que «ha de reconocerse que el concepto de adjudicación es tan amplio y puede depender de causas jurídicas tan diversas, que la manifestación de haberse adjudicado una finca por partes iguales a los cuatro hijos, sin indicar siquiera la causa jurídica de la transferencia, el tiempo en que se llevó a cabo, y la forma, verbal o escrita, en que se hizo, no se ajusta a los preceptos contenidos en los artículos 254 y siguientes del Reglamento Notarial, ni puede aspirar a los beneficios de la inscripción en un sistema hipotecario que, como el nuestro, exige la determinación específica de la base jurídica de toda

---

(16) DE LA CÁMARA, «En torno al concepto de causa de los contratos», en *Estudios de Derecho Civil*, págs. 582-583, citado por AMORÓS GUARDIOLA, «La evolución de la doctrina....», *ob. cit.*, pág. 57.

transmisión de bienes». La RDGRN de 18 de mayo de 1955 rechaza, asimismo, la inscripción de la escritura presentada por aparecer descrita, en esta, una causa —donación—, que no era la que efectivamente correspondía —convenio—. La RDGRN de 12 de febrero de 1958 pone de manifiesto la importancia de la causa, al ser uno de los requisitos esenciales del contrato y que, por lo tanto, debe tenerse en cuenta a la hora de calificar la viabilidad o no de un documento presentado. La RDGRN de 3 de septiembre de 1982 insiste en la necesidad de acudir al título constitutivo —que engloba la causa— del derecho que se pretende inscribir, para averiguar su verdadero contenido y alcance conforme a lo que en él aparece expresado. La RDGRN de 30 de junio de 1987 establece la obligación del Registrador de atenerse a lo que resulte de la escritura presentada para la inscripción, donde la causa expresada en ella será lo que debe tener en cuenta a la hora de calificar el documento, y no otra cosa distinta. La RDGRN de 8 de mayo de 2000 confirma la necesidad de que se exprese la causa de la aportación de los bienes a la sociedad de gananciales, y en un tema parecido la RDGRN de 15 de diciembre de 1999 rechaza la inscripción de la escritura de capitulaciones matrimoniales y liquidación de la sociedad de gananciales previa porque falta la expresión de la causa del desplazamiento patrimonial de un determinado bien. La RDGRN de 29 de julio de 1998 exige la expresión de causa —hecho de su levantamiento por el Juez o agotamiento de toda su eficacia por conclusión de la ejecución y adjudicación del bien trabajado— en el mandamiento judicial que motiva una anotación de embargo. La RDGRN de 2 de noviembre de 1992 se manifiesta abiertamente a favor de la necesidad de expresar la causa de la cancelación (17) cuando dice que «para que pueda registrarse cualquier acto traslativo se requiere la expresión de la naturaleza del título causal tanto por exigirlo el principio de determinación registral como por ser la causa presupuesto lógico necesaria para que el Registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión, y después, practicar debidamente los asientos que procedan. Esta misma doctrina ha de regir cuando, por consistir la vicisitud jurídico-real en la extinción o en la reducción de un derecho real inscrito, el asiento que proceda practicar sea un asiento de cancelación, total o parcial (cfr. arts. 79 y 80 LH), no ya solo por exigirlo su naturaleza genérica de inscripción, sino también porque resulta impuesto por las normas específicas sobre cancelaciones: en aplicación del principio de determinación registral, se exige, entre las circunstancias del asiento de cancelación la expresión de la «causa o razón de la cancelación» (cfr. art. 193-2 RH). La expresión de la causa de la cancelación, es presupuesto obligado para la calificación registral, pues obviamente no son los mismos los requisitos que se exigen, por ejemplo, para la extinción de un derecho real limitado por redención, para la extinción por pago si del crédito hipotecario se trata, o para la extinción por donación (o condonación)». Y por último, la RDGRN de 18 de marzo de 1999 afirma con rotundidad «la necesidad de expresar en el asiento cancelatorio la causa o razón determinante de esta actuación —cancelación— (cfr. arts. 103 LH y 193.1 RH)». En el mismo sentido

