

1.3. Derechos reales

ANÁLISIS JURISPRUDENCIAL SOBRE LA NECESIDAD DE EXPRESAR LA CAUSA EN LOS TÍTULOS INSCRIBIBLES

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Doctora en Derecho

Profesora de Derecho Civil. Universidad Antonio de Nebrija

I. LA CAUSA Y EL REGISTRO

¿El sistema registral es causalista? Nuestro sistema civil es eminentemente causal, y de eso ya no cabe duda, pero nos preguntamos desde estas líneas si el sistema registral, al igual que el civil, dentro del cual se encuadra, es asimismo causal, y si la causa es tan necesaria como en aquél, y si debe o no expresarse en el mismo (en los asientos).

Para ello debemos empezar por decir que al hablar de causa en el Registro, nos estamos refiriendo a la causa del negocio o acto que ocasionó la modificación jurídico-real —pues ese es el objeto del Registro—, que es la que tiene la eficacia transmisiva o creadora de dicho derecho real y que debe incorporarse con él al Registro, y de la cual va a depender la validez y eficacia del derecho. Por lo tanto, es la causa del negocio inscribible a la que nos vamos a referir, olvidándonos de la causa de la atribución y la causa de la obligación.

La Dirección General se ha manifestado en numerosas ocasiones sobre la necesidad de causa en los negocios inscribibles, y además, como luego veremos, es necesario que se exprese en aquellos y conste en el asiento correspondiente, sin que quepa la presunción de causa del artículo 1.277 del Código Civil en el ámbito registral; haciendo entonces nuestro sistema registral, y desde mi punto de vista más causal, si cabe, que el propio civil.

Veamos, a continuación, la evolución jurisprudencial de las resoluciones sobre la necesidad de causa y de su expresión en el Registro.

II. LA NECESIDAD DE CAUSA

La Dirección General de los Registros y del Notariado tiene una posición claramente causalista del sistema registral, pues ha manifestado en una pluralidad de resoluciones la necesidad de que los títulos inscribibles en el Registro tengan causa, y que ésta es relevante.

Existió una primera resolución aislada en la que se siguió una concepción abstracta respecto a la causa del negocio a efectos de inscripción. Fue la RDGRN, de 31 de julio de 1928, hoy ya superada, en la que se pretendía inscribir una hipoteca en garantía de deuda ajena, en la que se afirma que no es necesario hacer constar las razones por las que se constituía hipoteca. La DGRN dice que según las doctrinas dominantes (las germanas) basta un acuerdo de voluntades o una declaración de voluntad unilateral para provocar un asiento registral, según recogía el artículo 138 LH. Además, admite la aplicación de la presunción de causa del artículo 1.277 del Código Civil en el ámbito hipotecario. Esta primera resolución no tuvo continuación y su doctrina se ha superado.

Con posterioridad a esta resolución, el resto de las resoluciones han seguido y mantenido una tesis causalista, en el sentido de exigir como necesaria la causa del acto o negocio inmobiliario inscribible.

Baste ver todas las relativas a la superación del consentimiento formal cancelatorio, abogando por su carácter causal. En este sentido, probablemente sea la RDGRN de 2 de noviembre de 1992 la más significativa, ya que se pronuncia abiertamente en contra de la admisión de un consentimiento formal en el consentimiento cancelatorio, y rechaza su posible abstracción, declarando rotundamente la causalidad del consentimiento para la cancelación, y, en concreto, lo hace con respecto a una cancelación de hipoteca. Los hechos que dan lugar a esta resolución parten de la denegación de la escritura de cancelación por parte del Registrador, por no expresar su causa. La DGRN resuelve la cuestión, remarcando el carácter causal de la cancelación y la necesidad de expresar dicha causa. Al ser siempre necesaria la causa, y como no se ha expresado, el Centro Directivo, deduce la renuncia como causa de ésta, de una declaración del acreedor hipotecario que expone que «libera de toda responsabilidad derivada de la hipoteca» a la finca en cuestión. El requisito de la causa lo exige el principio de determinación registral y es presupuesto de la función calificadora del Registrador —pues no son los mismos requisitos los que se exigen para la extinción de un derecho limitado por redención, que para la extinción por pago de crédito hipotecario, o para la extinción por donación; ni se exige la misma capacidad y autorizaciones para un acto de extinción que implique una renuncia o una enajenación a título oneroso, etc.—, además de venir exigido expresamente en el artículo 193.2 RH. Igualmente, aboga la Dirección General por la necesaria interpretación sistemática del artículo 82, con los artículos 2, 79 y 80 LH, que pone de relieve la causalidad del consentimiento cancelatorio.

