



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**APROXIMACIÓN JURISPRUDENCIAL A LA
SIMULACIÓN DE LOS CONTRATOS**

Autor: José Fernández Piera

5º curso de Derecho y Relaciones Internacionales (E-5)

Derecho Civil

Tutor: Íñigo Navarro Mendizábal

Madrid

Mayo 2020

APROXIMACIÓN JURISPRUDENCIAL A LA SIMULACIÓN DE LOS CONTRATOS

José Fernández Piera

5º E-5

- 1. Introducción: La simulación**
 - 1.1. Concepto**
 - 1.2. Elementos**
 - 1.3. Tipos**
 - a) Lícita o ilícita**
 - b) Absoluta o relativa**
- 2. Efectos de la simulación**
- 3. La simulación relativa**
 - 3.1. Por naturaleza**
 - 3.1.1. Antes de la STS de 11 de enero de 2007**
 - 3.1.2. A partir de la STS de 11 de enero de 2007**
 - 3.1.3. Por pacto comisorio**
 - Figuras similares: la venta a carta de gracia**
 - 3.2. Por contenido**
 - 3.2.1. Por precio**
 - 3.3. Por sujetos**
- 4. Legitimación activa**
- 5. Prueba**
- 6. Conclusiones**
- 7. Bibliografía**

1. Introducción: La simulación

1.1. Concepto:

La simulación de los contratos es una figura con un gran peso en Derecho, ya que es omnipresente, apareciendo en todas sus ramas. Por ello, es necesario un estudio y un análisis de esta figura, tanto desde un punto de vista teórico, el cual nos permitirá conocer las bases esta figura y las características de sus tipos, como desde el punto de vista jurisprudencial, para saber cómo opera actualmente.

Antes de comenzar el análisis de esta figura, es necesario saber qué es. Según el Diccionario del español jurídico, podemos definir la simulación como la *“divergencia deliberada entre la voluntad real de la persona y la voluntad manifestada, para producir, con fines de engaño, la apariencia de un negocio jurídico que no existe o que es distinto de aquel que verdaderamente se ha llevado a cabo”*, por lo que, según el mismo, la simulación del contrato es la *“representación de un contrato fingido con el fin de defraudar a otra persona”*.

Por su parte, el Francisco FERRARA expone que: *"Un negocio simulado es el que tiene una apariencia contraria a la realidad, o porque no existe en absoluto, o porque es distinto de como aparece. Entre la forma extrínseca y la esencia íntima hay un contraste llamativo: el negocio que, aparentemente, es serio y eficaz, es en sí mentiroso o ficticio, o constituye una máscara para ocultar un negocio distinto"*.

Para que un contrato pueda ser considerado simulado, las partes del contrato han de emitir dos declaraciones de voluntad completamente distintas, a saber: la que ponen de manifiesto las distintas partes del contrato, que es la que realmente persiguen los interesados y que permanece oculta al resto de sujetos de derecho que no son parte del contrato; y otra que no tiene nada que ver con lo perseguido por las partes, la cual es completamente fingida o simulada para así dar a parecer al resto de sujetos una cosa que no es realmente. Por lo tanto, podemos catalogar a un contrato como simulado cuando, de acuerdo con los sujetos ajenos a la relación contractual, los efectos jurídicos perseguidos por ese contrato son ajenos a la real voluntad de las partes del mismo, ya que

la verdadera voluntad de estas, está oculta al resto de interesados ajenos a la relación contractual.

1.2. Elementos:

En toda simulación podemos distinguir tres elementos. El primero es la existencia de una *declaración de voluntad disimulada*, que es la que se mantiene en secreto entre quienes realizan el contrato y que se mantiene oculta al resto. En segundo lugar, un *acuerdo simulatorio* que se alcanza entre quien emite la declaración y quien la recibe, por el que dichos sujetos convienen en mantener oculta la declaración disimulada y exteriorizar la simulada. Por último, una *declaración de voluntad simulada*, que es la que recibe cualquier persona distinta a las partes del contrato.

1.3. Tipos:

Ha de puntualizarse que no existe un único tipo de simulación, ya que, de hecho podemos dividir los tipos de simulación en dos grupos, dependiendo de si es absoluta o relativa o de si es lícita o ilícita.

a) La simulación lícita o ilícita.

La **simulación ilícita** es aquella que pretende el quebrantamiento de algún precepto legal o defraudar a terceros, siendo el ejemplo más claro la Hacienda Pública.

El otro tipo, mucho más inusual, es la **simulación lícita**, que, por su parte no vulnera ninguna norma jurídica. Un ejemplo sería si un individuo insiste constantemente en que desea comprar un valioso cuadro a otro individuo y éste no quiere venderlo, por lo que podría simular que ha celebrado un contrato de compraventa por el cuadro con un tercero, para que el individuo piense que ya no es de su propiedad y deje de insistirle. Este es un supuesto de simulación contractual, pero completamente legal.

b) La simulación absoluta o relativa.

La **simulación absoluta** se podría definir como aquella en la que no existe ningún negocio jurídico en el acuerdo entre las partes y el negocio que simulan no es sino una mera ilusión pero sin nada detrás. El ejemplo del cuadro es de una simulación lícita y absoluta, pues no hay ningún negocio jurídico detrás de la generación de la apariencia de la compraventa. Es decir, no hay esa declaración de voluntad disimulada de la que hablábamos antes, por lo que los sujetos no quieren que se produzca que se produzca realmente ningún efecto jurídico.

En cuanto a la **simulación relativa** ("simulatio non nuda"), supone la existencia de una declaración de voluntad simulada y un negocio disimulado que es el que las partes realmente quieren. Según la disconformidad entre el negocio simulado y el disimulado se puede clasificar la simulación de diversas formas, algunas de las cuales se analizarán detenidamente más adelante.

2. **Efectos de la simulación**

Una vez presentada la definición y tipos de simulación, han de exponerse cuáles son los efectos que ésta produce, diferenciando, en base a la dualidad externa e interna derivada de la simulación, la posible eficacia o ineficacia del negocio simulado entre las partes del contrato y frente a terceros ajenos a él.

- **En la simulación absoluta**

Como ya se ha mencionado, en la simulación absoluta solo encontramos un negocio jurídico existente, el cual es nulo de pleno derecho. Respecto a las partes, tal y como establece la sentencia de 23 de mayo de 1956, la nulidad del contrato, y por tanto su inexistencia, causa la ausencia de efectos respecto a las partes, por lo que estas no están obligadas al cumplimiento del contrato. Por otro lado, que la mencionada nulidad de pleno derecho no se ajusta a las prescripciones recogidas en los artículos 1300 y ss. del Código Civil, que versan sobre los contratos anulables y que por lo tanto las partes obligadas por el contrato tienen derecho a impugnarlo, como también tienen dicho derecho quienes tengan algún interés que derive del contrato, como ya se expondrá más adelante.

En cuanto a aquellos terceros que no son parte del contrato simulado, pero en base a la apariencia generada por este, hayan adquirido algún derecho, este derecho adquirido se respetará en el caso de que se declare la inexistencia del negocio jurídico una vez hayan adquirido dicho derecho, ya que, según indica DIEZ PICAZO, en ningún caso puede perjudicarse al tercero al declararse la nulidad del contrato simulado por aplicarse los principios generales protectores de la apariencia. El derecho adquirido por el tercero en cuestión quedará protegido siempre que, aparte de que sea el titular aparente del mismo, se cumplan dos condiciones, haber adquirido de buena fe dicho derecho y que lo haya adquirido a título oneroso.

También ha de tenerse en cuenta el supuesto en el que un tercero pretenda ejercer derechos que deriven del negocio simulado. Para este supuesto, DIEZ PICAZO defiende que el tercero no tiene ninguna restricción a la hora de ejercitar su derecho, aunque se haya declarado que el contrato es un negocio simulado, ya que en el caso de que esto impidiera el ejercicio del derecho por parte del tercero se estaría beneficiando a la simulación.

Otra situación en la cual pueden presentarse dificultades es el conflicto de intereses que puede surgir entre los distintos acreedores de las partes contratantes, ya que los acreedores de la parte que actúa como vendedora perseguirán que el patrimonio de ésta no se vea reducido como resultado de la compraventa simulada, pero por el otro lado tendríamos a los acreedores de la parte que actúa como compradora ficticia, los cuales perseguirán que su patrimonio permanezca aumentado. En este supuesto, DIEZ PICAZO defiende que habrá que resolverlo haciendo imperar los derechos que tengan los acreedores de la parte que actuó como comprador simulado.

- En la simulación relativa

En cuanto a la simulación relativa, como se expondrá más detalladamente en el siguiente epígrafe, el Tribunal Supremo ha venido reconociendo jurisprudencialmente la eficacia del negocio disimulado en base al artículo 1276¹ del Código Civil. En su sentencia del 31 de mayo de 1965, el Tribunal Supremo estableció que, en base de lo

¹ Art. 1276 CC: *La expresión de una causa falsa en los contrato dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita.*

dispuesto en el artículo 1276 del Código Civil, su jurisprudencia reconoce la eficacia y aptitud que tienen los contratos disimulados, ocultos tras la apariencia generada por el contrato simulado, siempre que cumpla además con los requisitos necesarios exigidos por el ordenamiento jurídico para su existencia, validez y eficacia.

