



FACULTAD DE DERECHO

**EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LA CAUSA COMO
SOLUCIÓN AL PACTO COMISORIO.**

Autor: Santiago Muñoz Fernández

5º E-3 B

Área de Derecho Civil

Madrid

Marzo 2025

Dedicatoria

A D. Diego Vigil de Quiñones Otero.
Por su guía, paciencia, dedicación y confianza
a lo largo de mi etapa universitaria.
SDG.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	11
II. PACTO COMISORIO	13
1. ANTECEDENTES	13
2. CONCEPTO	13
3. RAZÓN DE SER.....	14
4. ALCANCE.....	15
5. PACTO MARCIANO Y PACTO EX INTERVALO	16
III. CAUSALISMO Y FIGURAS ANÓMALAS.....	19
1. NEGOCIOS JURÍDICOS ANÓMALOS	19
2. EL NEGOCIO INDIRECTO	19
2.1. Concepto.....	19
2.2. Admisibilidad	20
3. EL NEGOCIO FIDUCIARIO	21
3.1. Concepto.....	21
3.2. Admisibilidad	21
4. LA CAUSA COMO FORMA DE EVITAR EL ENRIQUECIMIENTO INJUSTO	22
IV. ESTRATEGIAS JURÍDICAS DE FRAUDE	25
1. DACIÓN EN PAGO.....	25
1.1. Concepto.....	25
1.2. Problemática	25
1.3. Conclusión	28
2. COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA	28
2.1. Concepto.....	28
2.2. Problemática	29
2.3. Conclusión	29

3. OPCIÓN DE COMPRA EN GARANTÍA	30
3.1. Concepto	30
3.2. Problemática	30
3.3. Conclusión	31
4. CASO PARTICULAR: LA VENTA EN GARANTÍA.....	31
4.1. Concepto	31
4.2. Problemática	32
4.3. Conclusión	34
5. ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE RETORNO O LEASE BACK.....	34
5.1. Concepto	34
5.2. Problemática	34
5.3. Conclusión	37
V. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL COMO SOLUCIÓN.....	39
1. CONCEPTO	39
2. MEDIOS PARA LA CALIFICACIÓN	40
3. LA CAUSA Y LA INSCRIPCIÓN	40
3.1. El problema del consentimiento formal.....	42
3.2. El consentimiento sin causa y las modificaciones registrales	44
4. NECESIDAD DE EXPRESIÓN DE LA CAUSA	45
5. CONCLUSIÓN	47
VI. TEORÍAS SOBRE LA IMPORTANCIA DEL CONTROL DE LEGALIDAD DEL REGISTRO	51
1. CONSTITUCIONALIZACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD REGISTRAL	51
2. EL GATEKEEPER Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL	52
VII. CONCLUSIONES	55
VIII. BIBLIOGRAFÍA.....	57
1. LEGISLACIÓN	57
2. JURISPRUDENCIA.....	57

3. DOCTRINA ADMINISTRATIVA	58
4. OBRAS DOCTRINALES	59
5. RECURSOS DE INTERNET	61

LISTADO DE ABREVIATURAS

Art: artículo

BOE: Boletín Oficial del Estado

CC: Código Civil

DGSJFP: Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

LH: Ley Hipotecaria

Núm: número

RDGSJFP: Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Ref: referencia

RH: Reglamento Hipotecario

Ss: siguientes

STS: Sentencia del Tribunal Supremo

I. INTRODUCCIÓN

Los derechos reales de garantía cumplen una función esencial en el tráfico jurídico al permitir que el acreedor pueda perseguir no solo todos los bienes afectos al patrimonio del deudor, sobre la base de la responsabilidad patrimonial universal del artículo 1911 del Código Civil (en adelante CC), sino que aumentan el patrimonio específico que es perseguible, mejorando así las garantías del cumplimiento de la obligación (Díez-Picazo y Gullón, 2019, pp. 128-135).

Las garantías reales recaen sobre cosas ciertas y es fundamental su oponibilidad *erga omnes*. Esta característica es la que las hace singulares con respecto al resto de garantías personales, pues enfatizan la nota de seguridad al determinar que el bien afecto por la garantía real pueda ser objeto de agresión por el acreedor, cualquiera que sea la persona que ostente dicho objeto (Díez-Picazo y Gullón, 2019, pp. 128-135).

Estas figuras no han sido impasibles ante el transcurso del tiempo. Durante la época de la codificación nos encontramos con los derechos reales de garantía en función de la naturaleza de los bienes afectados: muebles o inmuebles. Sin embargo, desde finales del siglo pasado, debido a las necesidades de fomentar el desarrollo del crédito y a la aparición de bienes, que pese a ser muebles, son fácilmente identificables, han ido evolucionando. De esta forma, surgen figuras como la hipoteca mobiliaria y la prenda sin desplazamiento, aquella para los bienes muebles identificables y esta para los que no lo son fácilmente (Díez-Picazo y Gullón, 2019, pp. 128-135).

En este sentido, el tráfico jurídico ha hecho que surjan diversas fórmulas legales que en la práctica cumplen la función de una garantía, tal es el caso de las garantías atípicas, en su gran amplitud de libertad configuradora y los actos con trascendencia real. Esto trae consigo evidentes ventajas para las partes contratantes, pues aumenta el número de instrumentos jurídicos que usar para el fin que se persigue, pero, por otro lado, no en pocas ocasiones, se usan para violentar normas de derecho imperativo como la prohibición del pacto comisorio.

Para combatir estos negocios jurídicos constituidos fraudulentamente con finalidad de garantía, el Registro de la Propiedad y la causa del negocio jurídico juegan un papel fundamental. El primero se erige como medio por el que el Estado controla la legalidad

de determinados actos que pretenden conseguir efectos frente a terceros, mientras que la causa del negocio, además de un requisito esencial de todo contrato según el Art. 1281 CC, determina de una u otra manera, la intención de las partes para con dicho contrato.

El papel de estos dos elementos garantes de la seguridad jurídica está cobrando mayor importancia debido al aumento del uso de estas fórmulas legales en la actualidad, que en la práctica cumplen una función de garantía, y a la evolución doctrinal y jurisprudencial sobre el pacto comisorio y la protección del deudor.

Por ello, en este trabajo de fin de grado se pretende analizar el estado de esta cuestión y hacer un alegato en favor de la importancia que cumple la causa y el Registro como salvaguardas de la legalidad en el tráfico jurídico de nuestro ordenamiento.

Para ello, se examinará en primer lugar la prohibición del pacto comisorio, profundizando en su fundamento. A continuación, se realizará un análisis del sistema causalista vigente en nuestro ordenamiento jurídico, así como de las figuras jurídicas anómalas que pueden entrar en tensión con dicho sistema. También se estudiarán los mecanismos empleados para eludir la prohibición del pacto comisorio y los métodos mediante los cuales dichos fraudes pueden ser detectados.

En una segunda fase, se abordará el papel de la calificación registral en esta materia, evaluando su actuación hasta el momento y proponiendo una posible línea de evolución de esta figura. Finalmente, se expondrán dos posturas doctrinales que subrayan la importancia de la calificación registral en la prevención de abusos y como garante de la seguridad jurídica.

En cuanto a la metodología empleada, el trabajo parte del análisis de la situación objeto de estudio mediante una revisión de obras doctrinales que abordan el problema. Asimismo, se ha examinado la evolución y la orientación jurisprudencial, así como los criterios administrativos establecidos por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II. PACTO COMISORIO

1. ANTECEDENTES

En cuestión de derechos reales se tiene la percepción de que nos encontramos con un sistema de *numerus clausus* y no de *numerus apertus*. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que el legislador, al hacer alusión a los derechos de garantía, incluyendo a los reales, no enumera una lista cerrada, sino que lo hace mediante fórmulas abiertas. Esta última cuestión la podemos observar en el artículo 27 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH) cuando alude a: “hipoteca o cualquier forma de garantía real” (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, pp. 359-372).

En añadido, refuerzan esta idea varias cuestiones como son: que las normas que regulan las garantías típicas (hipoteca, prenda y anticresis) permiten un notable margen de actuación en cuanto a su modificación; la existencia de fórmulas legales que constituyen en última instancia una forma de garantía real; y en general, que los derechos reales puedan usarse en función de garantía recortando su contenido (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, pp. 359-372).

Así las cosas, existen actos de trascendencia real que modifican el contenido típico de los derechos reales y cuya finalidad no es otra que servir de garantía al acreedor. Sirva de ejemplo la transmisión del dominio bajo condición resolutoria o bajo condición suspensiva. De esta forma, se permite que los créditos estén reforzados frente a un posible incumplimiento, pero para gozar de un derecho de realización del valor preferente, el régimen que se debe seguir es el del derecho de prenda e hipoteca. (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, pp. 359-372).

Surgen así las garantías atípicas que, en ocasiones, son usadas de forma fraudulenta con el fin de que el acreedor se apropie del bien garantizado en caso de incumplimiento (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, pp. 359-372).

2. CONCEPTO

Se entiende por pacto comisorio el pacto contenido en el contrato de garantía por el cual las partes convienen, para el caso de que el deudor incumpla la obligación pactada, la

adquisición del dominio de la cosa objeto de gravamen por parte del acreedor (Veiga Copo, 2011, capítulo séptimo).

En nuestro ordenamiento jurídico, su práctica se encuentra prohibida a tenor de lo dispuesto en el Art. 1859 CC que establece que: "El acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas". Por tanto, en lugar de apropiarse del bien, el acreedor ha de proceder a realizar su valor, conforme a los procedimientos de ejecución legalmente previstos (de Verda y Beamonte, 2023, pp. 955-959).

3. RAZÓN DE SER

La doctrina no parece ponerse de acuerdo en cuanto al fundamento de esta interdicción, por lo que se han venido construyendo las tesis más dispares para justificar su existencia. Entre las muchas teorías que se han mantenido sobre la materia destacan, entre otras, aquellas que sostienen que tal restricción a la autonomía de los particulares tiene su base en la inagotable cruzada contra la usura; en la necesaria protección del deudor y/o de los acreedores de este; o en las dudas sobre la licitud de la autoejecución, con fundamento procesal. Además, lejos de constituir una mera cuestión teórica, el fundamento de la prohibición del pacto comisorio ha condicionado el posicionamiento de los autores sobre la licitud de determinadas convenciones, como pueden ser el pacto marciano o el denominado pacto ex intervalo (Aznar Sánchez-Parodi, 2021, pp. 405-422).

Para Díez-Picazo y Gullón, lejos de barajar tantas alternativas, el fundamento de esta prohibición radica en la protección que nuestro ordenamiento proporciona a la parte débil de la relación jurídica, esto es, al deudor, que puede verse forzado a entregar una cosa de más valor que la cuantía de la propia deuda. No obstante, de esta forma no solo se protege al deudor de posibles abusos, sino también al resto de acreedores del deudor que tienen derecho a cobrarse sobre lo que reste del valor del bien una vez se pague al acreedor (2019, pp. 128-135).

Así, la ley articula un procedimiento específico para la ejecución del bien dado en garantía que asegura un precio correcto, objetivo y de mercado. De esta forma, no son válidos y eficaces los pactos por los cuales el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación por el deudor, pueda apropiarse del bien garantizado mediante el pago de un precio

pactado con anterioridad, pues escapa del procedimiento de valoración que impone la ley (Díez-Picazo y Gullón, 2019, pp. 128-135).

No obstante, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante DGSJFP), en la resolución de 13 de julio de 2022 estableció que, estando el pacto comisorio prohibido en nuestro ordenamiento, “es admisible el pacto por el que pueda adjudicarse al acreedor o venderse a un tercero el bien objeto de la garantía siempre que se establezca un procedimiento de valoración del mismo que excluya la situación de abuso para el deudor”, esto es, mediante procedimientos objetivos (García Valdecasas Butrón, 2022).