---

(17) A pesar de que la DGRN se manifiesta claramente a favor de la necesidad de expresar la causa de la cancelación, VALERO FERNÁNDEZ y MARTÍN MARTÍN lamentan que la misma, después de proclamar esta exigencia, «infiera la causa de expresiones tan dudosas como la del supuesto presente», ya que de la expresión «libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca» a la finca en cuestión, extrae la conclusión de que el acreedor ha renunciado a la dicha hipoteca. Véase VALERO FERNÁNDEZ-REYES, A., y MARTÍN MARTÍN, A. J., «Comentarios a las Resoluciones de la Dirección General», en *RCDI*, 1993, págs. 1600-1605.

y repitiendo la doctrina de estas dos últimas Resoluciones, sobre la cancelación registral, encontramos las RRDGRN de 27 de septiembre de 1999; 20 de febrero de 2003 y 16 de octubre de 2006.

Creo que queda demostrado, con todo lo dicho anteriormente, que todos los actos o negocios inscribibles deben tener una causa, y que, además, su causa debe expresarse, incluso los negocios cancelatorios.

#### IV. CAUSA QUE DEBE EXPRESARSE

Pero, todavía hay que solucionar un problema más: ¿qué causa debe expresarse? ¿Basta con la expresión de la causa típica, o también será necesario expresar la genérica? Y por otra parte nos planteamos si bastará expresar la causa del acto inscribible, o si también será necesario expresar la causa de esa causa.

##### a) ¿CAUSA TÍPICA O GENÉRICA?

Para AMORÓS GUARDIOLA (18) es absolutamente necesario que se exprese no solo la causa típica sino también la causa genérica a que se refiere el artículo 1274 del Código Civil. Entiende este autor que debe no solo expresarse en el documento sino también recogerse en el asiento si el derecho que se inscribe se adquiere a título oneroso o gratuito o remuneratorio.

Comparto esta idea puesto que solo si consta el carácter oneroso o gratuito de la adquisición, podremos saber si el adquirente debe resultar protegido o no por la fe pública registral, pues será distinta la protección del que adquiere a título oneroso o gratuito según el artículo 34 LH. Luego la expresión de la causa genérica condiciona la propia eficacia de la inscripción, influye, como ya dijimos en la fe pública registral.

Pero no solo eso, sino que el carácter oneroso o gratuito, también va a influir, como bien recoge el autor citado, en otros asuntos: presunción de fraude en la acción pauliana (1297 CC); calificación como bien privativo o ganancial, con la capacidad necesaria para la enajenación o gravamen, etc.

##### b) ¿CAUSA INMEDIATA O REMOTA?

###### 1. *Cancelación*

Nos planteamos, como hemos dicho antes, ahora si debe expresarse solo la causa inmediata del negocio o acto inscribible o también la causa de ese acto o negocio. Por ejemplo, si en la cancelación, bastará con expresar la causa del negocio cancelatorio: extinción del derecho inscrito, o será necesario también expresar la causa de esa extinción. No cabe duda que no basta con aludir a la extinción del derecho para cancelar, sino que es necesario que se exprese, asimismo, la causa de esa extinción, pues, por ejemplo, no se necesitan los mismos requisitos (v.gr., de capacidad), para cancelar porque la hipoteca se extinguió por pago del crédito garantizado, que porque se renunció a la misma. Creo que

---

(18) Véase AMOROS GUARDIOLA, M., «La evolución de la doctrina....», *ob. cit.*, págs. 61-62.

lo que se pone de manifiesto al establecer esa duda es un error de concepto: la extinción del derecho es fundamento necesario para la cancelación, pero el título inscribible es el acto (19) o negocio cancelatorio, causal; y por tanto, es su causa la que debe expresarse (pago, renuncia, condonación etc.). De esta forma, en este caso sí debería inscribirse esa «causa remota», pero, en realidad no es remota, sino que es la propia del negocio cancelatorio, o de otro acto, que es el título inscribible.

Para AMORÓS GUARDIOLA (20), la causa debe expresarse «tanto en el negocio cancelatorio como en el propio asiento de cancelación». Este autor, que se basa en la exigencia del artículo 193 RH para justificar la expresión de la causa en la cancelación, entiende que «respecto al asiento, dicha causa es el negocio cancelatorio y la causa de este remite a un hecho anterior que normalmente coincide con la causa extintiva del derecho cuya inscripción se cancela. A su vez, ese acto anterior (pago, renuncia, convenio extintivo) podrá tener su propia causa: causa típica propia del negocio en cuestión, y causa genérica, según sea realizado a título oneroso o gratuito. Ambas manifestaciones causales deben constar en el asiento cancelatorio». Por lo tanto, para este autor la necesidad de expresar la causa es absoluta, y alcanza no solo a la causa inmediata de la cancelación —extinción del derecho, por regla general—, sino a la remota que es, en este caso, la causa que produjo esa extinción, y originó el negocio cancelatorio.