En base a la validez del negocio disimulado que deriva de la aplicación del artículo 1276 CC, dicho negocio será de obligado cumplimiento para las partes contratantes, no solo en lo concerniente a lo pactado, sino en todo aquello que derive del contrato, en base a la buena fe, según lo dispuesto por el artículo 1258 CC². Por otro lado, este contrato simulado será inexistente, inválido e ineficaz en el caso de que, tal y como establece Federico DE CASTRO, no se presenten en el contrato disimulado ciertos requisitos o aspectos para su validez,,,,,, como las partes, la fecha o cualquier otra condición establecida, entre otros. Por otra parte, DIEZ PICAZO expone que en ningún caso el negocio simulado puede compensar los defectos que pueda presentar el contrato disimulado, aspecto que se presentará analizado más detalladamente en el siguiente epígrafe, concerniente a las donaciones disimuladas bajo un contrato de compraventa en un documento público.

Así, se expondrá como el artículo 633 del Código Civil declara la nulidad de las donaciones que no se formalicen en escritura pública, expresando el precio de los bienes que se donan, el valor de las cargas que asume quien recibe la donación y la aceptación de la donación por parte de éste. Según Federico DE CASTRO, esta exigencia formal tiene como función la protección de aquellos terceros que puedan tener intereses legítimos, por eso, la escritura pública de compraventa no sufre los requisitos del artículo 633 CC para que la donación encubierta sea válida, ya que, en el caso de que sí supliera los requisitos, se estaría favoreciendo a las partes que simulan el contrato, porque en el caso de que no se descubra la simulación, permanecería como válida la compraventa, y en el caso de que se descubra la simulación, sería válida la donación. Como veremos en el siguiente epígrafe, el Tribunal Supremo ha estado siguiendo esta postura formalista del artículo 633 CC a partir de la sentencia 1394/2006 de 11 de enero de 2007, en la que

² Artículo 1258 CC: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

cambia su doctrina, volviendo a una tesis que ya se había presentado en el primer tercio del siglo pasado.

Cabe también destacar que, del mismo modo que con la simulación absoluta, el negocio jurídico simulado en la simulación relativa puede generar derechos para terceros ajenos al negocio, los cuales han de respetarse siempre que se hayan generado con anterioridad a la declaración de la simulación.

3. La simulación relativa

Una vez comprendido el concepto de la simulación, distinguido sus elementos y las clases de simulación y sus efectos, nos vamos a centrar en el análisis jurisprudencial de los tipos de simulación relativa.

3.1. Por naturaleza

La simulación puede ser con discordancia en la naturaleza de los negocios jurídicos, es decir, cuando hay un negocio disimulado, por ejemplo una donación, pero se exterioriza un negocio simulado, por ejemplo, una compraventa. Es decir, en la simulación relativa con discordancia en la naturaleza, el negocio disimulado y el simulado no tienen nada que ver el uno con el otro.

A raíz de la STS 1394/2007 del 11 de enero de 2007 (RJ 2007\1502) se produjo un antes y un después en la doctrina la Sala del Tribunal Supremo, siendo esta sentencia la que fija la doctrina actual, pero hasta entonces la jurisprudencia no había mantenido una línea muy clara respecto a la validez de la donación encubierta³. A continuación se expondrán y analizarán las diferentes posturas tomadas por la Sala del Tribunal Supremo a lo largo de los años.

3.1.1. ANTES DE LA STS DEL 11 DE ENERO DE 2007

³ STS 378/2009 de 27 de mayo: “Respecto de la validez de la donación encubierta, cuando ha sido disimulada por el otorgamiento de una escritura pública de compraventa, (...) esta Sala ha venido manteniendo una línea poco clara”.

Flexibilización del artículo 633 CC

Antes de la mencionada sentencia, la Sala del Tribunal Supremo optaba por una interpretación flexible del artículo 633 CC⁴ (frente a la actual que se expondrá más adelante), atendiendo a una interpretación teleológica del mismo teniendo en cuenta las intenciones de las partes contratantes.

La primera sentencia que adopta este criterio de interpretación fue la STS de 27 de enero de 1945. Esta interpretación optaba por una flexibilización del requisito de forma *ad solemnitatem* que impone el artículo 633 CC en las donaciones, entendiendo que el *animus donandi* requerido formalmente para la validez de la donación, aun no estando presente en el contrato de compraventa *per se*, se entiende que lo está implícitamente en las acciones realizadas por el sujeto, ya que, aparte de realizar la escritura pública de compraventa, la intención de donar es tal que desarrolla toda una ficción jurídica con ese único objetivo. La única razón por la que se realiza y se exterioriza el contrato de compraventa y no el de donación es porque las partes, sea cual sea la razón de fondo, no quieren que la voluntad subyacente no sea expuesta. Por lo tanto, la donación remuneratoria es válida incluso declarándose la nulidad del contrato de compraventa suscrito por las partes.

Esta interpretación considera la necesidad de declarar la eficacia de la donación encubierta por el negocio simulado, en base a lo dispuesto en el artículo 1276 CC, del cual se extrae que en el caso de que la verdadera voluntad de las partes fuera llevar a cabo la donación y esta constara en escritura pública, la misma devendría válida y eficaz a no ser que perjudicara a terceros, ya fueran legitimarios o acreedores. El problema que surge a la hora de llevar a cabo esta interpretación es la sempiterna derivada de la dificultad probatoria de la simulación contractual, apartado que se expondrá y analizará más adelante.

Del mismo modo lo interpreta por ejemplo la STS de 31 mayo 1982 (RJ 1982\2614), cuando expone que:

⁴ Art. 633 CC: *Para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario. La aceptación podrá hacerse en la misma escritura de donación o en otra separada (...).*

“(…) en los casos de donación remuneratoria, encubierta bajo la forma de contrato de compraventa, documentado en escritura pública, ni la invalidez del negocio simulado ni la audiencia de literal expresión de voluntad de abonar y aceptar la donación, deben ser obstáculo para la eficacia del contrato disimulado -donación- si éste realmente recurre, además de los requisitos generales de todo contrato, los que corresponden a su naturaleza especial, esto es, la individualización de los bienes donados y la aceptación, -conocida por el donante- del acto de liberalidad llevado a cabo por éste y hecha por los fingidos compradores y reales donatarios según la resultancia inequívoca de aquella escritura pública a cuyo otorgamiento concurrieron, con ánimo de hacer y recibir donación, todos los interesados en ella, que así prestaron su aquiescencia al verdadero negocio dispositivo”.

En esta sentencia, además de lo expuesto respecto a la interpretación flexible sobre los requisitos formales necesarios para la donación del artículo 633 CC, añade que, aparte de cumplir requisitos generales de todo contrato, es necesario cumpla *“los que corresponden a su naturaleza especial”*, como la individualización de los bienes donados y la aceptación por parte de los compradores (realmente donatarios) realizada en la escritura pública de compraventa.

Este criterio interpretativo fue la tónica doctrinal durante varias décadas, encontrando la misma argumentación en numerosas sentencias, como por ejemplo la Sentencia del 19 de noviembre de 1987 (RJ 1987\8408); la del 22 de enero de 1991 (RJ 1991\306); la del 20 de julio de 1993 (RJ 1993\6168); 14 de marzo de 1995 (RE 1995\2430); la del 2 de noviembre (RJ 1999\7999) y 14 de diciembre de 1999 (RJ 1999\8901), las del 1 de febrero y 18 de octubre de 2002, y la del 7 de octubre de 2004 (RJ 2005\6231).

Hay que destacar que tan discutida ha sido la interpretación de este precepto, que aún en la STS del 11 de enero de 2007, el Magistrado D. Jesús Eugenio Corbal Fernández formula un voto particular en el que defiende esta interpretación flexible del artículo 633 CC, un tema interpretativo que según el Magistrado *“no es pacífico en la doctrina, y no lo ha sido en la jurisprudencia de esta Sala”*. Tanto es así que a su voto particular se adhirieron los Magistrados D. Xavier O'Callaghan Muñoz, D. Vicente Luis Montés Penedés y D. José Antonio Seijas Quintana.

Atendiendo al caso concreto

También cabe mencionar otra postura, mucho más residual que la anterior, según la cual, debido a las distintas posturas contrapuestas sobre el criterio interpretativo, la solución ha de tomarse atendiendo a las circunstancias de cada caso en concreto. Algunas de las sentencias que atienden a este criterio son la sentencia de 19 de noviembre de 1987 (RJ 1987\8408); del 30 de diciembre de 1998; la del 18 de marzo de 2002 (RJ 2002\2663) y 7 de octubre de 2004 (RJ 2004\6231), ya mencionada anteriormente.

3.1.2. A PARTIR DE LA STS DEL 11 DE ENERO DE 2007

Con la Sentencia del Tribunal Supremo del 11 de enero de 2007 (RJ 2007\1502) se produce un giro jurisprudencial a la línea que se llevaba tomando, volviendo así a una interpretación más ‘clásica’, originada en un primer lugar en la STS de 3 de marzo de 1932 (RJ 1932-33/941).

La STS 1394/2007 del 11 de enero de 2007 fija el nuevo criterio de interpretación jurisprudencial, siendo este que “*la escritura de compraventa no sirve para cubrir el requisito de la forma de la donación*”. La argumentación de la Sala se basa en la infracción del Art. 633 CC, ya que, el hecho de descubrir la simulación no transforma la compraventa simulada en una donación, al no poder presumirse el *animus donandi*, y al no haberse aceptado la donación encubierta no se ha aplicado debidamente lo dispuesto en dicho artículo, y por lo tanto no se puede asumir como válida la aceptación presente en el contrato de compraventa, ya que para que pueda considerarse como una donación, la escritura tiene que incorporar la aceptación de la donación o realizarse en escritura pública.