Estos procedimientos objetivos podrían ser por estimación pericial o remitiéndose a índices objetivos, como los de un mercado de valores determinado, tal y como se menciona en la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de abril de 1997 (RJ/1997/2709).

En fin, mediante la configuración de estas nuevas formas de garantías alternativas o garantías atípicas, se intenta burlar en ocasiones la prohibición del pacto comisorio, considerándose todas ellas fraudulentas con la consiguiente sanción de nulidad.

4. ALCANCE

Esta prohibición no se ha limitado a los pactos comisorios propios, esto es, a los que se incluyen en contratos de garantía típicos de nuestro ordenamiento jurídico (anticresis, prenda e hipoteca), sino también a los pactos comisorios autónomos, los incluidos en contratos de garantía atípicos (Aznar Sánchez-Parodi, 2021, pp. 405-422).

Así, se ha hablado en la doctrina de una vocación general de la interdicción, idea que parece encontrar apoyo en la STS 22 diciembre 1988 donde, a causa de un supuesto de pacto de retroventa en garantía, se puso de relieve que:

... en aquellos casos en que (...) la causa eficiente de la garantía consistente en la transmisión de la propiedad fue el préstamo, la aceptación de estos pactos no es aconsejable: a) Porque si bien es innegable que son admitidos para ciertos supuestos, ello no tiene un carácter general en cuanto que en otros los rechaza; b)

Porque en el Código Civil existe una concreta prohibición de los mismos para los contratos de garantía a que el art. 1859 se refiere (hipoteca y prenda); c) Porque aun cuando algún sector de la doctrina científica no lo admita, lo cierto es que la más generalizada posición acepta que la prohibición contenida en dicho precepto puede extenderse a otros supuestos, lo cual no rechaza la jurisprudencia de esta Sala, extensión que puede operarse perfectamente para casos como el presente (de mutuo), por virtud de la aplicación analógica de referido precepto y a tenor de lo dispuesto en el art. 4.1 del Código Civil... (Aznar Sánchez-Parodi, 2021, p. 407)

5. PACTO MARCIANO Y PACTO EX INTERVALLO

Existe un fuerte debate doctrinal en relación con la existencia o no de pacto comisorio en el pacto marciano y el llamado pacto *ex intervallo*, más aún tras la introducción del Real Decreto-ley 5/2005 de 11 de marzo de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública, pues parece que ha positivizado en nuestro derecho una de estas discutidas excepciones al pacto comisorio.

El pacto marciano es aquel pacto entre deudor y acreedor por el cual, si aquel no cumple con la obligación en el momento del vencimiento, el acreedor podría apropiarse de la cosa dada en garantía, previa justa valoración de la misma y con deber de reintegrar el excedente de dicha valoración con respecto a la cantidad en que consista la deuda incumplida (Redondo Trigo, 2007, pp. 357-375).

Es meridiano en la doctrina y jurisprudencia que el Código Civil sanciona la prohibición del pacto comisorio decretando la nulidad de dicho pacto y la validez del resto de la garantía. No obstante, la duda se haya en si la prohibición es de carácter absoluto o por el contrario sí que se permitirían pactos que no contravinieran el espíritu de dicha prohibición. Y es aquí donde entran el pacto marciano y el pacto *ex intervallo* (Redondo Trigo, 2007, pp. 357-375).

De entre los autores, podemos destacar a Albaladejo, quien se postulaba a favor de la validez del pacto marciano argumentando que si existen métodos objetivos y fiables para

valorar el bien gravado, de manera que su precio pueda determinarse con certeza en caso de incumplimiento de la obligación, no hay motivo para invalidar el acuerdo mediante el cual se estipule que, en caso de incumplimiento por parte del deudor, el acreedor pueda quedarse con dicho bien por su valor real, compensando cualquier posible diferencia en exceso. Así, rechaza que la valoración del bien pueda quedar en manos de los contratantes ya que existe riesgo de que el deudor se vea forzado a aceptar un precio perjudicial para él. (Albaladejo, 1983, pp. 233-234).

Por otro lado, el pacto *ex intervallo* es un pacto comisorio pactado, no en el momento del otorgamiento del crédito y la constitución de la garantía, sino en un momento posterior (Prías Picardo, 2004, pp. 237-254).

Siguiendo su argumentación, bien se realice el pacto una vez nacido el crédito, pero antes del vencimiento del mismo, bien se realice tras el vencimiento del crédito (equivalente a una dación en pago), su admisibilidad o no radicará en que se lleve a cabo una valoración objetiva de los bienes, postulándose así a favor de este pacto (Prías Picardo, 2004, pp. 237-254).

Autores como De Buen y Albaladejo se muestran también a favor de su validez pues creen que el perjuicio para el deudor que conlleva el pacto comisorio no está ya presente cuando éste se acuerda con posterioridad al nacimiento de la obligación y al de constitución de la garantía. En contra, se argumenta principalmente el riesgo de simulación, señalando que el documento podría reflejar el pacto como si fuera posterior, cuando en realidad habría sido contemporáneo al surgimiento de la obligación, colocando así al deudor en una situación desfavorable (Redondo Trigo, 2007, pp. 357-375).

Con todo, parece que la clave para la admisión de estas figuras radica en si la garantía que se apropia el acreedor ha sido sometida a un proceso de valoración objetiva para, de esa forma, ajustar el valor de la cosa a precio de mercado y con ello, pagar al acreedor, y proporcionar el exceso al deudor. De esta forma, parece que se desactiva la inmoralidad del pacto comisorio y se alinearían estos pactos con el espíritu de los artículos 1859 y 1884 del CC.

III. CAUSALISMO Y FIGURAS ANÓMALAS

En esta problemática surgida por el juego del pacto comisorio inserto en garantías atípicas, toma un papel relevante la causa del negocio jurídico, en tanto que sirve para evitar un enriquecimiento injusto y como controlador de la legalidad cuando dichos pactos llegan al Registro de la Propiedad.

1. NEGOCIOS JURÍDICOS ANÓMALOS

Las formas de garantías atípicas forman parte de los conocidos como negocios jurídicos anómalos. Según de Castro, este tipo de negocios son aquellos que suponen una deformación de la figura negocial, querida por quienes crean el negocio y hecha para escapar de la regulación normal, querida y ordenada por la ley. Entre los negocios jurídicos anómalos podemos encontrar los negocios simulados, indirectos, fiduciarios y fraudulentos, debiendo señalarse que estas anomalías no se excluyen entre sí, por lo que pueden encontrarse varias de ellas en un mismo caso (Castán Tobeñas, 1989, pp. 351-360).

No obstante lo anterior, no debe olvidarse que el sistema del Código Civil tiene propias y bien definidas características, como es atender a la causa concreta, lo que impide en nuestro ordenamiento amparar adquisiciones hechas de mala fe, sea cualquiera el artificio negocial empleado (de Castro y Bravo, 2016, pp. 330-331).

2. EL NEGOCIO INDIRECTO

2.1. Concepto

Nos encontramos con un negocio indirecto “cuando las partes recurren en el caso concreto a un negocio concreto determinado, para alcanzar consciente y consensualmente por su medio fines diversos de aquellos típicos de la estructura del negocio mismo” (de Castro y Bravo, 2016, p. 447).

Pues bien, como resultado de lo anterior, para introducir los mecanismos indirectos de burla del pacto comisorio, es oportuno mencionar la STS de 26 de abril de 2001 (RJ

2001/2037) en la que se dispuso, en relación con las garantías atípicas y la prohibición del pacto comisorio, que:

La referida prohibición del pacto comisorio no debe entenderse circunscrita a los contratos de garantía típicos, sino también a los **negocios indirectos** que persigan fines de garantía. De lo contrario, el principio de la autonomía de la voluntad [...] permitiría la creación de negocios en fraude de ley. Se tendría entonces, una vez descubierto el fraude, que aplicar la prohibición tratada de eludir, previa nulidad de las estipulaciones contraria al espíritu y finalidad de aquéllas (art. 6.4.º CC).

2.2. Admisibilidad

De Castro es especialmente crítico con esta figura puesto que cree que son intentos de esquivar determinadas disposiciones por ser molestas, o para conseguir resultados prohibidos por las leyes. La cuestión de fondo es si pueden o no conseguirse los efectos prácticos propios de un tipo de negocio jurídico, escapando de la aplicación de las reglas propias de éste, mediante el uso de la estructura de otro tipo de negocio (2016, pp. 443-448).

Sobre este tipo de negocios merodea siempre la sombra de realizarse en fraude de ley y adolecen de la dificultad técnica que supone tener que atender jurídicamente al resultado práctico propuesto, que se postula jurídicamente inatendible, cuando este último no se realiza por abstención u oposición de una de las partes, y la otra reclama por ello (de Castro y Bravo, 2016, pp. 448-449).

En el fondo, el surgimiento del negocio indirecto, al igual que los mecanismos mencionados para burlar la prohibición del pacto comisorio, surgen de la misma fuente: el ansia para romper las trabas que limitan la autonomía de la voluntad. De ahí que se critique que con este tipo de negocios se pretenda vaciar de contenido la causa como requisito del negocio (de Castro y Bravo, 2016, pp. 449-453).

La doctrina del Tribunal Supremo sobre esta cuestión se basa, como se expone en la STS de 3 de mayo de 1955, en que cuando se usa un medio indirecto, se recomienda especial

moderación en la facultad de calificar estos negocios jurídicos, debiendo atenderse a la misma finalidad de lo verdaderamente convenido. También, relacionándolo con el fraude de ley que puede suponer el negocio indirecto, la STS de 22 de diciembre de 1944 enseña, que, de modo general, no está permitido esquivar normas de derecho imperativo por medios indirectos, dedraudando la ley y lesionando el derecho de legitimarios y acreedores (de Castro y Bravo, 2016, pp. 456-457).

Por su parte, la doctrina moderna ha abandonado ya la posibilidad de que el negocio indirecto sea una categoría dogmática con plena sustantividad dado lo heterogéneo de sus supuestos y el difícil encaje en nuestro sistema causalista. Así Castán, atendiendo a su causa, distingue entre negocios fiduciarios (lícitos y válidos) y negocios fraudulentos (ilícitos e inválidos) (Registradores de Madrid, 2021).

3. EL NEGOCIO FIDUCIARIO

3.1. Concepto

Por negocio fiduciario se entiende aquel por el que se realiza una atribución patrimonial que sobrepasa el fin perseguido, obligándose, a la vez, el que la recibe, a usar de ella sólo dentro de los límites de aquel fin y a la posterior restitución de lo adquirido (Albaladejo, 1958, p. 221).

3.2. Admisibilidad

La doctrina del Tribunal Supremo entiende que aunque siendo un negocio indirecto, el negocio fiduciario es un negocio indirecto válido, pero advierte que tal validez se entenderá siempre limitada a que ella no suponga un fraude a la ley o a terceros (STS de 14 de diciembre de 1955).

Cuando se trata del negocio fiduciario, se acostumbra a decir que el fenómeno práctico a dilucidar se caracteriza por la incongruencia del medio jurídico elegido, la enajenación, y el fin económico o práctico perseguido, de garantía o administración. Fruto del estudio de esta figura, de su evolución doctrinal y en el plano legal, la función de este negocio no permite que el fiduciario, como tal, adquiera la propiedad plena y definitiva de la cosa confiada (de Castro y Bravo, 2016, pp. 383, 419).

Esto es así porque en nuestro derecho resulta inconcebible que un negocio con una causa fiduciaria, produzca junto a efectos fiduciarios, una transmisión plena y definitiva de la propiedad, como se defendía por la teoría del doble efecto. En su lugar, se propuso la teoría por la cual el fiduciante retiene la propiedad material de la cosa confiada, entregando al fiduciario la propiedad formal y de esta manera, el fiduciante se mantiene como verdadero propietario de la cosa. Así, la propiedad no se entiende transmitida de modo definitivo, sino que está condicionada a su finalidad fiduciaria, consiguiendo armonía entre la causa y la eficacia del negocio (de Castro y Bravo, 2016, p. 421).