SANZ FERNÁNDEZ (21), sin embargo, entiende que es necesaria la expresión de la causa de la cancelación de las inscripciones. Para él, la causa de la cancelación —salvo los casos excepcionales de nulidad del asiento o del título— es la extinción del derecho inscrito. Extinguido el derecho, nace la obligación de prestar el consentimiento para la cancelación del asiento que lo contenía. El cumplimiento de esta obligación nacida de la extinción del derecho, será la causa del negocio cancelatorio, o consentimiento para la cancelación. Sin embargo, las causas de la extinción del derecho inscrito (pago, novación, condonación), son irrelevantes, y no es necesaria su expresión en el consentimiento de la cancelación. Por lo tanto, y para este autor, únicamente habrá que expresar la causa-fundamento de la cancelación propiamente dicha (inmediata) que es la extinción del derecho inscrito y la consecuente prestación del consentimiento cancelatorio debido a esa extinción (causa remota); pero, no será necesario expresar las causas en las cuales se basa la extinción del derecho que, a su vez, motivan el negocio cancelatorio, aproximándose a un consentimiento formal, que debemos entender hoy superado.

Queda aclarado que en la cancelación no basta con expresar su fundamento (causa inmediata), sino que defendiendo el principio de consentimiento causal, es necesario que se exprese la causa del negocio cancelatorio (causa remota) que realmente es la causa que debe constar en la cancelación.

---

(19) Fundamento de la cancelación es la extinción del derecho inscrito y la ineficacia del asiento. Y según exista un fundamento u otro, nos encontraremos con distintos presupuestos determinantes de la cancelación: si el fundamento es la extinción del derecho, los presupuestos determinantes de la misma son: negocio cancelatorio, la resolución judicial, extinción del derecho por resolución administrativa o por consolidación. Mientras que si el fundamento de la extinción es la ineficacia del asiento, los presupuestos determinantes de la misma serán la nulidad formal del asiento, la caducidad del mismo o la renuncia al asiento. Véase, sobre estas ideas, GONI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, M., *El asiento de cancelación negocial de crédito hipotecario*, CER, Madrid, 2000, págs. 71-133.

(20) AMORÓS GUARDIOLA, M., «La causa del crédito hipotecario», *ob. cit.*, pág. 238.

(21) SANZ FERNÁNDEZ, A., «Instituciones de Derecho Hipotecario», *ob. cit.*, págs. 31-33.

## 2. *Otros supuestos*

Nos encontramos en la jurisprudencia registral con otros dos supuestos en los que la DGRN se inclina por admitir que es suficiente la expresión de la causa inmediata y no de la remota.

El primer caso lo encuentro en la RDGRN de 28 de enero de 1999 donde se plantea la inscripción en el Registro de una dación de un inmueble en pago de deudas. Como negocio traslativo de dominio que es, debe inscribirse en el Registro, y como bien afirma el Centro Directivo, la existencia y titularidad de las deudas que con la dación en pago se extinguieren operará como causa de la transmisión, y no ofrece dudas que la existencia y licitud de causa, como elemento del contrato traslativo, ha de incluirse en los extremos sujetos a calificación, de suerte que es necesaria su expresión en los títulos inscribibles». Hasta aquí todo correcto pero, continúa diciendo la Dirección General, una vez constatada en el título la causa de la transmisión (el pago de las deudas perfectamente identificadas), la calificación en cuanto a la causa se agota, «de suerte que no quepa extenderla al examen de la validez de los actos o negocios que dieron lugar al nacimiento de los créditos o sus transmisiones posteriores», y concluye afirmando que «como regla general ha de considerarse que tales actos, en cuanto son ajenos al contrato de cesión, que es lo que se inscribe en el Registro, ni han de tener reflejo en este, ni es preciso acreditar su existencia y validez, por lo que quedan al margen de la calificación». Por lo tanto, debe expresarse y calificarse la causa inmediata o directa de la modificación jurídico real (título), pero no es necesario, parece ser, calificar o expresar, la causa de ese negocio.