Dicha sentencia versa sobre el caso de un menor que en 1989 dispara accidentalmente a otro, haciéndole perder la vista de un ojo. Los padres del menor lesionado interponen demanda de responsabilidad civil, y tras los oportunos recursos, el Tribunal Supremo en su sentencia de 30 de junio de 1995 condena a los padres del menor a indemnizar dos millones y medio de pesetas en concepto de daños morales y gastos derivados de la lesión. El problema surge cuando los condenados declaran que no pueden pagar la

indemnización, al haber otorgado en escritura de compraventa dos meses después del accidente varias fincas a su hija.

Los padres del menor lesionado interponen una querrela criminal contra los condenados, alegando un presunto delito de alzamiento de bienes. Tanto el Juzgado de 1ª instancia como la Audiencia apreciaron que, así como la compraventa sí que se consideraba simulada, dicho contrato ocultaba una donación remuneratoria completamente válida, cuya razón de ser era la de recompensar a la hija por aportar su sueldo a para sostener la economía familiar. Por su parte, la acción rescisoria ejercitada de manera subsidiaria fue desestimada, al haber transcurrido 4 años desde el otorgamiento de las fincas.

Al llegar en casación al Tribunal Supremo, este establece el nuevo criterio de interpretación de este tipo de simulación, al fallar declarando la nulidad de pleno derecho tanto de la compraventa de las fincas, como de la donación remuneratoria encubierta, al apreciarse falta de forma.

La argumentación de la Sala se basa en la infracción del artículo 633 Código Civil, ya que, el hecho de descubrir la simulación no transforma la compraventa simulada en una donación, al no poder presumirse el *animus donandi*, y al no haberse aceptado la donación encubierta no se ha aplicado debidamente lo dispuesto en dicho artículo, y por lo tanto no se puede asumir como válida la aceptación presente en el contrato de compraventa, ya que para que pueda considerarse como una donación, la escritura tiene que incorporar la aceptación de la donación o realizarse en escritura pública, ya que *“una escritura pública de compraventa totalmente simulada no cumple los requisitos del art. 633, pues el negocio disimulado de donación que se descubra no reúne para su validez y eficacia aquéllos”*.

Al realizarse esta interpretación mucho más formalista del artículo 633 CC, se deja sin validez alguna también a la donación encubierta en el negocio simulado, ya que al no cumplirse los requisitos de dicho artículo *“el negocio disimulado de donación que se descubra no reúne para su validez y eficacia aquéllos”*. En la sentencia se añade que dicha interpretación aplica para todo tipo de donaciones, incluidas las remuneratorias, ya que *“el art. 633 no hace ninguna excepción de lo que preceptúa para ninguna donación,*

además de que la remuneratoria no tiene ningún régimen especial, es el móvil remuneratorio el que guía el animus donandi del donante nada más (...)”.

En un primer lugar, en base a la interpretación dada hasta entonces por el Tribunal, nuestra deducción nos haría inclinarnos por determinar que se trata de una simulación relativa por naturaleza, al haber un negocio disimulado, que es la donación, pero exteriorizándose un negocio simulado, una compraventa. Por ello, es importante destacar que con el giro jurisprudencial de esta sentencia, el hecho de que se interprete que la donación es nula por falta de causa, implica que no existe ningún negocio disimulado, por lo que, como ya se ha explicado anteriormente, **estaríamos ante una simulación absoluta**, y no relativa, como se había estado manteniendo en estos supuestos antes de esta sentencia.

Así lo establece también la inmediata STS núm. 204/2007 de 26 febrero (RJ 2007\1769), al considerar que *“la nulidad de la escritura pública de compraventa impide que se considere válida la donación de inmueble que encubría”*. Argumenta dicha imposibilidad en los mismos argumentos en los que se basa la del 11 de enero, una incorrecta aplicación del artículo 633 CC no convierte una donación en válida en base a un contrato de compraventa nulo, aun probándose el *animus donandi* y la aceptación del desplazamiento patrimonial por el donatario, ya que no constan en escritura pública.

En la STS 287/2009 de 4 de mayo de 2009, el Pleno de la Sala Primera establece que la posición a tomar ha de ser la tomada en la STS del 11 de enero de 2007, es decir, considerar que en el caso de que hubiera simulación, esta tendría que recibir la calificación de absoluta. La sentencia declara nulos tanto el contrato de compraventa como la donación encubierta, esta última por falta de forma.⁵ Es decir, esta sentencia revalida los argumentos esgrimidos en la STS de 11 de enero de 2007, copiándolos literalmente, pero lo que hace relevante a esta sentencia es que esta vez, a diferencia de la de 2007, en la que como ya se expuso, hubo un voto particular con bastante respaldo por parte de otros Magistrados, dichos argumentos se respaldan por unanimidad de los

⁵ *“(...) el contrato de compraventa otorgado ante el Notario de Mahón don José Víctor Lanzarote Llorca en fecha ocho de agosto de mil novecientos noventa y cuatro, constituye una simulación absoluta por falta de causa y es nulo de pleno derecho (...)*”.

Magistrados de la Sala Primera del Tribunal Supremo, confirmando de esta forma el giro en la doctrina jurisprudencial, ya apoyado por otras sentencias anteriores, como la del 26 de febrero de 2007.

De este modo, la Sala se reafirma con su postura ‘literalista’, en la que la compraventa simulada se declarará nula, pero del mismo modo se declarará la nulidad de pleno derecho de la donación del inmueble encubierta por falta de causa, por lo que la simulación se declarará absoluta. El argumento, según palabras de Jose Ramón Meléndez Suárez de Lezo, el argumento “*no deja de ser el de “la forma por la forma”* ya que, no importa que quede demostrado a lo largo del procedimiento que sí que existe una causa, ya que “*el único sitio donde pudo producir efectos es en la propia escritura pública que, según la interpretación hecha del art. 633 C.civ. ha de ser, necesariamente, de donación*”.

Otro ejemplo en la misma línea de interpretación es la STS núm. 378/2009 de 27 de mayo de 2009 (RJ 2009/3045) versa sobre el caso de una madre que realiza la venta de la nuda propiedad de una casa a uno de sus hijos, y años más tarde, de su usufructo, pero que en su testamento declara que fue una “*cesión gratuita (...) de la casa (...) la cual manifiesta expresamente que le adjudicó sin contraprestación alguna*”. Así pues, el Tribunal falla declarando nulas y sin valor por simulación las compraventas de nuda propiedad y usufructo realizadas así como las donaciones disimuladas por falta de forma.

3.1.3. Por pacto comisorio

Por otro lado, tal y como expone Navarro Mendizábal, también estaríamos en este tipo de simulación “*si se encubre un préstamo con pacto comisorio a través de una compraventa con pacto de retro*”.

En primer lugar, el pacto comisorio, ya prohibido tanto en el Derecho Romano como en el medieval (Rovira i Jaén, 1993), se puede definir como aquel pacto por el cual si el deudor no cumple su obligación de pago, el acreedor puede adquirir la cosa en propiedad. En los supuestos de compraventa simulada que encubre un préstamo comisorio, el vendedor es el prestatario encubierto y el comprador es el prestamista encubierto.

Así, la doctrina establecida por el Tribunal Supremo se inclina por la declaración de simulación relativa del contrato de compraventa, estableciendo la nulidad de pleno derecho del pacto comisorio en base al artículo 1859 CC⁶. Así se establece en numerosas sentencias del Tribunal Supremo, como las sentencias de 29 de enero de 1996 (RJ 1996\735)⁷, de 11 de febrero de 2005 (RJ 2005\1918), de 20 de diciembre de 2007 (RJ 2007\9057), a parte de la STS núm. 34/2012 de 27 de enero (RJ 2012\3658) que se expondrá a continuación, entre muchas otras.

La STS núm. 34/2012 de 27 de enero versa sobre un caso en el que se presenta un contrato de compraventa de unas fincas, el cual disimula un contrato de préstamo. En la sentencia, el magistrado O'Callaghan Muñoz expone cómo la doctrina actual establece que un préstamo o un contrato simulado que disimula un préstamo, que incluye un pacto comisorio, tal pacto incurre en nulidad de pleno derecho conforme al artículo 1859 CC. La sentencia determina que a pesar de todo, el préstamo es válido y la parte que actuó como prestataria (el supuesto vendedor) ha de devolver la cuantía que le fue dada a modo de préstamo, no siendo válida de ningún modo la transmisión del derecho de propiedad, a causa del pacto comisorio, que como expone el Magistrado, está “*prohibido desde tiempos pretéritos*”.

Así, el Tribunal Supremo contradice lo dispuesto en las instancias anteriores, en las que se venía declarando la nulidad del contrato de compraventa y del pacto de retro, pero declarando válida la transmisión del propiedad, algo incongruente para el TS, ya que se declara la nulidad del título de transmisión, pero válida la transmisión en sí.