En fin, resulta trascendente el estudio de cada negocio que se presenta para determinar si es de carácter fiduciario o no, puesto que en ocasiones, se camuflan tras esta figura pactos comisorios instrumentalizados a través, por ejemplo, de pactos de retroventa. Para ello, habrá que atender a los hechos en cada caso concreto, y al verdadero propósito entre las partes. También, habrá que desechar aquellos negocios que puedan clasificarse dentro de otras figuras, como tiene lugar cuando hay un supuesto de mera simulación; de una mera venta, con o sin pacto de retro; de una novación; de una dación o adjudicación en pago; de préstamo o de mandato (de Castro y Bravo, 2016, pp. 439-441).

Con respecto a su distinción con la simulación, es preciso tener en cuenta que el negocio fiduciario es un negocio realmente querido por las partes, esto es, una de las partes verdaderamente pretende transmitir la propiedad a la otra parte (aunque con la intención de recuperarla posteriormente), a diferencia del negocio simulado, en el que se pretende únicamente crear una apariencia exterior, no coincidente con la voluntad real. En resumen, la posibilidad de confusión del negocio simulado con el fiduciario desaparece si se piensa que el segundo se compone de dos partes, la segunda de las cuales deja ver claramente la verdad del negocio; a diferencia del primero, simulado, cuya verdad no aparece del propio negocio (Albaladejo, 1958, p. 223).

4. LA CAUSA COMO FORMA DE EVITAR EL ENRIQUECIMIENTO INJUSTO

En numerosas ocasiones, la única manera de discernir si lo que se tiene delante es un negocio lícito y aceptado por el ordenamiento, o por el contrario, se trata de un negocio fraudulento, es la causa del mismo.

Según Díez Picazo, todo desplazamiento patrimonial, todo enriquecimiento y, en general, toda atribución, para ser lícitos, deben tener una causa justa (Registradores de Madrid, 2021).

Esta causa difícilmente podrá ser considerado como justa en aquellos casos en los que el acreedor se apropie del bien dado en garantía sin que previamente se realice una valoración objetiva del mismo, o sin que se produzca la ejecución del valor de este de acuerdo con la ley. Si se produce esta apropiación, el acreedor se quedaría en muchos de los casos con un bien que excede al valor de la deuda que estaba garantizando, lo que no parece justo. Además, supone una causa ilícita por contravenir la prohibición del pacto comisorio, esto es, por ser contrario a la ley o a la moral.

De esta forma, por un lado, no se permite una atribución patrimonial superior a la razón de ser del negocio, y por otro lado, la atribución patrimonial debe ser acorde a la finalidad perseguida: financiar no es suficiente para convertirse en propietario con fines de garantía. Se intenta por tanto evitar tanto el desequilibrio de prestaciones como que la atribución patrimonial sea un medio exorbitante para el fin perseguido (Registradores de Madrid, 2021).

Por otro lado, es preciso hacer una aproximación a lo que se entiende por causa en los negocios jurídicos, para así, una vez identificada la verdadera causa pretendida por las partes, se imponga la sanción correspondiente a ese negocio, si es que resulta contrario a la ley.

La cuestión de la causa es objeto de grandes debates doctrinales en base a las diversas teorías que se formulan entorno a aquella. Dejaremos a un lado las teorías anticausalistas, puesto que nuestro ordenamiento jurídico es causalista y porque, a mi parecer, es un factor fundamental que ayuda a precisar los negocios jurídicos, a dar un extra de información si cabe en aquellas situaciones donde el negocio se encuentra bajo sospecha de fraudulento o simulado.

No obstante, estas teorías han ido cobrando fuerza en Europa, con su máximo exponente en Francia, donde incluso se ha llegado a eliminar la causa como elemento del derecho de obligaciones y contratos con la premisa de mejorar la claridad y la seguridad jurídica (Navarro Mendizábal, 2022, pp. 334-335).

Así, encontramos tres planteamientos fundamentales respecto de la causa:

Los defensores la **teoría objetiva** de la causa, entre ellos Domat y Pothier, que conciben la causa como la función económico-social típica del negocio que se realice, o lo que es lo mismo, el porqué jurídico objetivo propio y siempre igual en cada tipo de negocio que el derecho reconoce (Castán Tobeñas, 1989, p. 349 y ss).

Por otro lado, la **teoría subjetiva** considera que la causa del negocio jurídico es la finalidad concreta perseguida por las partes en el negocio contemplado en particular e incorporada al mismo como elemento determinante de la declaración de voluntad. Así, se protege la moralidad de las relaciones jurídicas al poderse examinar la intención concreta perseguida por las partes y anular negocios objetivamente lícitos, pero cuyos móviles son ilícitos e inmorales (Castán Tobeñas, 1989, p. 349 y ss).

La **teoría sincrética o armónica**, mayoritaria, según Castán, junto al fin que el negocio persigue en abstracto, hay que dar relevancia causal al propósito que indujo al sujeto a alcanzarlo cuando este propósito se incorpora al negocio, como razón determinante de la declaración de voluntad (Castán Tobeñas, 1989, p. 349 y ss).

Nuestro Código Civil recoge un camino intermedio entre estas teorías, pues posee una concepción objetiva de la causa, pero también da trascendencia a los motivos o causa subjetiva, ya que exige que la causa sea lícita, requisito sólo explicable a través de la concepción subjetiva de la causa (Castán Tobeñas, 1989, p. 349 y ss).

Pues bien, de los artículos 1274 y ss. del CC, extraemos que en nuestro ordenamiento se exige que la causa exista, que sea lícita y veraz. De esta forma, en los mecanismos de burla de la prohibición del pacto comisorio, en la mayoría de las ocasiones, existe una causa falsa en los contratos ya que la verdadera causa ha sido ocultada por las partes, expresando en el contrato otra distinta de la realmente pretendida, dando lugar a una simulación relativa.

De esta forma, una vez descubierta la simulación, el negocio simulado no producirá efecto alguno por carecer de causa (artículo 1275 CC), y el negocio disimulado, será nulo puesto que su causa es ilícita al esconder un pacto comisorio prohibido, pues conforme al sistema del CC, se requiere una causa lícita para que haya contrato (artículo 1261 CC) (de Castro y Bravo, 2016, p. 249).

IV. ESTRATEGIAS JURÍDICAS DE FRAUDE

En los siguientes apartados se analizarán diferentes estrategias seguidas en el tráfico jurídico para violentar la prohibición del pacto comisorio. En ocasiones, puede pensarse que no existe un fin fraudulento, pero como aclara Albaladejo, la nulidad de estos negocios es independiente de que el sujeto haya tenido o no ánimo de defraudar, pues lo que está proscrito es el resultado, y no su obtención con propósito fraudulento (1958, p. 217).

En este sentido, dado que el negocio realizado persiguiendo claramente un fin prohibido por la ley, es invalidado por esta, caben dos caminos tendentes a evitar esta situación: ocultarlo bajo una falsa apariencia de perseguir otro fin (simulación), o realizar un negocio o negocios que, amparándose en normas dictadas con finalidad distinta, alcancen el resultado prohibido (negocio en fraude de ley). En el primer caso, el negocio simulado es nulo y el disimulado válido, y en el segundo caso, el negocio en fraude de ley, también está sancionado con nulidad (Albaladejo, 1958, pp. 175, 216).

1. DACIÓN EN PAGO

1.1. Concepto

La dación en pago es un contrato, cuya naturaleza es doctrinalmente discutida, por virtud del cual se transmiten al acreedor determinados bienes o derechos distintos de los debidos, y que éste acepta voluntariamente como pago de su crédito; transmisión que, en cuanto forma de pago puede realizar tanto el deudor como un tercero (Villaplana García, 2021, pp. 1365-1376).

En palabras del Tribunal Supremo en sentencia de 5 de octubre de 1987 (RJ/1987/6712), la dación en pago es un negocio de pago por virtud del cual el deudor transmite bienes de su propiedad al acreedor, con el propósito de que este último aplique el bien recibido a la extinción de la obligación entre ambos.

1.2. Problemática

En ocasiones, este subrogado del cumplimiento es usado para ocultar un pacto comisorio prohibido. El funcionamiento de este fraude consistiría en que se acuerde una dación en

pago en el mismo momento de otorgamiento del préstamo para así, en caso de incumplimiento por parte del deudor, que éste cumpla entregándole la cosa. El problema es que este convenio no se adopta con el fin de compensar de otra forma al acreedor, sino que se realiza antes de que la obligación esté vencida, líquida y exigible, por lo que se puede afirmar que la transmisión del dominio es lo que se ha querido como garantía de la obligación (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, pp. 359-372).

La Sentencia del Tribunal Supremo 141/2013 de 1 marzo (RJ/2013/2280) aborda esta cuestión al resolver un conflicto entre la entidad PONT DE GENEVE 2.000, S.L y la persona física doña Eugenia. En este caso, se celebró un negocio jurídico por el cual la sociedad, “en concepto de pago por tercero” consignó la cantidad de 280.512'33 € en el Juzgado de 1ª Instancia de Requena para evitar una subasta y levantar el embargo de la finca propiedad de doña Eugenia, que estaba embargada por dicho juzgado. A su vez, doña Eugenia transmitió en “concepto de dación en pago de la deuda” a la sociedad mencionada de la finca, con el pacto de retroventa por el que podía recobrar la misma si en el plazo de tres meses le reembolsaba aquella cantidad, más la de 14.000 €; si no lo hacía, quedaba la finca en propiedad de la sociedad. Trascurrido el tiempo, no se realizó el pago, por lo que no se hizo efectiva la acción de retracto. Así, la sociedad en cuestión interpuso demanda en la que interesaba de forma principal, la entrega inmediata de la posesión de la finca, así como al otorgamiento de escritura de dación en pago o elevación a público de contrato privado.

El Tribunal Supremo acepta y confirma la calificación de la dación en pago celebrada como simulada, pues encubre en realidad un préstamo ya que no se trata de una deuda que se paga con una dación en pago, sino que el que figura como acreedor es en realidad un prestamista que le levanta un embargo y el importe es el objeto del préstamo con un interés del 20% anual y con un plazo verdaderamente exiguo (tres meses), haciendo suya la finca, si no le devuelve el dinero prestado, que figura como dación en pago y se formula como pacto de retroventa. El tribunal señala que no cabe considerar que este préstamo tenga una garantía real, esto es, el prestamista no tiene una garantía, sino una expectativa de hacer suya la finca que era objeto de la simulada dación en pago.

Además, añade que, haciendo uso de la figura de la dación en pago, se encubre un pacto comisorio puesto que si la prestataria (con la simulación de la dación en pago) no cumple

la obligación de pago, se consuma la transmisión de la propiedad de la finca objeto de la dación en pago a la sociedad PONT DE GENEVE 2.000 S.L.

Por otro lado, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su resolución de 20 julio de 2012 (RJ/2012/10097) ya introduce en este tipo de cuestiones el problema fundamental de la causa, del que se ha tratado *supra*.

El asunto en cuestión llega a este centro directivo tras una calificación negativa por parte de la registradora de la propiedad de Barbate en una escritura en la que la sociedad Estudios Alga, S.L. reconoce adeudar a la entidad Golf Jandía, S.L. la cantidad de ciento cincuenta mil euros, en concepto de préstamo, y la primera, se obliga a devolver la cantidad adeudada en el plazo de treinta días naturales, a contar desde la firma de la escritura junto con treinta mil euros de intereses. Las partes convinieron una cesión en pago de deuda asumida, por el importe de ciento ochenta mil euros, de una finca rústica propiedad de Estudios Alga, S.L., sociedad deudora, a favor de la acreedora Golf Jandía, S.L., sometida esta cesión a condición suspensiva, de manera que quedará sin efecto la mencionada cesión en el caso de que llegado el día acordado, la entidad Estudios Alga, S.L. hubiera abonado a la entidad la cantidad de ciento ochenta mil euros, y que en el caso de no realizarse el pago de la deuda en los términos indicados, la cesión en pago de deuda se haría eficaz, adquiriendo la entidad Golf Jandía, S.L. el pleno dominio de la finca cedida.