¿Debe ser esto así? ¿No influiría la nulidad o ilicitud de esas obligaciones cumplidas a través de la dación en pago, en el negocio traslativo de dominio consecuente? Yo creo que sí, pero dejo planteada la duda.

Y el otro supuesto, si bien como la propia DGRN indica, se trata de un caso excepcional, es el de la inscripción de hipoteca en garantía de un reconocimiento de deuda. La DGRN admite la inscripción del derecho real de garantía, cuando se exprese su causa, que es el crédito reconocido por el deudor, sin que sea necesario expresar, a su vez, las causas de ese crédito, pues el reconocimiento de deuda es causal, pero en el mismo se aplica la presunción de causa del 1277 del Código Civil, y por lo tanto no es necesario que se exprese su causa, presumiéndose siempre y correspondiendo al deudor la prueba de su defecto o ilicitud. En concreto, en la RDGRN de 28 de febrero de 2003, se plantea el supuesto de la inscripción de una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de hipoteca en garantía de diversas obligaciones contraídas por el deudor con motivo de varios contratos de obra. Se plantea si deben hacerse constar los concretos contratos de obra, es decir, la causa de la deuda en cuya garantía se constituye la hipoteca. La DGRN afirma que el reconocimiento de deuda es un negocio perfectamente admitido en nuestro derecho, y que si bien nuestro sistema hipotecario es causalista, y que es necesario que los derechos reales tengan causa y que esta se exprese en el título y en la inscripción, el reconocimiento de deuda garantizado con hipoteca «es una excepción, pues en este el derecho real de hipoteca tiene su causa en el crédito que el deudor reconoce y puede el acreedor exigir del que la hipoteca es accesoria, siendo tal crédito la causa de deber que da cobertura al derecho de hipoteca. Distinta es la causa del crédito, es decir, las relaciones subyacentes entre acreedor y deudor, cuya constancia por lo dicho no es necesario que se especifique en el título y que es a lo que se refiere el Código Civil en su artículo 1277 al presumir que su causa existe y que es lícita

mientras el deudor no pruebe lo contrario, cuestión procesal que corresponde a los Tribunales de Justicia y escapa a la calificación registral».

Se parte de la excepcionalidad de este negocio jurídico, pues el reconocimiento de deuda es el único negocio en el que se presume la causa directamente, sin negar su eminente carácter causal, como bien ha subrayado el TS (22). Y es por eso que, al estar ya expresada la causa de la hipoteca (el crédito reconocido), basta con esa expresión, y no se considera necesario expresar, a su vez, la causa de ese crédito reconocido.

No comparto tampoco la doctrina del Centro Directivo, pues, como ya hemos explicado, la presunción de causa del 1277 del Código Civil, no tiene aplicación en el Derecho Hipotecario como consecuencia de los especiales principios de especialidad y trato sucesivo. Si esa presunción no es válida, no podrá inscribirse una hipoteca, un crédito hipotecario, sin hacer constar la causa (aunque sea la remota), pues no hay presunción que valga. El marcado carácter causal del crédito hipotecario, y las exigencias derivadas de los principios registrales, así como todos y cada uno de los argumentos ya expresados, nos sirven para rechazar tal posibilidad, pues si desconocemos la causa del nacimiento de la obligación asegurada, la función calificadora no puede llevarse a cabo con total precisión, impidiendo conocer si la hipoteca que la asegura es válida o no, pues depende (sea por accesoriedad o por unidad crédito hipotecario), de la obligación que garantiza, y la validez y existencia de esta, dependerá como siempre de su causa.

Y es que como bien dice el profesor AMORÓS (23), en la hipoteca en garantía de reconocimiento de deuda no se inscribe solo el derecho real, sino que se inscribe el crédito hipotecario como un todo, de forma que el examen de la causa de esa figura debe hacerse tanto de la obligación garantizada como de la propia hipoteca, y porque el contrato de hipoteca es supercausal pues será nulo si falta tanto la causa del contrato del que deriva la obligación garantizada como si falta o es ilícita la causa del contrato de hipoteca.