Es por ello que el Tribunal declara la nulidad del contrato de compraventa y declara su validez como contrato de préstamo, declarando la nulidad del pacto de retroventa como verdadero pacto comisorio. Por ello, en la sentencia se condena al comprador (verdadero prestamista) que adquirió indebidamente las fincas al abono del valor de éstas, al haber transmitido las fincas a un tercero y éste tercero haber vuelto a transmitir a otros, en base a la buena fe esgrimida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria⁸ (en adelante LH). Por

⁶ 1859 CC: *El acreedor no puede apropiarse las cosas dadas en prenda o hipoteca, ni disponer de ellas.*

⁷ "(...) la prohibición del pacto comisorio que establece el artículo 1859 (...)".

⁸ Art. 34 LH: “*El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya*

ello, se condena al comprador en base al pacto comisorio, el cual afecta al primer adquirente, pero no a los siguientes compradores de las fincas (subadquirientes), los cuales actuaron con buena fe. Según Navarro Mendizábal “*la buena fe habrá que entenderla como ignorancia de la simulación*”, por ello no se condena a la restitución de lo otorgado, pero sí se condena al reintegro de su valor.

Otro ejemplo destacable es la Sentencia del Tribunal Supremo número 141/2013 de 1 de Marzo de 2013 (RJ 2013\2280). Este caso versa sobre un negocio jurídico celebrado en 2003 entre la entidad PONT DE GENEVE 2.000, S.L. y la persona física doña Eugenia, en el cual, la sociedad realiza "en concepto de pago por tercero" una consignación en el Juzgado de 1ª Instancia de Requena para impedir que se produjera la subasta y levantar así un embargo de la finca propiedad de doña Eugenia, la cual estaba embargada por dicho juzgado. En el negocio jurídico mencionado, doña Eugenia lleva a cabo en "concepto de dación en pago de la deuda" la transmisión de la finca mencionada a dicha sociedad, con un pacto de retro por el cual podría recobrar la finca si en el plazo de tres meses le reembolsaba la cantidad depositada en el Juzgado por la finca, añadiéndole un pago de 14.000€. Por lo tanto, en el caso de que doña Eugenia no realizase el reembolso a la empresa más los 14.000€, la finca permanecería en propiedad de la sociedad. Este pago no se realizó, por lo que no se hizo efectiva la acción de retracto. Por ello, la sociedad interpuso una demanda en la que solicitaba la entrega de la posesión inmediata de la finca, así como al otorgamiento de escritura de dación en pago o elevación a público de contrato privado de 2 julio de 2003.

El caso acaba llegando a la Audiencia Provincial de Valencia, la cual revoca la sentencia de primera instancia, estimado que el negocio jurídico celebrado era un contrato de préstamo con garantía real y pacto comisorio, desestimó la demanda y estimó la reconvencción.

En casación, la sentencia del Tribunal Supremo acepta y confirma la calificación del Tribunal a quo por la que se considera la dación en pago como simulada, que encubre un préstamo. El Tribunal expone que dicha confirmación se funda en que “*no se trata de una deuda que se paga con una dación en pago, auténtico subrogado del cumplimiento, sino*

inscrita su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro (...)”.

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 excesivo (20% anual) y con un plazo verdaderamente exiguo (tres meses), haciendo suya una finca, si no le devuelve el dinero prestado, que figura como dación en pago y se formula como pacto de retro". Por ello, el Tribunal rechaza el recurso interpuesto contra la sentencia de la Audiencia Provincial, confirmando la misma.

El Tribunal descarta la posibilidad de considerar que el préstamo tuviera una garantía real. Ya que, al configurarse el pacto de retro, *"el prestamista no tiene una garantía, sino una expectativa de hacer suya la finca que era objeto de la simulada dación en pago"*. Así, explica cómo si la simulación es relativa, disimulando otro negocio jurídico, el simulado será nulo y el disimulado será válido, siempre que reúna los elementos precisos para su validez, lo que contempla el artículo 1276 del Código civil. Por ello, el Tribunal falla que el negocio jurídico de dación en pago es simulado, el negocio jurídico disimulado es un préstamo usurario con la sanción que impone la ley de represión de la usura de 1908 y contiene un pacto comisorio que es radicalmente nulo.

- Figuras similares: la venta a carta de gracia

Una figura controvertida es la denominada "venta a carta de gracia" o "empenyorament", regulada en el Capítulo III de la Compilación del Derecho Civil Especial de Cataluña (CDCC en adelante), el cual comprende del artículo 326 al 328. El artículo 326.1 CDCC establece que el vendedor se reserva el derecho de redimir o recuperar la cosa vendida, por un precio determinado, durante un plazo máximo de treinta años si es inmueble, o de seis años si es mueble. En el caso de los bienes inmuebles, puede establecerse como plazo en el derecho de redimir⁹ la vida de una o dos personas determinadas que vivan al suscribirse el contrato.

Esta figura, aunque muy similar, no ha de confundirse con la venta con pacto de retro, ya que en esta figura del Derecho Civil Catalán se origina un 'desdoblamiento' de la

⁹ "Rescatar o sacar de la esclavitud al cautivo, mediante precio. Comprar de nuevo una cosa que se había vendido, poseído o tenido por alguna razón o título. Dejar libre una cosa hipotecada, empeñada o sujeta a otro gravamen. Dícese indistintamente del que cancela su derecho o del que consigue la liberación. Librar de una obligación o extinguirla". (Garrone, J.A., 2005).

propiedad, generándose así dos derechos reales: el derecho resoluble del comprador sobre la propiedad y el derecho de redimir, el cual se puede gravar y transmitir, incluso a carta de gracia, denominándose “reempenyament”, y que reduce el precio del bien transferido a carta de gracia.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona número 927/2003 de 24 de noviembre de 2003 (JUR 2004\28101) señala que basándose en la doctrina y jurisprudencia, la finalidad del contrato de venta a carta de gracia en Cataluña, es por parte del vendedor, la de “obtener dinero sin desprenderse irrevocablemente de la cosa, por lo general inmueble”. Así, la parte que adquiere el bien, adquiere un dominio temporalmente revocable que deviene irrevocable en el caso de que no se ejercite el derecho a redimir. Así, continúa explicando cómo la compraventa a carta de gracia es un contrato de enajenación, ya que a través de la "traditio" se transmite el dominio del bien, el cual es resoluble en base al derecho que se reserva el vendedor de recuperar el bien, ya que su intención no fue despojarse definitivamente de él, sino que sirviese de garantía.

Por ello, la compraventa a carta de gracia no se desvirtúa en su esencia y carácter jurídico por ser un préstamo la causa en la que se sustenta, puesto que éste, en definitiva, es lo que la genera y lo que la configura, y por lo tanto no puede considerarse como una causa falsa, sino que fue la realidad que se consideró por los contratantes a la hora de celebrar el contrato. Por ello, la Audiencia Provincial establece que no se puede considerar que oculta un contrato de préstamo con garantía, ya que es éste préstamo la verdadera causa contractual por la que celebraron el contrato las partes. Por ello, continúa diciendo que dicha interpretación sólo podría aceptarse en el caso de que se partiera de la base de que el contrato de compraventa a carta de gracia es un contrato de compraventa con una cláusula de retracto convencionalmente añadida, cosa que la Audiencia rechaza tajantemente.

3.2. Por contenido

La simulación relativa también puede darse por diferencia en el contenido del negocio simulado y el disimulado. Esta diferencia en el contenido puede ser por diversos

motivos, entre ellos, procederemos a analizar la diferencia de objeto, de precio, de fechas y de pactos accesorios.

3.2.1. Por precio

La simulación relativa por precio, o por ‘precio vil’ se da cuando en una compraventa el precio que se exhibe en el contrato es menor que precio realmente estipulado entre las partes, es decir, el precio que se paga realmente entre las partes es el que ellas han convenido, no el que aparece en el contrato. Por lo tanto el contrato de compraventa que recoge el precio inferior sería el contrato simulado, mientras que el pago real que se realiza finalmente entre las partes sería el contrato disimulado. Esta diferencia de precio entre el que aparece en el contrato y el real, se lleva a cabo normalmente con fines defraudatorios fiscales, pero también se da para justificar disminuciones o incrementos patrimoniales. También puede darse la posibilidad de que el precio que se exhibe en el contrato de compraventa simulada sea un precio que es mucho más superior al que realmente se ha estipulado por las partes, siendo la finalidad de esta simulación la disuasión de un tercero interesado de ejercitar sus derechos de tanteo y retracto.

En cuanto a la jurisprudencia concerniente a casos de simulación de precio vil, podemos destacar jurisprudencia de lo contencioso-administrativo, que es donde más frecuentemente se presenta este tipo de simulación, ya que en la jurisprudencia de ámbito civil y mercantil, se da normalmente la simulación absoluta por falta de precio.

Así, destaca la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, sentencia número 648/2010 de 3 de junio de 2010 (JT 2010\982). Esta sentencia versa sobre el caso de varios negocios de compraventa, realizados por varios compradores, y una promotora inmobiliaria, la cual participa como vendedora. La promotora lleva a cabo la simulación de los contratos de compraventa con el fin de defraudar el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Se presentaron numerosos indicios de prueba de las distintas viviendas y trasteros adquiridos. Por poner algunos ejemplos, uno de los compradores, aportó información sobre los precios de venta de los pisos por parte de la promotora así como el contrato privado celebrado con ella, declarando que en la firma entregó 2.940.000 ptas. (17.639,64 €) en efectivo metálico, aunque sólo se hizo constar en el contrato la entrega de 94.000

ptas (563,98 €). Además, manifestó que el precio total pagado fue de 11.202.000 ptas. (67.210,65 €), superior al escriturado; satisfaciendo el resto del precio mediante cheque bancario a favor de la demandante, aportando fotocopia del mismo. Por otro lado, otra compradora, declaró haber pagado más dinero, entregado en efectivo metálico a la demandante que el escriturado; habiendo firmado un contrato privado. Por último, otro de los compradores declaró haber pagado más dinero por el apartamento y por el trastero, que el escriturado, y para ello aportó extracto de cuenta bancaria en la que se identifica, por un lado, entrega de un cheque, que identifica como nominativo favor de la demandante; y, por el otro, cargo por retirada de efectivo, manifestando que parte del mismo se entregó a la demandante.