En este caso, el centro directivo confirma la calificación de la registradora. Afirma este centro que el efecto consustancial a toda dación en pago de deuda es la extinción de un crédito preexistente a cambio de la entrega de un bien, y no se produce más que de modo indirecto y sólo para el supuesto de incumplimiento de la obligación garantizada. En otras palabras, “que la dación en pago se produce cuando el acreedor accede a recibir a título de pago una prestación distinta a la que constituía el contenido de la obligación debida”. Sin embargo, en este caso, la obligación no está vencida, líquida y exigible.

Además, afirma que:

En el ínterin hasta que la total obligación se torne exigible, la transmisión dominical ni se perfecciona, ni en la forma condicional en que se pacta tiene más justificación que la de servir de garantía a una obligación y, [...] esta finalidad no

tiene virtualidad suficiente para justificar una transmisión del dominio; sino, a lo sumo, una titularidad real distinta y limitadora del dominio (que sigue permaneciendo en el deudor) y que en todo caso deberá respetar la aludida prohibición legal del pacto comisorio (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 julio de 2012 RJ/10097).

1.3. Conclusión

Con todo, como precisa la Dirección General en esta última resolución, no es suficiente la voluntad común de transmitir y adquirir para conseguir el efecto de transmisión de la propiedad, pues es necesario, además de la teoría del título y el modo, la concurrencia de una causa suficiente del fin que persiguen las partes contratantes. Y en este caso, la verdadera voluntad de las partes no es provocar una transmisión dominical actual y definitiva sino una transmisión provisional y cautelar, en función de garantía, a consolidar en caso de incumplimiento de la obligación, lo que es contrario a la prohibición del pacto comisorio que recogido en los artículos 1859 y 1884 del CC.

2. COMPRAVENTA CON PACTO DE RETROVENTA

2.1. Concepto

El pacto de retroventa, pacto de retro, o carta de gracia¹ es el aquel pacto por el cual se perfecciona una compraventa en la que, junto a sus elementos esenciales, encontramos uno accesorio, un pacto por el que el vendedor puede recuperar lo vendido (Rubio Torrano, 1990, p. 1370).

Este pacto debe realizarse en el mismo negocio jurídico, puesto que, si se realiza después de la adquisición del dominio por parte del comprador, estaríamos ante una opción de compra. En esta misma línea, podrá incluso calificarse como pacto de retro a aquél que se instrumente en documento distinto del de la venta, siempre que ambos constituyan piezas del mismo mecanismo negocial (Rubio Torrano, 1990, p. 1370).

¹ Figura prevista en el Código Civil de Cataluña (artículo 621-55).

2.2. Problemática

A veces, este pacto accesorio es usado para conculcar la prohibición del pacto comisorio en los derechos reales de garantía.

Así, se incurriría en dicha prohibición si la voluntad de las partes fuera distinta de la de intercambiar una cosa por precio, aunque pudiera recuperarla para sí el vendedor. De esta forma, en ocasiones, esta compraventa oculta un préstamo, siendo la compraventa el negocio simulado y el préstamo el negocio disimulado. En tal caso, el vendedor en realidad es el prestatario y el comprador el prestamista, y este último adquirirá el dominio del bien entrado en la compraventa si el deudor-vendedor no cumple entregándole la cantidad prestada (García Valdecasas Butrón, 2022).

La compraventa con pacto de retroventa es un negocio lícito conforme a los artículos 1507 y ss. del Código Civil, por lo que, en principio, lo realizado se considera completamente lícito. Ahora bien, la licitud debe ser sólo aparente, pues si esta situación encuentra el respaldo de la norma de cobertura, entonces no estamos ante un fraude a la ley, sino probablemente ante un posible conflicto normativo: la que autoriza un comportamiento y la que prohíbe alcanzar un determinado resultado, aunque no parece que nos encontremos en este supuesto (Blasco Gascó, et al., 2003, epígrafe 1.11.6).

2.3. Conclusión

Según ha quedado expuesto, si el comprador hace uso de esta figura con el propósito de garantizar con ella un crédito contra el vendedor, nos encontraríamos ante una garantía con pacto comisorio. Ahora bien, su detección no parece tan sencilla si solo atendemos a su apariencia externa.

Existen algunos síntomas que pueden indicar que nos encontramos ante esta problemática, como son: un precio módico, que la cosa quede después de la venta en posesión del vendedor, o que el precio para ejercer la retroventa crezca con el paso del tiempo, asimilándose a intereses (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, p. 369).

Como apuntó la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su resolución de 5 de junio de 1991 (RJ 1991/4649), en la venta con pacto de retro, el vendedor se reserva el derecho de recuperar la cosa enajenada a voluntad y dentro de los

plazos estipulados y no contrae por ello, y de presente, obligación alguna con el adquirente.

Sin embargo, es aquí donde parece que se halla la clave, en que el vendedor se obligara a devolver lo que recibe del comprador, porque en tal caso, tendríamos un negocio en que, si el vendedor incumple su obligación, el comprador podría optar por exigir el cumplimiento forzoso del crédito, o bien, hacer suya la propiedad del bien. Es decir, en realidad no sería el vendedor quién se ha reservado la posibilidad de recuperar el bien enajenado, sino que estaría obligado a pagar y con ello recuperar la cosa, en caso contrario, la perdería (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, p. 369).

En esta línea, la resolución antes mencionada de la DGSJFP de 5 junio de 1991, señala que para detectar este negocio fraudulento, es necesario analizar la operación de un modo global, y no de manera separada, en coherencia con su carácter unitario, y en base a la efectiva finalidad perseguida por las partes, que en estos casos, se aduce que la verdadera voluntad no es provocar una transmisión dominical actual y definitiva, sino una transmisión provisional a consolidar en caso de incumplimiento de la obligación por parte del deudor-vendedor.

3. OPCIÓN DE COMPRA EN GARANTÍA

3.1. Concepto

La opción de compra es la facultad que el propietario de una cosa concede a otro para adquirirla, pagando el precio pactado y lo demás que se hubiese estipulado. Una vez que se ha ejercitado la opción, el proyectado contrato de compraventa queda perfeccionado, sin la necesidad de que el propietario otorgue un nuevo consentimiento, quedando obligado a cumplirlo (Díez-Picazo y Gullón, 2019, pp. 214-215).

3.2. Problemática

En aquellos supuestos en los que se busca un pacto comisorio prohibido a través de esta figura el proceder sería el siguiente: se concede al acreedor un derecho de opción que, si ejercita, no le supone ningún desembolso, pues el precio de la compraventa sería el importe de la cantidad adeudada e impagada. Así, la opción de compra se concede al acreedor-comprador en función de garantía del cumplimiento del deudor, que, en caso de

no hacerlo, el acreedor ejercería la opción apropiándose del bien (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, pp. 369-370).

Como caso singular, podemos mencionar la resolución DGSJFP de 26 de noviembre de 2008 (RJ/2009/1461) en la que las partes hacen uso de la figura de las obligaciones al portador para posibilitar que se silencie el titular del crédito a garantizar. No obstante, el centro directivo resuelve que:

La explícita conexión en el título calificado entre el derecho de opción -su ejecución y su extinción- y las vicisitudes de las referidas obligaciones previamente emitidas, así como la coincidencia entre el importe del capital de la emisión y el precio convenido para el caso de compra, en conjunción con la previsión de descuento o retención de las cantidades a que asciende la carga preexistente, evidencian que la finalidad exclusiva de aquel derecho es la de posibilitar el acreedor insatisfecho la apropiación del bien en cuestión en pago de su crédito. (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolución de 26 de noviembre de 2008)

3.3. Conclusión

Con todo, en palabras de la DGSJFP en resolución de 22 de septiembre de 1992 (RJ/1992/6919), no resulta sencillo apreciar la posible vulneración del pacto comisorio en los negocios en los que se concede un derecho de opción. No obstante, será necesario analizar el negocio desde un enfoque global para discernir que lo verdaderamente pretendido por las partes es constituir el derecho de opción para apropiarse de la garantía en caso de incumplimiento por el deudor.

4. CASO PARTICULAR: LA VENTA EN GARANTÍA

4.1. Concepto

La venta en garantía es un negocio jurídico por el cual el deudor declara vender al acreedor una cosa por precio que confiesa recibido, que es el importe de la deuda, y

normalmente se realiza en escritura pública. Aparte, en documento privado, se reconoce la verdadera finalidad de la venta, y el acreedor pacta que retransmitirá la cosa al deudor cuando sea satisfecho, esto es, cuando se le restituya la cantidad dada (Simó Sevilla, 2016, capítulo primero).

4.2. Problemática

Podemos decir que la figura de la venta en garantía es el paradigma de los negocios fiduciarios y a pesar de su denominación, no supone, en principio, una vulneración de la prohibición del pacto comisorio.

Así, la venta en garantía es un negocio jurídico particular que la jurisprudencia ha enfocado, generalmente, desde la perspectiva de su asimilación o subsunción en la categoría de los negocios fiduciarios, que son admisibles, y que, en principio, no violan la prohibición del pacto comisorio (García Valdecasas Butrón, 2022).

No obstante, según de Castro y Bravo, se acude a ella para legitimar el artificio de los prestamistas, que desean contar con un procedimiento que les proporcione garantías más cómodas y enérgicas que las de la hipoteca y la prenda, para después, emplearse como explicación y medio de romper la apariencia de enajenación hecha por el prestatario y de lograr la restitución de los bienes confiados al prestamista (2016, p. 431).

Según la STS de 26 de abril de 2001 (RJ 413/2001) el funcionamiento es el siguiente: el fiduciante-deudor-vendedor transmite la propiedad formal del bien sobre el que recae el contrato de fiducia al fiduciario-creedor-adquirente con la finalidad de apartarlo de su disponibilidad y así se asegura el fiduciario que lo tendrá sujeto a la satisfacción forzosa de la obligación para cuya seguridad se estableció este negocio. No obstante, el fiduciario no se hace dueño del objeto transmitido, salvando la cuestión de la apariencia jurídica, sino que ha de devolverlo al fiduciante una vez cumplidas las finalidades perseguidas con la fiducia.

De esta forma, el fiduciario no adquiere la propiedad material de la cosa confiada, sino que esta sigue siendo propiedad del fiduciante, aunque con la carga de haberla dejado en garantía al fiduciario, que queda en apariencia como su dueño, a lo que se le ha llamado, propiedad formal (de Castro y Bravo, 2016, p. 433).

Lo relevante de esta figura, según la STS, 26 de abril de 2001, es que la falta de cumplimiento de la obligación por parte del deudor no convierte al fiduciario en propietario del objeto dado en garantía, sino que este último ha de proceder contra el fiduciante como cualquier acreedor, teniendo la ventaja de que cuenta ya con un bien seguro con el que satisfacerse, pero sin que ello signifique que tiene acción real contra el mismo.

En otras palabras, lo que se pretende es poner la cosa a disposición del acreedor, en garantía de que cobrará, pero sin que se pueda apropiarse de la misma. De esta forma, se bloquea la titularidad del fiduciante y el acreedor se asegura así que esos bienes no pueden ser enajenados, teniendo ese bien como algo seguro contra el que dirigirse, además de que evita que otros acreedores puedan actuar sobre la cosa (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, pp. 370-371).