Por lo tanto, podemos concluir que, a nuestro juicio, deben expresarse ambas causas, y no vale escudarse en la abstracción del reconocimiento de deuda, pues, haciendo una vez mas nuestras las palabras de AMORÓS GUARDIOLA (24): «Una cosa es la validez civil del reconocimiento de deuda con apoyo en la presunción de existencia de la causa y efectos meramente probatorios y provisionales en el tráfico, porque cabe la prueba en contra, y otra muy distinta la eficacia real del crédito hipotecario, que por estar dotado de publicidad registral exige la manifestación de la causa de la obligación garantizada de acuerdo con el principio de especialidad».

---

(22) Véase, entre otras, las SSTS de 28 de septiembre de 1998, 21 de julio de 1994, 22 de julio de 1996 y 5 de mayo de 1998, entre otras). En estas sentencias el TS afirma que «el reconocimiento de deuda no crea obligación alguna, es un negocio jurídico unilateral por el que su autor declara o, lo que es lo mismo, reconoce la existencia de una deuda previamente constituida; contiene pues la voluntad negocial de asumir y fijar la relación obligatoria preexistente, se le aplica la presunción de existencia de causa del artículo 1277 del Código Civil y el autor, autores o causahabientes en el presente caso, queda obligado a cumplir la obligación cuya deuda ha reconocido; a su vez al reconocimiento de deuda se le atribuye una abstracción procesal, que dispensa de probar la obligación cuya deuda se ha reconocido».

(23) Véase AMORÓS GUARDIOLA, M., «La evolución de la doctrina....», *ob. cit.*, pág. 62, y en su obra *La causa del crédito hipotecario*, CER, Madrid, 1990.

(24) Véase, AMORÓS GUARDIOLA, M.: «Hipoteca en garantía de reconocimiento de deuda», en *RCDI*, pág. 1990.

## V. CONCLUSIONES

1. La causa existe en el sistema registral, y por lo tanto, nuestro sistema registral es verdaderamente causal; los actos o negocios inscribibles y las situaciones jurídicas inscribibles tienen causa, que además debe expresarse en los mismos y determinan la calificación registral y en consecuencia la inscripción. No puede practicarse una inscripción de un acto inscribible en el que no se exprese la causa.
2. La causa que debe expresarse es tanto la típica del acto o contrato como la genérica; y si existen varias causas, o la naturaleza del derecho así lo exige, deberán expresarse todas ellas, tanto la inmediata como la remota.
3. En consecuencia, no se puede aplicar la presunción de existencia de causa del artículo 1277 del Código Civil, precisamente por las propias peculiaridades y principios que rigen el sistema registral.
4. Ello es debido a que la causa está íntimamente conectada con los principios registrales: especialidad, legalidad, trato sucesivo e inscripción, y es requisito necesario para la fe pública y legitimación; luego se convierte en un elemento que vertebría el propio ordenamiento y sistema registral.
5. Si la causa es un elemento indispensable en el sistema registral que sirve para unir los distintos principios hipotecarios, dando forma al sistema registral, se puede concluir que la existencia de los principios más o menos formales y de las reglas de carácter no dispositivo que lo informan, no son un obstáculo para rechazar la causa; sino todo lo contrario, como acabamos de ver, el sistema registral español solo se entiende a través de la existencia y expresión de esta.
6. En conclusión, si nuestro sistema civil es causal, parafraseando a PEÑA, podemos afirmar que el sistema hipotecario es «supracausal», pues las «excepciones» que pueden existir en el ámbito civil, relativas a la omisión de causa, no son admisibles en el hipotecario.

## VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES Y SENTENCIAS CITADAS

### SSTS

- 3 de febrero de 1973.  
22 de febrero de 1973.  
30 de diciembre de 1978.  
28 de marzo de 1983.  
30 de junio de 1983.  
20 de diciembre de 1983.  
10 de abril de 1986.  
17 de mayo de 1986.  
19 de mayo de 1987.  
22 de junio de 1988.  
15 de febrero de 1989.  
14 de marzo de 1989.  
22 de mayo de 1989.  
20 de noviembre de 1992.  
11 de marzo de 1993.  
30 de septiembre de 1993.

21 de julio de 1994.  
24 de octubre de 1994.  
22 de julio de 1996.  
5 de mayo de 1998.  
28 de septiembre de 1998.