Reitera la doctrina contenida en esta resolución, rechazando el consentimiento formal del artículo 82.1 LH, y abogando por un negocio cancelatorio causal, las siguientes Resoluciones: 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.

Antes de esta Resolución de 1992, otras también habían señalado que la causa es requisito necesario en una cancelación. Así parece extraerse de la RDGRN de 18 de enero de 1867, que determinó la procedencia de la práctica de una cancelación al tener una causa que la justifica. La RDGRN de 16 de junio de 1898, declaró la conformidad de una cancelación porque ha sido practicada en virtud de título y causa correspondiente, rechazándose, por tanto, su anulación. Ya, más recientemente, destaca la RDGRN de 3 de diciembre de 1986, en la que se dispone que «el consentimiento que anticipadamente presentara la parte vendedora no puede suplir esa deficiencia, pues si bien es cierto que los otorgantes pueden configurar otros supuestos de extinción del derecho inscrito distintos del pago del débito garantizado, no pueden prever un mecanismo cancelatorio que obvie la exigencia básica de justificación fehaciente de la realidad de la causa de la extinción que se pretende reflejar registralmente». Por lo tanto, no basta un consentimiento que no se apoye en la causa correspondiente, sino que, según se demuestra, la causa es un requisito indispensable en el negocio cancelatorio, sin ser una excepción la cancelación negocial de hipoteca.

Igualmente, son interesantes las resoluciones sobre el reconocimiento de dominio. La RDGRN de 18 de octubre de 1989 señala que no cabe inscribir el reconocimiento de dominio sin expresión de la causa del mismo, realizado por

el apoderado con facultades para determinados actos jurídicos, que no comprenden el mismo. Y la RDGRN de 19 de enero de 1994 va más allá, pues en ella se rechaza la inscripción de una escritura de reconocimiento de dominio sin expresión de su causa. Afirma la DGRN que no es inscribible dicha escritura porque en nuestro sistema jurídico el solo acuerdo de voluntades, aunque vaya seguido de la *traditio*, carece de virtualidad para provocar la transmisión del dominio; se precisa un título traslativo oneroso o gratuito que debe ir seguido de la tradición, y eso debe hacerse constar, pues es el único medio que el Registrador tiene para calificar los requisitos de capacidad y forma exigidos por la Ley. Varias son también las resoluciones sobre la causa en los negocios de atribución al carácter ganancial a determinados bienes inmuebles entre los cónyuges. En este sentido, la RDGRN de 26 de octubre de 1992 manifiesta que la inscripción de la transferencia de un bien privativo al patrimonio ganancial exige presentar el título o causa de la transmisión, no bastando por tanto el acuerdo de los cónyuges para agruparlo con otro solar ganancial y dar entonces dicho carácter a toda la finca agrupada; la RDGRN de 11 de julio de 1993 afirma que es imprescindible la exacta especificación de la causa para poder inscribir cualquier acto traslativo, conforme a los principios de legitimación y especialidad, por lo que no es inscribible la aportación de determinados bienes privativos a la sociedad de gananciales si no se expresa su causa. Sostienen lo mismo las RRDGRN de 28 de mayo de 1996, 30 de diciembre de 1999, 6 de marzo de 1997, 15 de diciembre de 1999, 6 de junio de 2001 y otras varias.

La RDGRN de 16 de octubre de 1989 señala la importancia de la causa del negocio a efectos de la unidad negocial de los pactos del mismo. La causa es imprescindible para la unidad causal de todo el contenido negocial, de forma que no se puede inscribir una transmisión dominical sin inscribir previamente la condición resolutoria en garantía de determinadas obligaciones.