El Tribunal establece que, en base a las coincidentes manifestaciones de seis compradores, el precio de adquisición de los apartamentos, garajes y trasteros, es superior al escriturado, tienen fuerza de prueba sobre el verdadero precio de las compraventas, por encima del fijado en las escrituras públicas que documentan dichos negocios; ya que la mayoría de las manifestaciones vienen ratificadas por otros elementos de prueba como contratos privados, extractos bancarios y cheques, aparte folleto de información acerca de los precios de los apartamentos y viviendas aportado, que pone de manifiesto la coincidencia de los precios que allí figuran con los satisfechos por los compradores que han manifestado haber pagado por encima del precio de venta escriturado.

Por ello, el Tribunal concluye diciendo que *“conforme a las reglas del criterio humano, que, acreditado que los precios de venta de los inmuebles son superiores a los escriturados, el precio de venta fijado en las escrituras públicas, en la contabilidad y en las declaraciones de la demandante, son simulados, dada la directa y precisa relación entre ambos; existiendo en el presente caso una simulación relativa”*. Así, el Tribunal reconoce la existencia de una simulación relativa de los contratos de compraventa escriturados por la promotora, los cuales establecían un precio inferior al realmente pagado, siendo la verdadera voluntad de la promotora la reducción del importe de Impuesto sobre el Valor Añadido repercutido. Así lo establece el Tribunal en el FJ 4º de la sentencia, en el que establece que *“está acreditada la conducta típica y antijurídica, al haberse demostrado que los precios de ventas de los inmuebles fueron superiores a los declarados; de modo que el IVA repercutido declarado ha sido inferior al que hubiera correspondido conforme a los precios de venta reales de los inmuebles; dejándose de*

ingresar, correspondientemente, dentro de los plazos reglamentariamente señalados parte de la deuda tributaria”.

Otro ejemplo jurisprudencial que versa sobre simulación relativa en el precio es la Sentencia de 28 mayo 2009 del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2ª) (RJ 2009\4414). Esta sentencia versa sobre una simulación contractual realizada con la intención de realizar un incremento patrimonial de una sociedad de capital.

Los hechos son los siguientes. El 28 de noviembre de 1991, la sociedad “Hartstone España, S.L” solicita ante la Dirección General de Transacciones Exteriores que se verifique la inversión de la sociedad y su matriz “The Hartstone Group P.L.C” en la sociedad “Tres A, S.A”, a través de la compra del 100% del capital social de ésta última, ascendiendo esta operación de compraventa a un importe de 4.500.000.000 de pesetas (26.999.460,01 €). En diciembre de ese mismo año se sustituye dicha comunicación por otra que pretende modificar la solicitud, cambiando la identidad del comprador, que pasa a ser, la empresa matriz en solitario.

Se llevan a cabo dos operaciones de compraventa de las acciones, la primera de ellas el 11 de diciembre de 1991 y la segunda el 30 de diciembre del mismo año. En la del 11 de diciembre, los accionistas de la sociedad transfieren la totalidad de las acciones de la sociedad a un grupo de catorce sociedades anónimas, por un valor de 412.000.000 de pesetas (2.471.950,56 €).

En cuanto a dichas empresas, cabe destacar el hecho de que diez de ellas tenían características comunes entre ellas, ya que todas compartían el mismo domicilio social, así como un capital pequeño, de 100.000 pesetas (aprox. 600 €), dividido en cien acciones de 1000 pesetas (aprox. 6 €), cuyos titulares eran los mismos en cada sociedad, y en la misma proporción: Don Millán, una acción; Bufete Internacional, SA, una acción e “Intermediación y Servicios Internacionales, S.A”, 98 acciones. Los estatutos de todas las compañías eran idénticos y todas ellas carecían de actividad hasta el 4 de diciembre de 1991. Además, la empresa que controlaba el 98% del capital de las diez empresas era el mismo, hasta febrero de 1992, cuando pasa a serlo la sociedad “Unión de Valores, S.A”, la cual está representada por Don Luis Francisco, uno de los vendedores de las acciones, el cual actúa como recurrente en la sentencia.

La segunda operación de compraventa se realizó el 30 de diciembre de 1991, siendo su objeto la transmisión de las acciones de “Tres A, S.A”, actuando como vendedoras las catorce entidades mercantiles mencionadas y, como comprador, la sociedad matriz “The Hartstone Group, P.L.C”. Dicha operación se lleva a cabo por un valor total de 4.500.000.000 de pesetas, valor que coincide con el precio anunciado por la compradora en su solicitud a la Dirección General de Transacciones Exteriores.

Así, el Tribunal expone que *“se ha producido un negocio simulado relativamente, en la medida en que no responde "per se" a una finalidad jurídica y económica de materializar una compraventa pura y simple de las acciones entre quienes quieren vender y quien quiere comprar, puede inferirse racionalmente de un conjunto de circunstancias y factores que ya han sido referidos”*.

En cuanto a los factores y circunstancias a los que se refiere el Tribunal, éste hace un análisis sobre los mismos, estableciendo que, basándose en que la totalidad de los vendedores de las acciones en el contrato de compraventa pertenecen a la misma familia y realizan la operación de compraventa el mismo día, deshaciéndose de la totalidad de las acciones de la sociedad, puede deducirse de manera inequívoca en que fue una acción concertada y fue realizada con un propósito unitario. En Tribunal continúa exponiendo que en base a que las catorce empresas que actuaron como primeras adquisidoras de las acciones mantienen relaciones de unidad entre sí, vinculación a la familia que actuó como vendedora e “instrumentalidad para la operación”, se puede deducir sin ninguna duda que la operación de compraventa llevada a cabo por dichas empresas se realizó con la intención de desviar hacia ellas una parte importante de la carga fiscal, ya que el precio pagado en esta primera operación por la totalidad de las acciones, fue de 412.000.000 pesetas, suma extremadamente alejada de aquélla que venía referida en la comunicación realizada por la empresa “Hartstone España, S.L” ante la Dirección General de Transacciones Exteriores (4.500.000.000 pesetas). Así, el Tribunal establece que las catorce empresas que realizaron la primera operación de compraventa lo realizaron sin ninguna intención de hacer suyas las acciones, ya que en base a la condición resolutoria de la compraventa según la que se establecía la obligación de revender las acciones a un tercero antes del 30 de diciembre de 1991, el margen temporal para verificar la reventa de las acciones al verdadero destinatario era muy escaso, a lo que se le añade el precio pactado y la condición que tienen varias de las empresas mencionadas como sociedades

de inversión inmobiliaria, el Tribunal puede establecer ‘como hecho indiscutible’ el hecho de que no estamos ante una compraventa, sino frente a un negocio con otro sentido y finalidad distinta.

Por ello, el Tribunal establece que *“el resultado de dichas operaciones, es el de que hubo una sola compraventa, entre los propietarios originales de "TRES A, S.A." y "THE HARTSTONE GROUP, P.L.C.", para la satisfacción de cuyo propósito no habría sido necesario acudir al recurso de la doble compraventa, si no fuera para sustraer a los vendedores, entre ellos la recurrente, de la mayor parte del incremento patrimonial experimentado, pues la apariencia es la de que la compraventa se produjo por 412.000.000 pesetas cuando en realidad se efectuó por una cifra notoriamente superior, 4.500.000.000 pesetas, sirviendo el primer negocio para encubrir esta realidad y para tributar por la diferencia entre uno y otro precio por un tipo impositivo ciertamente ventajoso, el del 1%.”*

3.3. Por sujetos

La simulación relativa también puede darse en los casos en los que existan varios sujetos implicados en el negocio simulado y el disimulado, siendo un caso típico la interposición ficticia de personas, también denominadas como testaferros o intermediarios. Es decir, se interpone de manera ficticia en el contrato a una persona que realmente no es ni va a ser parte del negocio jurídico, mientras que es un tercero el que realmente va a ser parte en el contrato. La interposición de personas se realiza normalmente para la elusión de prohibiciones de contratación o la ocultación de patrimonios.

Nuestro Código Civil recoge ciertos casos tasados en los que esto puede darse, estableciendo en ellos una prohibición, como así lo recoge el artículo 1459 CC¹⁰. En cuanto a nuestra jurisprudencia, cabe destacar, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo número 989/2011 de 29 diciembre de 2011 (RJ 2012\170).

¹⁰ Artículo 1459 CC: *“No podrán adquirir por compra, aunque sea en subasta pública o judicial, por sí ni por persona alguna intermedia (...)”*.