De esta forma, la venta en garantía se configura como un negocio jurídico indirecto con fines de seguridad en el cual, generalmente a través de una compraventa simulada, se persigue una finalidad lícita, que es la de asegurar el cumplimiento de una obligación, y no pueda pretenderse otra ilícita, como la de que, en caso de impago de la obligación, el fiduciario adquiera la propiedad de la cosa, pues se vulneraría la prohibición del pacto comisorio, revelándose la venta en garantía como un negocio en fraude de ley (STS de 26 de Abril de 2001 RJ 413/2001).

No obstante, existen ciertas reticencias hacia esta figura por la dificultad de discernir si realmente esconde un pacto comisorio o no, por ello, en ocasiones, la jurisprudencia ha acudido no a la figura del negocio fiduciario, sino a la del negocio simulado a fin de evitar el fraude a la prohibición del pacto comisorio. Así, la STS de 15 de junio de 1999 hace una síntesis de los distintos pronunciamientos de este tribunal bajo el enfoque de este negocio en su consideración de generador del doble efecto real y obligacional, que fue importado de la doctrina alemana, considerando que no existe la denominada *causa fiduciae*, y que lo asimilan al negocio simulado (postura doctrinal rechazada por de Castro y a la que se ha acogido en resoluciones posteriores el propio tribunal). En la mayoría de estas sentencias se defiende que existe simulación atendiendo a la causa del negocio, argumentando que el propietario formal *no puede obtener más que la devolución de lo garantizado, pero sin que acceda a su patrimonio de modo definitivo el derecho de propiedad, al no ser ésta la finalidad perseguida, que sólo quiso la garantía, sin voluntad*

de comprar o vender (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Resolución de 20 julio de 2012 RJ2012/10097).

4.3. Conclusión

En fin, la venta en garantía, como negocio indirecto que es, no deja de resultar controvertido en cuanto a si supone un fraude a la ley o no. Sin embargo, la jurisprudencia más reciente del Tribunal Supremo y la Dirección General han optado por reconocerle virtualidad como negocio fiduciario válido. Ahora bien, esto será así en tanto en cuanto la causa del negocio celebrado no sea la apropiación de la cosa dada en garantía, sino apartar el bien de la disponibilidad del deudor para en caso de impago, poder tener un bien contra el que dirigirse en base a los procedimientos previstos legalmente.

5. ARRENDAMIENTO FINANCIERO DE RETORNO O LEASE BACK

5.1. Concepto

El *lease back* o arrendamiento financiero de retorno es un contrato en virtud del cual una empresa vende un bien de su propiedad, que puede ser de naturaleza mueble o inmueble, a una empresa de leasing, la que, simultáneamente, le concede en *leasing* el uso de este bien, contra el pago de un canon periódico, durante un plazo determinado, y al final de dicho plazo le otorga la opción de comprar el bien, previo pago del valor residual que se haya acordado, de prorrogar el contrato o de devolver el bien (Leyva Saavedra y Candelario Macías, 2000, p. 218).

Se trata pues de un contrato de financiación, surgido a raíz de la necesidad de contar con fuentes de financiación alternativas a las instituciones de crédito tradicionales, mediante el cual, una empresa de *leasing* financia, con medios diferentes a los tradicionales, la actividad de otra empresa dedicada a la producción de bienes o a la prestación de servicios (Leyva Saavedra y Candelario Macías, 2000, p. 226).

5.2. Problemática

La cuestión problemática radica en que, tal y como estableció la importante STS de 2 de febrero de 2006 (RJ 2006/494), es preciso examinar las características de cada contrato de manera individual para discernir si nos encontramos ante un contrato de *lease back*, o

de un préstamo garantizado mediante la transmisión de la propiedad, para lo cual el tribunal estableció una serie de elementos que deberían concurrir.

Así, en la citada sentencia, se comienza por diferenciar un contrato de *leasing* estrictamente, de uno de *lease back*. El primero, también llamado de arrendamiento financiero, constituye una figura por la que el arrendador financiero, siguiendo las instrucciones del arrendatario, adquiere de un tercero determinados bienes, eminentemente industriales o comerciales, y manteniéndolos en su propiedad, los pone a disposición del arrendatario para su uso, con la contraprestación del abono de determinadas cuotas periódicas mientras dura el arrendamiento del bien, además de concederle al arrendatario la opción de comprar el bien por la cantidad que se determine como valor residual.

Dicho contrato, prosigue el tribunal, a pesar de oposiciones doctrinales², se ha venido reconociendo por la jurisprudencia su virtualidad a la hora de transmitir el dominio del bien, es decir, que se considera que la causa del contrato no es la adquisición de la propiedad por parte de la empresa de *leasing* como garantía.

Sin embargo, plantea mayores problemas el supuesto en el que el contrato de *leasing* aparece unido a una operación previa de compraventa de un bien, el conocido como *lease back*, propiedad inicialmente del arrendatario financiero, en favor del arrendador financiero, puesto que en estos casos -cuyo acercamiento la figura del préstamo y la consiguiente facilidad para eludir la prohibición del pacto comisorio es evidente-, se ha planteado **si subsiste la autonomía causal del contrato** de *leasing* o, por el contrario, debe considerarse que la operación, que la empresa utiliza como un medio para conseguir liquidez mediante la movilización de su patrimonio, envuelve un contrato de préstamo disimulado en virtud de una *fiducia cum creditore* que respalda la transmisión de la propiedad de manera puramente formal a los efectos de garantizar el pago de la deuda (STS de 2 de febrero de 2006 RJ2006/494).

A pesar de lo anterior, se afirma que en general, en el *lease back*, aunque falte el requisito de la intervención de un tercero que le venda el bien al arrendador financiero o empresa de *leasing*, se mantienen la finalidad económico-social propia del contrato de *leasing*

² Síntesis de posturas recogidas en la conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el día 25 de abril de 2002 (González-Meneses García-Valdecasas, 2002).

siempre que se mantengan los rasgos teleológicos propios de esta figura (STS de 2 de febrero de 2006 RJ2006/494).

En este sentido, como se mencionó anteriormente, es necesario tener en cuenta determinados elementos, cuya concurrencia o no determinan que pueda sostenerse la existencia de un contrato de *leasing* o, por el contrario, conducir a la conclusión de que se trata de un negocio de fiducia en que la transmisión de la propiedad tiene lugar a los meros efectos de garantía de un préstamo, con la consiguiente vulneración de la prohibición del pacto comisorio (STS de 2 de febrero de 2006 RJ2006/494).

Así, en la STS de 2 de febrero de 2006, se indican una serie de elementos indiciarios de que la finalidad perseguida es la de un contrato de arrendamiento financiero de retorno, dichos elementos son los siguientes:

- Primero. Que el arrendador financiero sea una empresa dedicada habitualmente a la concertación de contratos de esta naturaleza con las debidas autorizaciones.
- Segundo. Que el arrendatario sea persona física o jurídica dedicada a la realización de actividades mercantiles comprendidas en el ámbito del objeto del contrato.
- Tercero. Que la naturaleza del bien objeto del contrato sea apta de manera instrumental para la realización de las actividades a las que se dedique el arrendatario y no se use para fines privados.
- Cuarto. La existencia de una compraventa previa ligada al arrendamiento financiero posterior y la consiguiente obtención de liquidez por la parte arrendataria.
- Quinto. Que se procure la continuación en el uso del bien por parte del arrendatario financiero en condiciones favorables desde el punto de vista fiscal o mercantil y compatibles con la obtención de liquidez para la realización de sus operaciones.
- Sexto. La existencia de una razonable duración del contrato en atención a su finalidad, que pueda ponerse en relación con la regulación de esta figura desde el punto de vista fiscal.
- Séptimo. El equilibrio entre el precio de la compraventa y el precio fijado en el arrendamiento financiero como valor del bien objeto del mismo, y la equivalencia entre las sumas establecidas con el valor real del bien.
- Octavo. El equilibrio de las prestaciones establecidas en función de la amortización del bien y de la carga financiera, teniendo en cuenta cuestiones como la naturaleza del contrato, las circunstancias económicas concurrentes, los tipos de interés

habituales en operaciones de arrendamiento financiero similares o el carácter de bien mueble o inmueble.

Noveno. La concesión de una opción de compra en favor del arrendatario financiero con la que podrá adquirir de nuevo el bien pagando el precio fijado como valor residual.

5.3. Conclusión

Con todo, como idea general, podríamos decir que la clave para estimar que existe fraude es si lo trascendente en el contrato es la necesidad de contar con el bien sobre el que se constituye el contrato, pues en tal caso, estaríamos ante un verdadero *leasing*. En caso contrario, todo apunta a que se estaría solicitando financiación para continuar con su actividad empresarial, con lo que estaríamos ante un préstamo con garantía comisoría prohibida. Así lo estableció la STS de 10 de febrero de 2005 (Espejo Lerdo de Tejada, 2020, p. 370).

V. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL COMO SOLUCIÓN

Los distintos negocios jurídicos que se han mencionado anteriormente, cuando encubren pactos comisorios, suponen un problema a su llegada al Registro de la Propiedad. Al proponerse para inscripción, nos encontramos con el problema de que la actuación del Registrador de la Propiedad se encuentra encorsetada por los límites que imponen las normas relativas a la calificación registral y en ocasiones resulta complicado o imposible dilucidar si lo que se esconde detrás de un negocio en concreto es una conducta prohibida o no.

No obstante, es innegable la importancia del Registro como controlador de la legalidad en este tipo de asuntos, estando en discusión el límite hasta el cual el registrador puede llegar para hacer un juicio de legalidad del documento que está calificando.

1. CONCEPTO

La calificación registral es el examen, control o verificación, encomendado al Registrador de la Propiedad, de los títulos presentados a registración, a fin de comprobar la validez y legalidad de estos, constituyendo una de las fases del llamado procedimiento registral, así como el principal medio de actuación del principio de legalidad. De esta forma, se garantiza que solo tienen acceso al registro los títulos perfectos para que produzcan eficacia frente a terceros (Gómez Gállego, 2009, pp. 1577-1620).

La función calificadora se caracteriza por: ser personalísima, pues el registrador ha de responder por sí, sin que pueda realizar una consulta a la DGSJFP en materia de calificación; ser independiente, ya que el registrador no está sometido a ningún superior jerárquico; ser obligatoria, pues existe la obligación de ejercer su función calificadora, a menos que exista razón fundada que le imponga abstenerse sin que, en general, pueda alegar su estado de duda al respecto; ser responsable, puesto que el registrador califica bajo su responsabilidad profesional y no bajo la del Estado; ser limitada a los efectos de practicar, suspender o denegar el asiento solicitado, por lo que no produce excepción de cosa juzgada; y por ser global y unitaria, global en el sentido de comprender todos los defectos advertidos y unitaria porque se realiza una sola calificación y no varias respecto al mismo asiento de presentación y los mismos documentos (Rodríguez Otero, 2021, p. 72).

2. MEDIOS PARA LA CALIFICACIÓN

La calificación extendida por el registrador de la propiedad se basa en lo que resulta de los títulos presentados y de los asientos que constan en el propio Registro. Para esta tarea, es medio de calificación no sólo el título base que se presenta, sino también los documentos complementarios. Además, el Registrador, aparte de los documentos que le presentan, puede solicitar documentación añadida con el fin de alcanzar la calificación registral más apropiada (Lacruz Berdejo, et al., 2001, pp. 93-105).

En esta línea, el registrador podrá acudir a los asientos registrales, no solo de la propia finca, sino de cualquier otra, siempre que no esté cancelado. Así, para una mejor calificación, el registrador podría acudir incluso a un asiento de presentación posterior al del título objeto de calificación. En fin, el Registrador no podrá servirse del conocimiento privado que haya obtenido por medios extraregistrales sobre el título a calificar (Rodríguez Otero, 2021, p. 74).