Precisamente, basándonos en la doctrina de esta resolución, que compartimos, se nos hace muy difícil entender la RDGRN de 12 de mayo de 1994, en la que se permite la inscripción de una adquisición de dominio de un determinado inmueble, como consecuencia de ejercitar la opción de compra resultante de un contrato de leasing, sin necesidad de que conste previamente inscrito el leasing. Vulnera esta resolución el principio causal, el de tracto sucesivo y el de especialidad, pues no entendemos cómo permite transmitir ese dominio sin necesidad de hacer referencia alguna a su causa, que era el propio contrato de leasing. ¿Hemos de ver aquí la admisión de la inscripción de contratos abstractos? Desafortunada donde las haya, no creo que en esta resolución se dé pie a la abstracción. Simplemente la DGRN yerra al entender de forma equivocada la naturaleza del contrato atípico de leasing, pues considera que la compraventa resultante del derecho de opción de compra es un negocio independiente del contrato de leasing precedente; y, si es independiente, no es su causa, y por tanto no vulnera la causalidad. El problema es que la naturaleza del contrato de leasing como contrato atípico es, además, compleja, formada por varios negocios jurídicos unidos entre sí, con unidad causal y negocial, pues la compraventa final sólo es consecuencia del propio arrendamiento anterior, conformando todos ellos, de forma insoluble, el contrato de leasing (1).

(1) Sobre esta Resolución y los problemas de la inscripción del leasing, véase GARCÍA GARCÍA, J. M., «El deterioro del sistema inmobiliario registral: la RDGRN de 12 de mayo de 1994», en *RCDI*, 1994, núm. 623, págs. 1645-1664; y GUTIÉRREZ JEREZ, L. J., «Resolución de la DGRN de 12 de mayo de 1994», en *RDP*, año 80, mes 4, 1996, págs. 308-317.

No hay, por tanto, en estas resoluciones, atisbos de abstracción registral, ni siquiera en esta última, luego podemos afirmar, que la jurisprudencia registral reitera, confirma y defiende la tesis causalista.

II. NECESIDAD DE EXPRESIÓN DE CAUSA

Que la causa del negocio es fundamental, no cabe ninguna duda, pero, ¿es necesario, además, expresar la causa del negocio inscribible?, hemos visto que desde luego ese negocio debe ser causal, pero, ¿podemos aplicar al ámbito registral la presunción de causa del artículo 1.277 del Código Civil, o por el contrario, ésta no actúa en el Registro y debe expresarse siempre la causa?

La presunción del artículo 1.277 del Código Civil 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, pero, por tanto, confirmando siempre, la necesidad de esa causa subyacente, no expresada, que existe siempre.

Esta presunción así concebida no puede aplicarse en el Derecho Hipotecario, no sirve, por tanto, la presunción establecida en el artículo 1.277 del Código Civil en este ámbito. No se puede aplicar esta presunción, porque, como dice la DGRN, en la RDGRN de 2 de noviembre de 1992: «1.º el destinatario de este precepto es el Juez y no el Registrador. 2.º Se trata de un precepto de alcance procesal. 3.º Se trata de una presunción de carácter procesal y mero alcance *iuris tantum*. 4.º 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.º Que se crearía confusión al trasladar al ámbito hipotecario la aplicación del artículo 1.277 del Código Civil».

De igual modo, AMORÓS GUARDIOLA (2) afirma que la presunción del artículo 1.277 del Código Civil, «juega en el ámbito de la validez civil de los contratos, y aun dentro de éste 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 (3) al considerar inaplicable la presunción del artículo 1.277 del Código Civil en Derecho Hipotecario, pues en éste «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 y 28 de enero de 1999, en esta última se dice expresamente: «la causa como elemento esencial que es del propio contrato traslativo (arts. 1261.3 y 1.275 del Código Civil), ha

(2) 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, pág. 60.

(3) Véase, GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, tomo III, Ed. Civitas, Madrid, 2002, pág. 549.

de incluirse entre los extremos sujetos a calificación, de suerte que es necesaria su expresión en los títulos inscribibles sin que pueda jugar en el ámbito registral la presunción que establece el artículo 1.277 del mismo Código».

Si cuando no se expresa la causa de un negocio o acto inscribible, ésta no se puede presumir —pues no se puede aplicar el art. 1.277 del Código Civil—, 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.