El caso versa sobre un contrato de compraventa de unas fincas, recogido en documento privado realizado en 2001, en el cual, don Jacobo, que figura como comprador único en el contrato y don Jesús Miguel, vendedor, llegan a un acuerdo para la venta de unas fincas. En base a los hechos acreditados (ya que se recogen en la sentencia de primera instancia y que no se contradicen por la de apelación), Don Jacobo, que ya contaba con una edad avanzada, solicita un préstamo hipotecario a su nombre, el cual se le deniega a causa de su edad, por lo que por lo él y don Jesús Miguel recondujeron la operación a través de doña Adelaida y don Pelayo, los cuales actuaron como testaferros o intermediarios, siendo don Jacobo el verdadero comprador y auténtico propietario de las fincas. Por otro lado, otro de los hechos acreditados es que el director del banco al que se le solicitó el préstamo, aconsejó realizar la operación a nombre de la hija de don Jacobo, ya que éste sobrepasaba la edad requerida para poder ser beneficiario de un préstamo y reconoció que quien realmente pagaba los préstamos hipotecarios era don Jacobo. Por último, también consta acreditado que, al realizarse el otorgamiento de escritura pública, don Pelayo y doña Adelaida otorgaron un poder a don Jacobo, el cual le permitía realizar cualquier acto de disposición sobre las fincas compradas, como también constan los pagos realizados por éste en las cuentas donde se encontraban domiciliados los pagos correspondientes a los préstamos.

Por ello, el Tribunal, en su Fundamento de derecho tercero, establece que, *“mediante acuerdo del que eran partícipes tanto la parte vendedora como la compradora, se interpusieron los demandados (don Pelayo y doña Adelaida) en la posición de compradores cuando en realidad el único comprador era el demandante don Jacobo, dando lugar a la figura de la simulación relativa en la cual, quedando enterados los vendedores que, en consecuencia, carecen de interés en el asunto, se produjo la mencionada sustitución de modo que quedaba sin causa real la transmisión formalmente operada en escritura pública y se producía en realidad como negocio verdadero y válido el de venta a favor del demandante (don Jacobo)”*.

De este modo, el Tribunal aprecia una simulación relativa, debido a la cual, el contrato simulado el cual lleva consigo la transmisión patrimonial a los testaferros se queda sin causa real. Así, se expone cómo la simulación relativa constituye un supuesto de anomalía de la causa, por lo que, una vez se descubre la simulación, la efectividad de la presunción sobre la causa cambia, pues ya no se deduce ni su existencia ni su licitud, como tampoco

recae sobre el deudor la carga de probar su inexistencia, como así lo establece el artículo 1277¹¹. Por ello, en base a lo dispuesto por el artículo 1276¹² del Código Civil, en el caso de que se demuestre la simulación, ésta se presume absoluta y frente a dicha presunción legal habrá de probarse la existencia del negocio disimulado y que su causa es verdadera y lícita.

Así, al acreditar don Jacobo la concurrencia de los elementos de los cuales se deriva en consecuencia que realmente hubo una “intención seria y lícita de celebrar un contrato de compraventa” en el que él actuaba como verdadero comprador aun existiendo la presencia de personas interpuestas, el Tribunal, en consecuencia, falla procediendo a la estimación de la demanda tal y como falló el Juzgado de Primera Instancia, confirmando dicha sentencia.

Por ello, se debe recalcar que para el contrato disimulado se aplicarán las reglas que se trataron de eludir mediante el negocio simulado (art 6.4 CC¹³). Por otro lado, también ha de calificarse el negocio subyacente, y para eso hay que estar a lo dispuesto por las reglas de interpretación del contrato, recogidas en los artículos 1281 CC y ss.

4. Legitimación activa

Para que un órgano pueda estimar una pretensión, además de necesidad de competencia y jurisdicción por parte del órgano jurisdiccional y de la capacidad procesal de las partes del litigio, es necesario que estas últimas tengan algún tipo de relación con la pretensión, como así lo establece el artículo 10.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), según el cual, “*serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso*”. Esta legitimación, por lo tanto, consiste en ostentar de manera efectiva la titularidad del interés legítimo o del derecho subjetivo de la pretensión y que esa titularidad sea coherente con las consecuencias jurídicas que se persiguen (Parraguez, L.S, 2012).

¹¹ Artículo 1277 CC: “*Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario*”.

¹² Artículo 1276 CC: “*La expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita*”.

¹³ Artículo 6.4 CC: “*Los actos realizados al amparo del texto de una norma que persigan un resultado prohibido por el ordenamiento jurídico, o contrario a él, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir*”.

La simulación por su parte, no está exenta de cumplir esta regla general dispuesta para las acciones civiles, por ello, para poder emprender una acción contra un acto simulado, sólo puede hacerlo aquel que justifique un interés legítimo en que se declare la simulación del negocio.

La legitimación activa más clara y evidente atañe a aquellos sujetos titulares de un derecho subjetivo que se ha visto lesionado por el negocio simulado. Por ejemplo, en el caso ya expuesto de la compraventa simulada que esconde una donación, tendría legitimación activa el heredero forzoso al que se le disminuye la cuota correspondiente debido a la simulación de un contrato de compraventa por el que se vendía una finca, disimulando realmente la donación de la misma.

En ciertas ocasiones, el Tribunal Supremo ha requerido que sea esta la titularidad efectiva presente para tener legitimación activa, como en la sentencia de 22 de febrero de 1943, en la que se establece que *“quien impugna por simulación ha de tener la titularidad de un derecho que ponga en peligro el contrato carente de realidad y ha de justificar un interés en requerir la tutela judicial”*. Pero hay que tener en cuenta que también tienen legitimación activa las personas que no teniendo la titularidad efectiva de un derecho subjetivo, poseen un interés legítimo para que se declare la simulación (y la consiguiente nulidad), ya que el tener interés de un derecho subjetivo es un derecho establecido por el artículo 24.1 CE¹⁴, el cual consagra el derecho a la tutela judicial efectiva.

Cuando un negocio simulado causa, o puede causar potencialmente un daño emergente o una situación de lucro cesante, existe un interés que es tutelable, como así lo exponen las sentencias de 16 de octubre de 1959 y 3 de abril de 1962 del Tribunal Supremo, en las que se admite el ejercicio de dicha tutela a quienes revelen un derecho que el negocio jurídico simulado lesione o haga peligrar.

En el caso de que en una compraventa simulada por precio inferior al real (o superior), una de las partes del contrato quiera ejercer su derecho de retracto, si ésta quiere

¹⁴ Artículo 24 CE: *“Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión”*.

reembolsar la cuantía pagada, ostenta el derecho a impugnar dicha simulación para que este reembolso (de un precio inferior o superior al que aparece en el contrato) pueda ser obtenido. En este caso la cualidad de parte es amplia, ya que no solo es ostentada por las personas que llevaron a cabo el contrato personalmente y haciendo ejercicio de sus derechos, si no que también comprende a aquellos representantes (ya sean legales o convencionales) que realizan el contrato por los derechos de aquellos a los que representan; a los herederos forzosos en las sucesiones testadas, ya que estos son considerados jurídicamente como los “continuadores” de la persona del causante, sucediéndole en todos sus derechos y obligaciones, como así lo establece el artículo 661 CC¹⁵, teniendo también derecho a una cuota del patrimonio dejado en herencia por el causante; y también se incluyen los herederos legales en la sucesión intestada (Parraguez, L.S, 2012).

El Tribunal Supremo, en su Sentencia número 627/2000 de 17 junio (RJ 2000\4425), establece que los herederos forzosos tienen la legitimación para poder impugnar un contrato que constituya una simulación absoluta o simulada. La sentencia, que versa sobre un caso de donación encubierta por un contrato de compraventa simulado, expone que *“hay que entender que si se trata de una simulación absoluta por ser inexistente el contrato es indudable que de acuerdo con el art. 6 del Código Civil pueden impugnarlo cualquier persona interesada; por el contrario si se trata de una simulación relativa que encubra una donación, es indudable que puede ser impugnada por los herederos forzosos cualidad que concurre en la demandante, (...) más dudoso sería que tal facultad la tuvieran otra clase de herederos que no tuvieran la cualidad de forzoso, supuesto que no es el de autos”*. Así, mientras reconoce formalmente la legitimación activa de los herederos forzosos a la hora de impugnar contratos simulados, plantea dudas acerca de la legitimación que podrían tener otro tipo de herederos.

Así, el Tribunal Supremo cierra la puerta a que los denominados como herederos voluntarios (los establecidos por el testador para heredar la parte de su herencia de la que puede disponer según le convenga, como así lo establece el artículo 763 CC¹⁶) puedan

¹⁵ Artículo 661 CC: *“Los herederos suceden al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones”*.

¹⁶ Artículo 763 CC: *“El que no tuviere herederos forzosos puede disponer por testamento de todos sus bienes o de parte de ellos en favor de cualquiera persona que tenga capacidad para adquirirlos”*.

disponer del derecho ni de la legitimación para poder impugnar un negocio que derive en una simulación relativa, ya que sus derechos y sus intereses legítimos no pueden ser lesionados por una simulación relativa.

Resulta extraño que se le de la posibilidad a aquellas personas que celebran un contrato simulado de ir en contra del negocio jurídico que ellos mismos celebraron con el propósito de engañar a terceros, ya que al llevar a cabo tal acción, se vuelven contra sus propios actos y se ‘benefician’ del engaño generados por ellos mismos. Pero esta posibilidad de perpetrar una acción en contra de su propia simulación, ha de entenderse como un arrepentimiento de sus actos, ya que, sólo se permitirá esta acción en el caso de que no obtengan ningún beneficio personal con la declaración de nulidad del negocio, y sólo pueden plantear dicha acción contra la otra u otras partes que llevan a cabo la simulación o contra un tercero de mala fe.