3. LA CAUSA Y LA INSCRIPCIÓN

El sistema español es un sistema causal, es decir, 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. Para el Registro de la Propiedad, la causa importa como *causa traditionis* del mismo, como título por el cual se adquiere. Sin causa, la inscripción no protegerá al adquirente (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, pp. 407-408).

Así, a la llegada de los documentos al Registro, se ha discutido tradicionalmente si es imprescindible la expresión de la causa en los mismos. La doctrina clásica lo ha exigido por las propias características del sistema, en tanto los registradores deben calificar la validez del acto dispositivo que se inscribe en base al artículo 18 de la LH. Esto es lo que permite llevar a cabo una calificación acerca de la suficiencia, adecuación y licitud de la causa (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, p. 408).

De esta forma, el Registro de la Propiedad ha sido un mecanismo desde el que se ha combatido el problema de la anomalía de las causas puesto que se han denegado la

inscripción de aquellas atribuciones patrimoniales en las cuales no había causa suficiente, o esta se consideraba ilícita, tales como las ventas en función de garantía³ o las adjudicaciones que encubrían pactos comisorios (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, p. 408).

Además, el Registro también ha servido como controlador de la inadecuación de causas. En un contexto donde se tiende cada vez más a la objetivación de la causa, no es posible adquirir un derecho real ni crear uno nuevo, salvo que se haga por causas y modalidades típicas. De este modo, la autonomía de la voluntad no solo se ve limitada por la necesidad ineludible de una causa, sino también por la exigencia de que esta sea típica, y típica en el sentido de la teoría objetiva de la causa antes enunciada. De esta forma, si la causa es falsa, ilícita o inadecuada, el Registrador tiene el deber de rechazar la inscripción (Vigil de Quiñones Otero, 2024, p. 218).

Como opinión discordante con respecto a la necesidad de expresión de la causa en el título objeto de calificación, encontramos a De Castro, que recuerda que nuestro sistema admite una “abstracción procesal” o “abstención de la mención de la causa” en base al artículo 1277 CC, con lo que siguiendo esta postura no sería necesaria expresarla en el título a inscribir (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, p. 409).

También autores como Lacruz y Sancho apoyaron esta postura argumentando que no es precisa la mención específica de la causa por ser inscribibles todos los actos que implican una mutación jurídico real y por la presunción de causa (art. 2 LH y 1277 CC), si bien más tarde limitaron su opinión a los negocios sobre el rango hipotecario (Vigil de Quiñones Otero, 2024, p. 218).

La realidad práctica indica que sí es necesario la expresión de la causa en los negocios jurídicos, y así lo ha entendido en diferentes ocasiones la DGSJFP⁴. Y es que en determinados casos, es la causa por la que se adquiere la que determina ciertos derechos, por ejemplo, la expropiación forzosa (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, p. 409).

³ Como (R. de 30 de junio de 1987), con pacto de retroventa (R. de 18 de octubre de 1994) o bien opciones en garantía (R. de 22 de septiembre de 1992), casos en los cuales la anomalía de la causa ocasiona la denegación de la inscripción (Rams Albesa, et al., 2021).

⁴ Exigiendo al menos una expresión de modo genérico, especificando si es oneroso o gratuito, en el caso de las adquisiciones por cónyuge, según las RR. De 29 y 31 de marzo de 2010 (Rams Albesa, et al., 2021).

Por otra parte, en los casos en que exista contradicción en expresar la causa, calificando el negocio a veces de una forma y otra de otra (por ejemplo, compensación unas veces y otras condonación), se suspenderá la inscripción por falta de determinación, y no solo por afectar a la validez -derivado del principio de legalidad-, sino por no estar claro lo que se inscribe, derivado de las exigencias del principio de especialidad (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, pp. 409-410).

Si la calificación del negocio es diferente del contenido, si no hay 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 las partes, si no que depende del registrador en cuestión, quién no puede poner defecto cuando la claridad sea incuestionable ni por falta de validez, ni por falta de claridad (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, p. 410).

De esta forma, si estamos en un caso de simulación negocial, frecuente en los casos en los que se oculta un pacto comisorio prohibido, y el Registrador aprecia, con los medios a su alcance, su naturaleza fraudulenta, rechazará la inscripción. Si no se puede apreciar el negocio fraudulento subyacente, se practicará la inscripción en base a la causa expresada, sin perjuicio de que posteriormente se pueda impugnar (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, p. 410).

Nos encontramos aquí con el problema de los medios de los que dispone el Registrador a la hora de calificar con respecto a la causa, pues en ocasiones la verdadera causa se haya encubierta bajo una simulación, y salvo información extra registral o indicios muy claros de fraude, será complicado apreciar el negocio fraudulento de fondo.

Por otro lado, en lo relativo a la protección del tercero subadquirente, esta se supedita a que haya adquirido a título oneroso, a tenor de lo dispuesto en el artículo 34 LH, lo que lleva a la DGSJFP a exigir que al menos el carácter de la adquisición quede claro en si se trata de un negocio de carácter oneroso o gratuito (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, p. 410). Por tanto, parece claro que es necesaria la expresión de la causa en los títulos a inscribir con el fin de que se pueda proceder a su calificación.

3.1. El problema del consentimiento formal

Merece especial atención el papel que juega el llamado consentimiento formal ante el control de legalidad que se realiza desde el Registro a la hora de calificar un documento.

El consentimiento formal en el Registro es aquel que se exige como formalidad para practicar una inscripción, sin entrar en consecuencia en la cuestión de la causa. Este es fruto de la influencia germánica en nuestro derecho hipotecario (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, pp. 411-415).

Como se ha indicado *supra*, en contra de la doctrina tradicional e incluso de resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, De Castro defendía la legitimidad de la abstracción procesal de la causa en nuestro derecho a tenor del artículo 1277 del CC. Pues bien, esta postura doctrinal se materializa en determinados casos en los cuales resulta posible inscribir una transmisión sin que se exprese en el título la causa por la que se produce dicha transmisión.

De esta forma, a pesar de que nuestro sistema es un sistema causalista, existen manifestaciones que la doctrina considera de consentimiento formal, y así parece que tiene lugar en la práctica.

El caso más debatido es el referido a las cancelaciones de asientos registrales a tenor de lo dispuesto en el artículo 82 LH:

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 la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

Así, un importante sector doctrinal piensa que estas cancelaciones no precisan de la expresión de causa alguna, pero sin que se conviertan en negocios abstractos, puesto si el consentimiento careciera de causa, el asiento sería nulo (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, pp. 411-415).

Por otro lado, la mayoría de la doctrina apoyada en los artículos 79, 80 y 99 de la LH estima que el título formal en el que se solicita la cancelación ha de contener la causa de la extinción, bien total o bien parcial, del derecho a que se refiera el asiento que se pretende cancelar. Esto también se apoya en el artículo 193.2 RH que exige que en el

asiento de cancelación conste “la causa o razón de la cancelación” (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, pp. 411-415).

Por su parte, la Dirección General en resolución de 2 de noviembre de 1992 rechaza el consentimiento formal por ser contrario a nuestro sistema registral y a nuestro sistema civil causalista. Añade que la expresión de la causa es un presupuesto obligado para la calificación del Registrador, pues así lo exige el principio de determinación registral. Sin embargo, lo cierto es que, en la práctica, solamente se exige el consentimiento del titular y únicamente en casos excepcionales se requiere el consentimiento de los titulares beneficiados (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, pp. 412-413).

3.2. El consentimiento sin causa y las modificaciones registrales

Sobre este debate doctrinal, Vigil de Quiñones Otero y González Hernández matizan que “una cosa es que el consentimiento sea formal, con `abstracción procesal de la causa`, y otra cosa que dicha abstracción pueda considerarse tal desde un punto de vista sustantivo.” Causa se exige para cualquier operación registral que en el orden civil requiera de causa, solo que en este ámbito se admite que, presumiéndose aquella, el consentimiento sea simplemente formal en ciertos casos. Así, el consentimiento formal sería entonces en la práctica la consecuencia adjetiva o hipotecaria de la posibilidad de actos con causa inexpressa en el ámbito sustantivo o civil. Eso sí, lo cierto es que en la práctica esto tiene como resultado la posibilidad de realizar modificaciones registrales sin causa, pues nadie la pide ni se califica de forma rígida la misma, lo que supondría que el rígido control causal de nuestro sistema decaería en determinados casos (2021, p. 413).

Esto nos conduce a la posibilidad de hacer modificaciones registrales sin causa, y es que existen una serie de actos para los cuales solo se necesita el consentimiento del titular. Son actos modificativos del derecho, como cancelar una hipoteca o modificar su rango, o del objeto del mismo. Sin embargo, en ocasiones, se tratan de verdaderos actos de extinción de los derechos que implican que otra persona los adquiera, como en el caso de las cancelaciones (Vigil de Quiñones Otero y González Hernández, 2021, p. 414).

En fin, si se siguen admitiendo estos supuestos para casos no previstos, el sistema estará más afectado por el principio de consentimiento de lo que parece, en detrimento de la causa, lo que supone un riesgo a la hora de advertir la existencia de negocios fraudulentos.

4. NECESIDAD DE EXPRESIÓN DE LA CAUSA

De lo apuntado en este apartado dedicado al control de legalidad que se ejerce desde el registro como medio por el cual poner freno a negocios prohibidos en general, y al pacto comisorio, en específico, parece prudente pensar que la expresión de la causa en los negocios jurídicos ha de ser necesaria.

En esta línea, podría arrojar luz sobre el asunto el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece hasta dónde puede llegar la calificación registral y en qué se ha de basar, entre otras cosas. Así, su párrafo primero reza lo siguiente:

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

En relación a “los documentos de toda clase”, el artículo 98 del Reglamento Hipotecario determina que constituyen faltas las que afecten a la validez de los mismos. También lo serán la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y el Reglamento Hipotecario, debe contener la inscripción, bajo riesgo de sanción de nulidad. Todas estas faltas deben resultar del texto de los documentos presentados o de su simple inspección por el registrador (Díez-Picazo y Gullón, 2023, p. 255).

De esta forma, siguiendo el principio de determinación registral, y con el fin de poder calificar “la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas”, parece que debería ser imperativo la mención expresa de la causa en el ámbito registral, a pesar de la presunción de existencia de causa que establece el artículo 1277 CC.

Lo anterior encuentra su fundamento en el hecho de que uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario es el que puede llamarse principio de consentimiento causal, según el cual es requisito de inscripción de cualquier desplazamiento patrimonial que exista causa de la transmisión y que sea verdadera y lícita. Además, se exige que esta se encuentre correctamente expresada en el título, sin

imprecisiones, contradicciones ni ambigüedades, pues el Registrador debe calificar la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de éstas y de los asientos del Registro, como establece el artículo 18 de la LH (Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Resolución de 16 de enero de 2013 RJ/2013/8260)

O también la resolución de la DGSJFP de 2 de noviembre de 1992 donde se afirmó que:

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo 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.

No obstante, como hemos visto, la obligación de expresión de la causa en el título no supone que la causa expresada sea la verdaderamente pretendida por las partes, por lo que el Registrador habrá de valerse de los títulos presentados antes y después del que se someta a inscripción y a lo que resulte de lo presentado para apreciar si se encuentra ante un negocio viciado de nulidad. Así, aunque la calificación sirve a los fines del sistema exigiendo la causa, ponderando su validez y su congruencia, a veces la calificación no permite detectar la existencia de una causa ilícita⁵.

No obstante, a pesar de esta dificultad, creemos que la expresión de la causa podría aportar información extra a la hora de calificar y que, por tanto, es más conveniente su presencia que su ausencia, por mucho que se permita la abstracción procesal la misma.