#### RRDGRN

12 de marzo de 1930.  
18 de mayo de 1955.  
12 de febrero de 1958.  
22 de agosto de 1978.  
3 de septiembre de 1982.  
30 de junio de 1987.  
2 de noviembre de 1992.  
29 de julio de 1998.  
28 de enero de 1999.  
18 de marzo de 1999.  
26 de mayo de 1999.  
27 de septiembre de 1999.  
15 de diciembre de 1999.  
8 de mayo de 2000.  
12 de septiembre de 2000.  
20 de febrero de 2003.  
28 de febrero de 2003.  
16 de octubre de 2006.

#### VII. BIBLIOGRAFÍA

- ÁLVAREZ SUÁREZ: *El problema de la causa en la tradición*, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, Madrid, 1945.
- AMORÓS GUARDIOLA, M.: «La evolución de la doctrina española sobre la presunción de existencia de causa», en *Homenaje a Vallet de Goytisolo*, vol. 8, 1998, págs. 11-62.
- «Hipoteca en garantía de reconocimiento de deuda», en *RCDI*, pág. 1990.
- *La causa del crédito hipotecario*, CER, Madrid, 1990.
- BONILLA ENCINA, J. F.: «Nacimiento de los derechos susceptibles de trascendencia registral. El consentimiento como requisito previo al procedimiento de registro», en *RCDI*, 198, págs. 531-551.
- CHICO Y ORTIZ, J. M.: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994.
- DE CASTRO Y BRAVO, F.: *El negocio jurídico*, Instituto Nacional de Estudios Jurídicos, Madrid, 1967.
- DE LA CÁMARA: «En torno al concepto de causa de los contratos», en *Estudios de Derecho Civil*.
- DÍEZ PICAZO, L.: «El negocio cancelatorio y la causa de la cancelación», en *Estudios de Derecho Privado*, Ed. Civitas, Madrid, 1980, págs. 293-311.
- GARCÍA GARCÍA, J. M.: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo II, Ed. Civitas, Madrid, 1988.

- GÓMEZ GÁLLIGO, F. J.: «Cancelación de hipoteca sin expresión de causa», en *BCRPM*, núm. 3 (2.<sup>a</sup> época), 1995, pág. 800.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M.: *El asiento de cancelación negocial de crédito hipotecario*, CER, Madrid, 2000.
- LACRUZ BERDEJO, J. L., y SANCHO REBULLIDA, F. A.: *Elementos de Derecho Civil, III bis. Derecho Inmobiliario Registral*, ed. Dykinson, Madrid, 2001.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M.: *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, Universidad Complutense de Madrid, Madrid, 1986.
- ROCA SASTRE, R. M.: *Derecho Hipotecario*, tomo I, ed. Bosch, Barcelona, 1954.  
— *Derecho Hipotecario*, tomo II, ed. Bosch, Barcelona, 1968.
- SANZ FERNÁNDEZ, A.: *Instituciones de Derecho Hipotecario*, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1953.
- VALERO FERNÁNDEZ-REYES, A., y MARTÍN MARTÍN, A. J.: «Comentarios a las Resoluciones de la Dirección General», en *RCDI*, 1993, págs. 1593-1605.
- ZUMALACÁRREGUI, T.: *Causa y abstracción causal en el Derecho Civil español*, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1977.

## RESUMEN

### PRESUNCIÓN DE CAUSA DERECHO REGISTRAL

Dedicamos las líneas de este trabajo a analizar si la presunción de causa que recoge el artículo 1277 del Código Civil, es aplicable, o no, en el ámbito del Derecho Registral. Se recogen los caracteres de dicha presunción, y a continuación se examinan las posturas a favor y en contra de la aplicación de la presunción en el sistema registral. Se concluye sobre la necesidad de que la causa de los negocios inscribibles se exprese siempre, pues vertebría los principios registrales que se estructuran en torno a la causa expresa de dichos actos que debe conocer y calificar siempre el Registrador.

## ABSTRACT

### PRESUMPTION OF CAUSATION REGISTRATION LAW

This paper is devoted to analyzing whether presumption of causation under article 1277 of the Civil Code is applicable or not in the sphere of registration law. The features of the presumption of causation are listed, and the postures in favour and against its application in the registration system are then examined. A conclusion is drawn concerning the need for the cause of registrable acts to be stated always, for the cause is the backbone of the principles of registration. Cause is the hub around which the principles of registration are structured, and it must always be known to and scrutinized by the registration authorities.