Respecto a la legitimación activa de los terceros con buena fe, también tienen el derecho de poder llevar a cabo una acción contra la simulación, siempre que cuenten con un interés legítimo para hacerlo, y teniendo en cuenta que los contratos simulados se realizan precisamente para engañar a terceros, resulta lógico que normalmente tengan un interés legítimo. En cuanto al concepto de tercero de buena fe, podemos definirlo como aquel que no ha participado en la creación del negocio jurídico simulado y que tampoco ha tenido conocimiento del engaño.

Así lo declara la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como en la sentencia de 13 de abril de 1988 (RJ 1988\3146), en la que declara que en cuanto a nulidad absoluta que determinó la sentencia que se llevó a casación, *“la legitimación activa para obtener dicha declaración corresponde a todo aquel que acredite un simple interés legítimo, con la amplitud de criterio de que es muestra la Jurisprudencia de esta Sala (...)”*.

De este modo, el Tribunal Supremo admite la legitimación activa de un Banco, el cual era acreedor de Juan José, que se había declarado en quiebra necesaria tras constituir una Sociedad Anónima con su mujer, probándose que poco tiempo después de que se llevara a cabo la constitución de la misma, el padre de la mujer de Juan José adquirió el total de las acciones emitidas por la sociedad, donándoselas al año siguiente a su hija. Por lo tanto, el Tribunal declaró que la sociedad fue creada con el único motivo de traspasar la

titularidad de unas fincas que eran propiedad de la sociedad creada por el matrimonio a la mujer de Juan José. Así, esta traslación de las propiedades implica la falsedad de la causa, ya que se realizó con el fin de poder eludir las responsabilidades de Juan José frente a sus acreedores, al ser esta transmisión la que originó la necesidad de declaración de quiebra de éste último.

El concepto de tercero es sumamente amplio, ya que en definitiva, tercero es todo aquel que no es considerado como parte jurídicamente, como el acreedor que ve dañado su derecho cobrar lo que se le adeuda debido a una simulación contractual por la cual el deudor se desprende de sus bienes, o el legatario, el cual obtiene la consideración de tercero porque no está llamado a ser quien continúe jurídicamente al causante, pero puede mostrar interés en llevar a cabo acciones contra actos simulados que hayan podido llevar a cabo otros herederos, los cuales son sus deudores del legado. La jurisprudencia del Tribunal Supremo es amplia respecto al supuesto del acreedor, tanto para tomar acción en contra de la simulación, como para la declaración de nulidad, como muestra la sentencia número 762/2005 de 25 octubre de 2005 (RJ 2005\7210), al decirse que *“para pedir la nulidad está legitimado cualquier interesado, haya sido o no parte del contrato”*, por lo que *“siendo interesado D. Bernardo por ser acreedor por una obligación contraída antes de la celebración de los contratos que se han declarado nulo y rescindible, respectivamente, por la sentencia apelada, debe considerársele legitimado a los efectos del ejercicio de las correspondientes acciones de nulidad”*.

Pero, ¿qué pasa con los terceros de mala fe vinculados al negocio? En la jurisprudencia y la doctrina suele desestimarse su legitimación activa, limitándola sólo a aquellos que actúan con buena fe, debido a que los involucrados de mala fe son conscientes de la simulación contractual, ya que, habiéndose vinculado de algún modo al negocio simulado, están al tanto de cualquier engaño que pudiera esconder el negocio y por otro lado, no tienen el interés legítimo que sí tienen los terceros de buena fe. Pero, del mismo modo que a las partes que llevan a cabo el contrato simulado se les permite la acción contra su simulación (como ya se ha mencionado anteriormente), los terceros de mala fe vinculados al negocio simulado tendrán legitimación para impugnar de la simulación, siempre que sea contra las partes que llevaron a cabo la simulación o contra otro tercero de mala fe, ya que de otro modo, se estaría dando un trato desfavorable a

los terceros de buena fe, los cuales pueden impugnar dicho negocio en base a la tutela que pueden ejercer sobre un interés personal legítimo (Parraguez, L.S, 2012).

5. Prueba

En cuanto a la prueba de la simulación contractual, cabe destacar que el aspecto práctico más complejo que se presenta a la hora de llevar la declaración judicial es la dificultad probatoria. Es evidente esta dificultad a la hora de probar los hechos, ya que el punto de partida y la base de la simulación es el engaño, la exteriorización de un acto jurídico que se revela en el contrato simulado llevado a cabo, pero la intención y la voluntad de las partes contratantes es otra completamente diferente, por lo que es ésta voluntad interna de las partes la que resulta sumamente complicada de evidenciar. Los actos y documentaciones llevados a cabo por las partes, mostrarán a terceros que se cumplen con todos los requisitos formales previstos por la ley, y está claro que las partes intentarán no haber dejado ningún tipo de rastro que evidencie cuales eran sus intenciones realmente pretendidas.

Para llevar a cabo la actuación probatoria, ha de recurrirse a los medios de prueba previstos por la Ley de Enjuiciamiento Civil, concretamente en su artículo 299¹⁷, centrándose fundamentalmente tanto en interrogatorios como en pruebas documentales. Por consiguiente, podría llegar a desvelarse las verdaderas intenciones de las partes contratantes a través de interrogatorios dirigidos a estas, o por otro lado, podría interrogarse a terceros que pudieran tener conocimiento de la simulación para que arrojaran datos o hechos relevantes sobre ella. Del mismo modo, a través de las pruebas documentales, podrían aportarse documentos suscritos por las partes, que de manera

¹⁷ Artículo 299 LEC: “1. Los medios de prueba de que se podrá hacer uso en juicio son:

1.º Interrogatorio de las partes.

2.º Documentos públicos.

3.º Documentos privados.

4.º Dictamen de peritos.

5.º Reconocimiento judicial.

6.º Interrogatorio de testigos.

2. También se admitirán, conforme a lo dispuesto en esta Ley, los medios de reproducción de la palabra, el sonido y la imagen, así como los instrumentos que permiten archivar y conocer o reproducir palabras, datos, cifras y operaciones matemáticas llevadas a cabo con fines contables o de otra clase, relevantes para el proceso.

3. Cuando por cualquier otro medio no expresamente previsto en los apartados anteriores de este artículo pudiera obtenerse certeza sobre hechos relevantes, el tribunal, a instancia de parte, lo admitirá como prueba, adoptando las medidas que en cada caso resulten necesarias”.

privada y secreta se intercambiaran para así dejar clara la voluntad que tienen de simular un contrato para poder llevar a cabo su verdadera intención, contraria a lo suscrito en el contrato que se exterioriza, este tipo de documentos se llaman “contradecларaciones”, convirtiéndose, en el caso de que este documento exista, en la prueba fundamental de la simulación (Picó Junoy, 2017).

Desafortunadamente, la práctica nos muestra una realidad diferente, ya que, debido al empeño puesto por las partes contratantes en no dejar ningún tipo de rastro, las contradecларaciones no suelen existir, y los testigos y las partes suelen ir preparados para poder esquivar las preguntas formuladas en el interrogatorio. Por ello, estos tipos de prueba no suelen ser ni suficientes ni eficaces. Es por esto por lo que los Jueces y Magistrados han de acudir a los indicios o presunciones de prueba para poder determinar la simulación contractual.

El empleo de los indicios o presunciones de prueba está muy presente en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como por ejemplo expone la sentencia número 316/2016, de 13 de mayo de 2016 (RJ 2016\204), en la que señala: *“Cierta que es doctrina jurisprudencial reiterada la que sienta la necesidad de acudir a prueba indiciaria para apreciar la realidad de la simulación (...). Siendo entre otras en STS de 3 de octubre de 2002 , que a su vez cita SSTs de 8 de julio de 1993, 30 de septiembre de 1997 y 30 de septiembre de 1999, en que se declara que la prueba de presunciones es precisamente la más idónea para tener por demostrada la simulación de un negocio documentado, puesto que precisamente lo que se cuestiona es que el contenido del documento responda a la verdad, como aquí acontece”*.

Del mismo modo, el Tribunal Supremo ya había expuesto la importancia que tienen los indicios de prueba a efectos de probar la existencia de una simulación contractual, como así lo hizo en su sentencia número 1065/2004 de 3 noviembre de 2004 (RJ 2004\6870), al exponer que *“al ser grandes las dificultades que encierra la prueba directa y plena de la simulación de los contratos, por el natural empeño que ponen los contratantes en hacer desaparecer los vestigios de la simulación y por aparentar que el contrato es cierto y efectivo reflejo de la realidad, es preciso acudir a la actividad probatoria de las presunciones que autoriza el art. 1253 CC (...). Normalmente la prueba de la simulación se desenvuelve sobre la base de una pluralidad de indicios, los*

cuales tomados individualmente pueden no tener entidad suficiente para apreciar la simulación, sin embargo valorados en su conjunto permiten estimar la conclusión razonable de la falta de causa, y consiguiente inexistencia contractual”. Así, en su sentencia número 64/2005 de 11 febrero de 2005 (RJ 2005\1918), el Tribunal Supremo reafirma esta necesidad, ya que “El problema más importante que plantea la apreciación de la denominada simulación de insolvencia es la de su prueba, dificultad acrecentada por el natural empeño que ponen los contratantes en hacer desaparecer todos los vestigios de la simulación y por aparentar que el contrato es cierto y efectivo reflejo de la realidad (...), y por ello, la doctrina de esta Sala, admite como suficiente la prueba de presunciones, la cual se configura en torno a un conjunto de indicios, que si bien tomados individualmente pueden no ser significativos, e incluso cabe que sean equívocos, sin embargo, en conjunto, y en relación con las circunstancias, son reveladores de la actuación simulatoria”.