Así lo señaló la Dirección General en resolución de 22 de septiembre de 1992 (RJ/1992/6919) en relación con la inscripción de una opción de compra que encubría un pacto comisorio. En ella se aduce que “no es sencillo, dados los términos en los que se desarrolla la función calificadora del Registrador, apreciar el posible resultado antijurídico a que pueden obedecer los derechos de opción, cuya inscripción se pretende”

⁵ Como ocurre en la resolución de la DGSJFP de 22 de septiembre de 1992 (RJ/1992/6919).

a lo que hay que añadirle la esencialidad en nuestro ordenamiento del principio de buena fe en los negocios.

En el citado caso, se resolvió que la explícita conexión en el título calificado entre el derecho de opción de compra y el resto de cuestiones referidas a las obligaciones previamente emitidas entre las partes, así como la coincidencia entre el importe del capital de la emisión y el precio convenido para el caso de compraventa, junto con la previsión de descuento de las cantidades existentes, hacían evidente la intención de que el acreedor se apropiara del bien en cuestión como pago de su crédito insatisfecho “por más que las obligaciones al portador, posibilite que se silencie el titular del crédito a garantizar” (Dirección General de Seguridad y Fe Pública, resolución de 22 de septiembre de 1992 RJ/1992/6919).

5. CONCLUSIÓN

De lo apuntado en este apartado, podemos extraer que existe una estrecha relación entre la causa del negocio jurídico y la calificación registral. Parece indudable que, para un mejor desempeño de la función registral, y por ende, para garantizar la legalidad, es necesario expresar la causa de cada negocio de forma clara en el título que se presenta a inscripción, y ello aun con la existencia en nuestro derecho del principio de abstracción procesal de la causa.

Pero además de la expresión de la causa, creemos, como postula parte de la doctrina, que la calificación registral no ha de atenerse solo a los medios que le brinda la ley para valorar la validez y legalidad de un negocio, sino que se ha de poder tomar una postura global del negocio objeto de inscripción, yendo más allá, buscando la verdadera causa del contrato y el origen que da lugar al mismo.

Así lo expresa Villaplana García en relación con la inscripción de un negocio de dación en pago:

La causa de este negocio traslativo con finalidad solutoria estará constituida por las deudas que se saldan, y dado que, con carácter general, la existencia y licitud de la causa (como elemento esencial que es del negocio traslativo) es uno de los

extremos a calificar por el registrador, necesariamente habrá de expresarse en los títulos inscribibles, sin que pueda jugar en el ámbito registral la presunción que establece el art. 1277 CC. Estando identificada en el título la causa (en el caso debatido, el pago de unas deudas perfectamente identificadas), y no cuestionándose ésta como título hábil para la transmisión operada, la calificación registral no puede ir más allá, no puede extenderse al examen de la validez de los actos que dieron lugar al nacimiento de las deudas o a su transmisión posterior. Ahora bien, si (como ocurría en el caso debatido), en el mismo título inscribible consta la transmisión previa del crédito, no puede el registrador prescindir de su examen, so pena de desvirtuar su propia función, dando entrada en el Registro a actos que a su juicio están viciados. (Villaplana García, 2021, pp. 1365-1376)

En relación con esto, se observa una tendencia de evolución y apertura hacia permitir la existencia de pactos comisorios cuando exista un equilibrio entre los intereses del acreedor y el deudor. Esto se garantiza haciendo uso de medios de valoración objetiva que atribuyan el valor correcto al bien objeto de garantía. Así lo ha admitido la reciente resolución de la DGSJFP de 9 de enero de 2024 (JUR/2024/54680), para un caso de opción de compra en garantía, donde el centro directivo permite el pacto comisorio pero poniendo el énfasis en que se realice una valoración objetiva que excluya la situación de abuso por parte del acreedor al deudor y que de esa forma, se permita al acreedor, que ante el incumplimiento por parte del deudor, aquel disponga de mecanismos expeditivos para conseguir la mayor satisfacción de su deuda.

No obstante, sigue la resolución, para que esto sea posible debe existir además del equilibrio entre las prestaciones, libertad contractual y buena fe respecto de dicho pacto. Con respecto a su calificación, se habrá de atender al caso concreto y las circunstancias concurrentes ya que solo mediante un análisis exhaustivo de cada caso se podrá determinar la admisibilidad o no del pacto en cuestión.

Pues bien, Vigil de Quiñones Otero cree que esta evolución está provocando un desdibujamiento de la causa *adquirendi* pues no es cuestión de que haya equilibrio o no

de las prestaciones, y por tanto se pueda inscribir, sino que es cuestión de que la adquisición con causa *garantiae* no sea ilícita y sobre todo sea suficiente para adquirir. Y advierte del aumento de prestamistas y daños que tendrán lugar al admitirse estos pactos, lo que nos hará volver a las buenas razones por las que tradicionalmente se ha limitado el pacto comisorio (2024, p. 218).

La DGSJFP en una resolución posterior de 9 de septiembre de 2024 corrige en parte los excesos de las anteriores resoluciones poniendo el foco en el problema de la causa. Sin embargo, con el fin de evitar depender de vaivenes doctrinales, Vigil de Quiñones Otero también se postula a favor de perfeccionar la calificación registral sobre la causa para poder ir más allá, para poder inadmitir cosas que con la ley en la mano no sean claras ni lícitas. Y para ello, argumenta que la calificación registral no debe limitarse a lo que se lee, sino a la intención evidente de las partes tal como hace la resolución de la DGSJP de 30 de julio de 2024⁶, y de acuerdo con el criterio del art. 1281 del CC (2024, p. 218).

Con todo, la correcta calificación de la causa del negocio jurídico se vuelve crucial si se quiere realizar un juicio de legalidad correcto y preciso, y para ello, es necesario que los funcionarios encargados de velar por la legalidad de los mismos, los Registradores de la Propiedad, puedan realizar un juicio de suficiencia de dicha causa de la manera más completa posible, lo que implica en algunos casos abstraerse del documento que tienen delante y valorar la verdadera intención de las partes.

⁶ En dicha resolución, tras describir el negocio, se 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”.

VI. TEORÍAS SOBRE LA IMPORTANCIA DEL CONTROL DE LEGALIDAD DEL REGISTRO

Se exponen a continuación dos teorías doctrinales sobre la importancia de la función que se ejerce desde el Registro como centinela que salvaguarda la legalidad y que bien pueden considerarse un respaldo a la tesis propuesta de que el Registrador de la Propiedad pueda ir más allá de los documentos que se le presentan, todo ello debido a la importancia de su función.

1. CONSTITUCIONALIZACIÓN DEL PRINCIPIO DE LEGALIDAD REGISTRAL

Como se ha expuesto, la calificación registral se erige como instrumento para frenar el fraude y dotar de seguridad al tráfico inmobiliario.

En esta línea, Nicolás Nogueroles ha elaborado una teoría que llega a afirmar la constitucionalización del principio de legalidad registral, es decir, la existencia de amparo constitucional con respecto a la función calificadora del Registrador como salvaguarda de la legalidad.

El fundamento radica en la Sentencia del Tribunal Constitucional 41/1981 de 18 de diciembre que aborda la constitucionalidad del procedimiento de ejecución hipotecaria de carácter sumario que tiene su fundamento en el asiento registral. En ella, el tribunal admite que se limite la tutela judicial efectiva en ejecuciones hipotecarias, dado que el deudor ya contó con un nivel de protección registral anticipada. Esto, constitucionaliza la calificación registral, validando su importancia dentro del tráfico jurídico (Nogueroles, 2009, pp. 38-65).

El fundamento de lo anterior reside en el rigor característico del procedimiento registral, que aporta unas garantías tales que hacen que, en un momento posterior, no sea necesario una tutela judicial al uso debido a que previamente ha existido una calificación registral más intensa (Nogueroles, 2009, pp. 38-65).

En otras palabras, la mayor o menor solidez de los derechos reales se mide en función de su capacidad de ejecución. Aquellos que pueden hacerse valer con menor coste se

consideran superiores, ya que su implementación es más eficiente cuando se limitan significativamente las posibilidades de impugnación o resistencia. No obstante, este ahorro en la fase de ejecución se equilibra con una mayor complejidad y costes en el proceso de constitución del derecho. En este sentido, la intervención del Estado en la fase constitutiva, a través del Registro, se justifica al facilitar posteriormente su ejecución, como ocurre en el caso del derecho real de hipoteca (Nogueroles, 2009, pp. 38-65).

Para que todo esto sea posible, el Estado juega un papel esencial puesto que intervine en la gestación de los derechos reales a través del Registro de la Propiedad, configurado como un registro de derechos, de fe pública, asegurando dos notas esenciales en los derechos de propiedad: la exclusividad y la transferibilidad. Así, el Estado, asegurando sus derechos a los ciudadanos y dotándolos de certeza, posibilita el tráfico jurídico libre y seguro entre ellos, ya que el valor de los derechos de propiedad, y en último término, su existencia misma, depende de que se puedan hacer valer frente a terceros. Todo ello gracias al marco institucional configurado por el Estado (Nogueroles, 2009, pp. 38-65).

Por ello, la información procedente de este modelo registral, que controla no solo aspectos formales sino también materiales, está basada en pronunciamientos seguros del poder público, y por tanto, la información es considerada cierta y merecedora de credibilidad. Así, solo es segura y precisa la información contenida en el Registro, porque sólo de ella garantiza el Estado su fiabilidad. Este mecanismo de “atribución inatacable de derechos” es solo posible en tanto en cuanto un ente como el Estado lo configura, pues sería imposible si se dejara en manos del mercado (Nogueroles, 2009, pp. 38-65).

2. EL GATEKEEPER Y LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

Otra visión sobre el control de legalidad que se ejerce desde el Registro es aquella en la cual se pone en conexión al Registrador de la Propiedad con la figura anglosajona del *gatekeeper* o guardabarrera.

Existe consenso entre los economistas y analistas económicos del derecho sobre la necesidad de contar con entidades independientes que garanticen el adecuado funcionamiento del comercio y la actividad mercantil. Dentro de este marco, se ha popularizado el concepto de *gatekeeper* o guardabarrera, un actor autónomo encargado de fiscalizar el comportamiento de los participantes en el mercado. Con su supervisión,

el agente económico supervisado soporta una carga que no obstante le es rentable y que además interesa a terceros. Como resultado, tanto los supervisados como los terceros se ven beneficiados: los primeros, porque una calificación favorable mejora su posición en el mercado (la oponibilidad de la inscripción; la solvencia del auditado), y los segundos, porque la transparencia facilita la toma de decisiones (Vigil de Quiñones Otero, 2016).

Estos guardabarreras son mecanismos que actúan *ex ante*, que previenen crisis en los mercados y, en muchas ocasiones, hacen innecesario acudir al remedio *ex post* de los tribunales (Vigil de Quiñones Otero, 2016). Esta visión es coincidente con la teoría de Nicolás Nogueroles sobre la eficiencia y agilidad que se aporta en el tráfico jurídico con la calificación registral expuesta *supra*.

En términos jurídicos, esta figura opera sancionando o restringiendo la cooperación con quienes incumplen la normativa. En España, cierta doctrina ha señalado que los Registradores de la Propiedad podrían desempeñar un papel similar a esta figura anglosajona, aunque originalmente el concepto de *gatekeeper* estaba ligado a agentes privados (Vigil de Quiñones Otero, 2016).

Sin embargo, como opina Méndez González, a pesar de ser una institución pública - diferente por tanto de cómo era en origen-, el Registro mantiene fuertes similitudes con la figura originaria puesto que ha ido ampliando sus funciones, pasando de verificar solo transacciones privadas a supervisar paulatinamente cuestiones de legalidad pública susceptibles de inscripción como materias fiscales, urbanísticas y medioambientales. Además, también en conexión con la figura anglosajona, para provocar la inscripción, salvo excepciones, es necesaria una decisión del titular que tomará si quiere lograr una protección mayor de su derecho con eficacia *erga omnes* (2006, pp. 2341-2358).