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 calificación y práctica del asiento registral correspondiente:

La RDGRN de 12 de marzo de 1930 rechazó la inscripción del título presentado, por no especificar exactamente la causa jurídica de la transferencia que se había producido, no siendo suficiente, a tal efecto, el concepto de adjudicación, por ser demasiado amplio. En concreto afirmaba 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 transmisión de bienes». La RDGRN de 18 de mayo de 1955 rechazó, asimismo, la inscripción de la escritura presentada por aparecer descrita, en ésta, una causa —donación—, que no era la que efectivamente correspondía —convenio—. La RDGRN de 12 de febrero de 1958 puso de manifiesto la importancia de la causa, al ser uno de los requisitos esenciales del contrato y que, por lo tanto, debe de 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 DGRN 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 trabado— 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 (4) 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 necesario 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 sólo 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). 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 y repitiendo la doctrina de estas dos últimas resoluciones, sobre la cancelación registral, como ya hemos mencionado antes, se encuentran las RRDGRN de 27 de septiembre de 1999, 20 de febrero de 2003 y 16 de octubre de 2006.

A la vista de todos estos pronunciamientos jurisprudenciales, podemos afirmar con total rotundidad que la causa, no sólo es necesaria, sino que debe expresarse siempre en el negocio inscribible y que debe, por tanto, plasmarse en el asiento registral correspondiente. De esta forma, el sistema registral es plenamente causalista, e incluso, podemos decir que más estricto que el civil, al no admitir la presunción de causa del artículo 1.277 del Código Civil.

RESUMEN

CAUSA

El sistema registral español es claramente causalista, lo que significa que el negocio o acto que ocasiona la modificación jurídico-real que llega al Registro, debe tener causa y además, ésta debe expresarse siempre en el título formal que recoge el acto o negocio, y por lo tanto, incorporarse con él al Registro de la Propiedad. En estas líneas hemos analizado la doctrina de la Dirección

ABSTRACT

CAUSE

The Spanish registration system is clearly cause-based, which means that the act occasioning any legal/real modification that reaches the registry must have a cause and in addition this cause must always be stated in the formal title containing the act and therefore incorporated with the title in the property registry. This paper analyses the doctrine of the Directorate-General of Registries

(4) 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, «infiere 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.

General de los Registros y del Notariado, proclive, siempre, a la necesidad de causa del sistema registral español.

and Notarial Affairs, which is always inclined toward the need for cause in the Spanish registration system.

1.4. Sucesiones

DIFERENCIA EN EL VALOR DE LOS LOTES DISPUESTA POR EL TESTADOR RESPETANDO LA LEGÍTIMA ESTRICTA

por

TERESA SAN SEGUNDO MANUEL
Profesora Titular de Derecho Civil UNED

1. PRECEPTOS APLICABLES DE LOS ARTÍCULOS 1.051 A 1.087 DEL CÓDIGO CIVIL

El artículo 1.056 del Código Civil establece que cuando el testador hiciere la partición de sus bienes, ya sea por acto entre vivos o por última voluntad, se pasará por ella en cuanto no perjudique la legítima de los herederos forzosos.

El artículo 1.068 estipula que la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados.

El artículo 1.075 del Código Civil establece que la partición hecha por el difunto sólo puede ser impugnada por causa de lesión cuando perjudique la legítima de los herederos forzosos o porque aparezca o racionalmente haya de presumirse que era otra la voluntad del testador. En este mismo sentido el artículo 1070.1 del Código Civil.

2. PLANTEAMIENTO

Con la partición culmina el proceso por el cual los llamados a una herencia adquieren los bienes hereditarios en el caso de ser varios los llamados. Mediante la partición se pone fin a la comunidad hereditaria al proceder a la adjudicación de los bienes. Este es su principal efecto, pues como dice Juan VALLET DE GOYTISOLO (1), es más correcto definirlo así que hacerlo por la cesación de la indivisión, puesto que la comunidad hereditaria puede convertirse en la partición en comunidad indivisa de todos y cada uno, o sólo de algunos, de los bienes.

Existen distintos tipos o clases de partición dependiendo de quien la lleva a cabo. En este análisis nos centraremos en la partición realizada por el testador. Supone la partición realizada por el testador una forma de precisar mejor la distribución de sus bienes con la ventaja añadida de intentar evitar las disputas a que suele dar lugar la partición de los bienes.

(1) Comentario al artículo 1.068 del Código Civil, pág. 445, en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, dirigidos por Manuel ALBALADEJO, Tomo XIV, vol. 2, Edersa, 1989.