Con todo, podemos observar cómo nuestra figura del Registrador de la Propiedad se asemeja en gran medida al guardabarrera anglosajón, figura necesaria y ejerciente de funciones públicas necesarias para un correcto control del tráfico jurídico y mercantil.

VII. CONCLUSIONES

El tráfico jurídico, junto a cambios doctrinales y jurisprudenciales, han dado lugar a la aparición de diversas figuras negociales que, en la práctica, cumplen una función de garantía. Entre ellas, destacan las garantías atípicas, caracterizadas por su amplia libertad configuradora, y por dotar de una mayor flexibilidad a las relaciones jurídicas entre las partes contratantes. No obstante, su uso también ha generado problemas, ya que en ocasiones se emplean para eludir normas de derecho imperativo como la prohibición del pacto comisorio. Estos negocios, la mayoría de las veces, se presentan como negocios jurídicos anómalos, siendo figuras comprometidas en nuestro derecho.

Ante esta problemática, el Registro de la Propiedad y la causa del negocio jurídico desempeñan un papel clave en la protección del propio ordenamiento. El Registro actúa como un mecanismo de control estatal, verificando la legalidad de determinados actos con efectos frente a terceros, mientras que la causa del negocio permite determinar la verdadera intención de las partes al suscribir el contrato. De este modo, ambas instituciones contribuyen a la seguridad jurídica y a la prevención de abusos en el tráfico contractual.

Como ha quedado expuesto en el presente trabajo, existen varias figuras que hacen las veces de mecanismos de fraude de la prohibición del pacto comisorio. Estas figuras son en principio válidas y gozan del pleno reconocimiento en nuestro derecho, sin embargo, por ingeniería jurídica, se vicia su causa buscando un fin contrario al ordenamiento y se convierten en negocios jurídicos anómalos, tales como el negocio indirecto o el negocio fraudulento. Estos mecanismos de fraude se instrumentalizan a través de negocios como la dación en pago, la compraventa con pacto de retroventa, la opción de compra en garantía, la venta en garantía y el arrendamiento financiero de retorno o *lease back*.

Para la detección y sanción de estos negocios sometidos al procedimiento registral, resulta imprescindible atender a la verdadera causa por la cual se realiza el negocio jurídico en cuestión. Así, a lo largo del trabajo se ha tratado la cuestión relativa a la causa y la necesidad de expresión o no de esta en los documentos objeto de inscripción, concluyendo que, pese a la posibilidad de alegar la llamada abstracción procesal de la causa, estimamos que sí que es necesario que se exprese en los negocios objeto de inscripción con el fin de que el Registrador pueda calificar con todas las garantías.

No obstante, el verdadero problema tiene lugar cuando la expresión de dicha causa es falsa y el negocio está viciado de simulación, teniendo el Registrador que ceñirse a las herramientas que le confiere la ley para desempeñar su función.

Ante tal situación, tal y como propugnan algunos autores y parece que se reconoce por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, creemos que es preciso que el Registrador pueda ir más allá de los documentos que se le presentan a inscripción, es decir, que pueda ceñirse a la verdadera causa, a la intención evidente de las partes.

De esta forma se garantizaría una mayor seguridad en el tráfico jurídico al contar con eficacia *erga omnes* solo aquellos derechos perfectos y válidos, y por tanto, merecedores del refrendo que el Registrador concede en nombre del Estado. Así, la calificación registral y el funcionario que la expide podríamos decir que se constituirían, en gran medida, en guardabarreras de la legalidad y el orden constitucional.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (Gaceta de Madrid núm. 206, de 25/07/1889).

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE núm. 58, de 27/02/1946).

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE núm. 106, de 16/04/1947).

2. JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1944

Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1955

Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1955

Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de octubre de 1987 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/1987/6712]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de abril de 1997 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/1997/2709]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de abril de 2001 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/2001/2037]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de febrero de 2006 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/2006/494]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 1 marzo de 2013 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/2013/2280]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

3. DOCTRINA ADMINISTRATIVA

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolución de 22 de septiembre de 1992 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/1992/6919]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolución de 2 de noviembre de 1992 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/1992/9466]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolución de 5 junio de 1991 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/1991/4649]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolución de 26 de noviembre de 2008 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/2009/1461]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolución de 20 julio de 2012 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/2012/10097]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolución de 16 de enero de 2013 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. RJ/2013/8260]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, resolución de 9 de enero de 2024 [versión electrónica - base de datos Aranzadi Instituciones Ref. JUR/2024/54680]. Fecha de la última consulta: 24 de marzo de 2025.

4. OBRAS DOCTRINALES

- Albaladejo, M. (1958). *El negocio jurídico*. Barcelona: Librería Bosch.
- Albaladejo, M. (1983). *Derecho Civil III. Derechos reales en cosa ajena y Registro de la Propiedad* (5ª ed., Vol. II). Barcelona: Librería Bosch.
- Aznar Sánchez-Parodi, I. (2021). *El papel de la autonomía privada en el ámbito de los Derechos Reales*. Tirant lo Blanch.
- Blasco Gascó, F. d., Capilla Roncero, F., López y López, Á. M., Montés Penadés, V., Roca Trias, E., y Valpuesta Fernández, R. (2003). *Derecho Civil. Parte General. Derecho de la Persona*. Tirant Lo Blanch.
- Castán Tobeñas, J. (1989). *Derecho civil español, común y foral. Tomo III: Derecho de obligaciones. La obligación y el contrato en general*. Madrid: Reus.
- de Castro y Bravo, F. (2016). *El negocio jurídico*. Madrid: Civitas.
- de Verda y Beamonte, J. (2023). Los derechos reales de garantía: la prenda. En G. Muñoz Rodrigo, Á. Bueno Biot, J. R. de Verda y Beamonte, M. J. Añón Roig, M. Lorente Saliñena, A. Cañizares Laso, . . . F. Muñoz Conde, *Derechos Reales (Tratado práctico interdisciplinar)* (pp. 955-973). Tirant Lo Blanch.
- Díez-Picazo, L., y Gullón, A. (2019). *Sistema de derecho civil*. (10ª ed., Vol. III, Tomo II). Madrid: Tecnos.
- Díez-Picazo, L., y Gullón, A. (2023). *Sistema de derecho civil*. (10ª ed., Vol. III, Tomo I). Madrid: Tecnos.
- Espejo Lerdo de Tejada, M. (2020). Las garantías reales en general. En M. Rivera Fernández, M. Espejo Lerdo de Tejada, E. Muñiz Espada, K. Jochen Albiez, J. M. de la Cuesta Sáenz, E. de la Iglesia Prados, . . . D. Vigil de Quiñones Otero, *Lecciones de derecho privado* (Vol. III, pp. 359-372). Madrid: Tecnos.
- González-Meneses García-Valdecasas, M. (2002). *El leasing inmobiliario como garantía real anómala*. Madrid: Anales de la Academia Matritense del Notariado.
- Gómez Gállico, F. J. (2009). La calificación registral. *Boletín del Colegio de Registradores de la Propiedad*(159), 1577-1620.

- Lacruz Berdejo, J. L., Sancho Rebullida, F. d., Luna Serrano, A., Delgado Echeverría, J., Rivero Hernández, F., y Rams Alvesa, J. (2001). *Derecho inmobiliario registral III bis: Elementos de derecho civil*. Madrid: Dykinson.
- Leyva Saavedra, J., y Candelario Macías, M. I. (2000). El lease back y el leveraged buy-out: modernas técnicas financieras. *Revista de contabilidad y tributación. CEF*(203), 213–254.
- Llorente San Segundo, I. (2007). *Opcion de compra inmobiliaria en garantía*. Pamplona: Aranzadi.
- Méndez González, F. P. (2006). Registro de la Propiedad y la Ley del Suelo. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*(698), 2303-2358.
- Navarro Mendizábal, I. A. (2022). *Derecho de obligaciones y contratos*. Thomson Reuters.
- Nogueroles, N. (2009). La intervención pública en la gestación y configuración de los derechos reales: El Registro de la Propiedad. *Teoría y derecho*, 38-65.
- Príes Picardo, A. (2004). Prenda de valores cotizables. En *Instituciones de derecho privado*. Thomson-Civitas.
- Rams Albesa, J., Lacruz Bescos, J. L., Vigil de Quiñones Otero, D., Rodríguez Otero, L., Touriñan Morandeira, M. T., Delgado Ramos, J., . . . Rojo Iglesias, E. (2021). *Tratado de Derecho Civil* (Vol. X). Madrid: Dykinson.
- Redondo Trigo, F. (2007). El pacto marciano, el pacto ex intervalo y la fiducia cum creditore en las garantías financieras del real decreto Ley 5/2005. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*(699), 357-375.
- Registradores de Madrid. (2021). *Teoría general de la causa de los negocios jurídicos. Los negocios abstractos. La teoría del enriquecimiento sin causa. Negocios anómalos: simulados, indirectos, fiduciarios y fraudulentos*. Madrid: Edisofer.
- Rodríguez Otero, L. (2021). La fe pública en general. En J. Rams Albesa, J. L. Lacruz Bescos, D. Vigil de Quiñones Otero, L. Rodríguez Otero, M. T. Touriñan Morandeira, J. Delgado Ramos, . . . E. Rojo Iglesias, *Tratado de derecho civil* (pp. 31-120). Madrid: Dykinson.
- Rubio Torrano, E. (1990). El pacto de retroventa. *Anuario de derecho civil*, 1362-1373.

- Simó Sevilla, D. (2016). Contrato de compraventa. En V. M. Garrido de Palma, J. Sapena Davó, F. Sapena Davó, D. Simó Sevilla, I. Lora-Tamayo Rodríguez, J. G. González Botías, . . . F. J. García Más, *Instituciones de derecho privado: obligaciones y contratos*. (2ª ed., Vol. II). Civitas Thomson Reuters.
- Veiga Copo, A. B. (2011). *Tratado de la prenda* (1ª ed.). Civitas Thomson Reuters.
- Vigil de Quiñones Otero, D. (2016). *Los códigos de conducta y el derecho registral e inmobiliario* (Tesis doctoral). Universidad Complutense, Madrid.
- Vigil de Quiñones Otero, D. (2024). Inscripción, tradición y causa: la influencia del régimen hipotecario en la dinámica de los derechos reales. En J. P. Murga Fernández, y D. Vigil de Quiñones Otero, *Manual de derecho inmobiliario registral*. Aranzadi.
- Vigil de Quiñones Otero, D., y González Hernández, I. (2021). La materia inscribible y el valor de la inscripción. In J. Rams Albesa, J. L. Lacruz Bescos, D. Vigil de Quiñones Otero, L. Rodríguez Otero, M. T. Touriñan Morandeira, J. Delgado Ramos, . . . E. Rojo Iglesias, *Tratado de derecho civil* (pp. 353-416). Madrid: Dykinson.
- Villaplana García, C. (2021). Dación en pago y para pago. En G. Muñoz Rodrigo, Á. Bueno Biot, J. R. de Verda y Beamonte, M. J. Añón Roig, M. Lorente Saliñena, A. Cañizares Laso, . . . F. Muñoz Conde, *Fichero registral inmobiliario* (pp. 1365-1376). Tirant Lo Blanch.

5. RECURSOS DE INTERNET

- García Valdecasas Butrón, J. (21 de noviembre de 2022). *Informe Mercantil noviembre de 2022. Pacto comisorio: reciente doctrina DGSJFP y TS. Venta en garantía*. Informe mercantil, Notarios y Registradores. Recuperado el 27 de septiembre de 2024 de Notarios y Registradores: <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oficina-mercantil/informes-mensuales-o-m/informe-mercantil-noviembre-de-2022-pacto-comisorio-reciente-doctrina-dgsjfp-y-ts-venta-en-garantia/#prohibicion-del-pacto-comisorio-su-consideracion-en-la-mas-r>