Así, la excepcional prueba basada en presunciones, autorizada por el derogado artículo 1253 CC, es la empleada para los casos de simulación. Este tipo de prueba, se conforma basándose en un conjunto de indicios que, cuando son tomados de forma individual puede que no tengan relevancia a la hora de probar la simulación, pero cuando son tomados en conjunto y atendiendo a las circunstancias concretas del caso que se esté tratando, pueden desvelar el negocio simulado.

6. Conclusiones

La simulación contractual es una figura que se presenta con asiduidad y de múltiples formas en el Derecho Civil. La simulación lleva aparejada consigo un engaño, un fraude por el cual las partes contratantes exteriorizan un contrato que se presenta como válido y real para los terceros, pero que, bajo esa apariencia de validez y efectividad realmente está ocultando un contrato completamente diferente, que es el que realmente han convenido las partes entre ellas.

Como se ha analizado a lo largo de este trabajo, debido a una falta de regulación expresa de la simulación en el Código Civil, y por tanto, de cuál es el régimen legal aplicable para cada caso, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha ido interpretado los

diferentes tipos de simulación de diversas formas, llegando en ciertos supuestos a realizar giros doctrinales a lo largo del tiempo.

En cuanto a la simulación absoluta, al no haber ningún negocio subyacente que se esté tratando de ocultar, solo se atiende al existente, el simulado, el cual es nulo de pleno derecho. La inexistencia de este negocio no quita que de él se puedan desprender derechos, ya que, en pos de la protección de los terceros de buena fe, se respetarán los derechos adquiridos por estos, los cuales hayan sido adquiridos con anterioridad a la declaración de inexistencia e invalidez del negocio simulado.

El problema surge con la interpretación de la simulación relativa, en la cual existe, dos negocios, el simulado y el disimulado. La jurisprudencia del Tribunal Supremo se decanta por la apreciación del negocio disimulado como inválido, pero declarando la invalidez del simulado. La peculiaridad de la interpretación de este tipo de simulación surge con la simulación relativa por naturaleza, en la cual, el Tribunal Supremo a raíz de la Sentencia de 11 de enero de 2007 realiza un giro doctrinal, con el cambio interpretativo del Artículo 633 del Código Civil. La interpretación flexible de este artículo, en base a la cual se consideraba la validez de la donación encubierta bajo un contrato de compraventa, se cambia por una interpretación más formalista y estricta del artículo, lo cual lleva a la invalidez de la donación por falta de causa, por lo que deja de existir el contrato disimulado, transformando la simulación relativa en simulación absoluta. Este giro jurisprudencial evidencia la necesidad de no beneficiar a las partes que llevan a cabo la simulación, situación que se daba con la interpretación flexible del artículo.

Con el resto de variantes dentro de la simulación relativa, el Tribunal mantiene una posición firme, en cuanto a la declaración de la validez y eficacia del contrato disimulado y la declaración de inexistencia e ineficacia del simulado, protegiendo siempre los derechos adquiridos por terceros de buena derivados del contrato simulado, siempre que hayan sido adquiridos con anterioridad a la declaración de la inexistencia del mismo. Así ocurre en el caso de la simulación relativa por contenido cuando se simulan los sujetos, ya que, el Tribunal declara la invalidez del negocio simulado con testafierros y declara la validez del contrato realizado por el verdadero comprador.

La simulación relativa por pacto comisorio presenta una peculiaridad, ya que el Tribunal Supremo declara la invalidez de la compraventa con pacto de retro, pero declara la validez del préstamo encubierto, pero declarando la nulidad de pleno derecho del pacto comisorio del préstamo, por lo que no se lleva a cabo la transmisión de la propiedad. Así, el Tribunal confirma la invalidez del pacto comisorio, “*prohibido desde tiempos pretéritos*”.

En cuanto a la simulación relativa por contenido, en cuanto a los casos de precio vil, debido a su escasez en la jurisprudencia de carácter Civil, se presentó una sentencia de lo Contencioso-Administrativo, la cual declara la invalidez del contrato celebrado con un precio simulado y la validez del verdadero precio convenido, surgiendo así una infracción tributaria por parte del comprador, al pagar menos IVA del que le correspondería si hubiera celebrado el contrato con el precio convenido realmente. En los casos de simulación relativa por precio con la finalidad de ocultar un incremento patrimonial, el Tribunal declara la invalidez de todas las transacciones realizadas por separado, otorgándoles un tratamiento unitario, al aunar todas las transacciones en una sola compraventa, con la finalidad de otorgarle un tratamiento unitario a efectos tributarios. Con esta interpretación el Tribunal consigue evitar la evasión fiscal, al impedir que la sociedad tribute por debajo de lo que le correspondería por el incremento patrimonial que se hubiera producido si se hubiera realizado la operación sin la simulación.

La dificultad probatoria de la simulación es uno de los mayores problemas que se encuentran los Tribunales a la hora de abordar un caso de simulación contractual, por ello el Tribunal Supremo, además de todos los medios de prueba que presenta la LEC, acepta los indicios o presunciones de prueba como prueba para declarar la simulación contractual. Este medio de prueba, previsto por el derogado artículo 1253 del Código Civil, permite a los Jueces y Magistrados valerse de indicios probatorios, ya que la prueba de la simulación se basa en una pluralidad de indicios, que si se toman de manera individualizada no pueden llegar a considerarse como prueba de la simulación, pero que si se toman en conjunto, permiten llegar a la conclusión de la existencia de la simulación. Este método probatorio permite a los tribunales valerse de herramientas que impidan que se produzca la inseguridad jurídica que se generaría en el caso de depender de posibles cabos sueltos que hubieran dejado las partes contratantes del negocio simulado, ya que lo que se persigue es conocer la verdadera voluntad de las partes, no solo los hechos.

Por todo esto, cabe destacar la necesidad de regulación expresa en el Código Civil sobre la simulación, ya que la falta de preceptos que determinen el régimen legal aplicable genera inseguridad jurídica. No parece que las decisiones tomadas por parte de los Tribunales en cada caso concreto sean suficientes para abordar este problema de inseguridad jurídica, ya que una regulación concreta de los diferentes tipos de simulación y sus efectos fijaría el régimen legal aplicable a cada caso y acabaría con los cambios interpretativos.

7. **Bibliografía**

- Velásquez Restrepo, C. A. (1988). *La simulación en los negocios civiles y mercantiles*. Pp. 101-127.
- Vivas Tesón, I. (2006). *La simulación absoluta y su dificultad probatoria Comentario a la STS de 13 de febrero de 2006 (RJ 2006,551)*. Revista RdP. Pp. 199-208. Recuperado de: <https://idus.us.es/xmlui/bitstream/handle/11441/60391/La%20simulaci%C3%B3n%20absoluta....PDF?sequence=1>
- Simulación. (2016). *Diccionario del español jurídico*. Recuperado de: <https://dej.rae.es/lema/simulaci%C3%B3n>
- Navarro Mendizábal, I. (2013). *Derecho de Obligaciones y Contratos. 2ª ed., agosto 2013*. Thomson Reuters.
- Jubera Fernández, L. (2018). *La simulación contractual en los avances de la jurisprudencia*. Universidad de la Rioja. Recuperado de: https://biblioteca.unirioja.es/tfe_e/TFE004139.pdf
- de Carbajal Boyra, M. (2014). *La Forma de la Donación Encubierta en el Supremo. El retorno a la “tesis clásica”*. Universidad Pontificia de Comillas. Recuperado de: <https://repositorio.comillas.edu/rest/bitstreams/2065/retrieve>
- Picó Junoy, J. (2017). *Los indicios en la prueba de la simulación contractual*. InDret: Revista para el análisis del derecho. Recuperado de: <https://indret.com/wp-content/themes/indret/pdf/1328.pdf>
- Jiménez Caja, A. (s.f.) *Estudio jurisprudencial de las donaciones encubiertas bajo compraventa*. Universidad de Zaragoza. Recuperado de: <http://zagan.unizar.es/record/32117/files/TAZ-TFG-2015-455.pdf?version=1>
- Rovira i Jaén, F. J. (1993). *El pacto de la «Lex Commissoria» en la venta de bienes inmuebles en el derecho antiguo y moderno*. Anuario de Derecho Civil. BOE. Recuperado

de: https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-C-1993-30115301310_ANUARIO_DE_DERECHO_CIVIL_El_pacto_de_la_%22Lex_Commisaria%22_en_la_venta_de_bienes_inmuebles_en_el_derecho_antiguo_y_moderno

- Salvatierra Ossorio, D. (2016). *La causa y la carga de la prueba en la simulación de contratos*. Elderecho.com. Recuperado de: <https://elderecho.com/la-causa-y-la-carga-de-la-prueba-en-la-simulacion-de-contratos>

- Parraguez Ruiz, L.S. (2012). *El Negocio Jurídico Simulado*. Universidad de Salamanca. Recuperado de: https://gedos.usal.es/bitstream/handle/10366/121399/DDP_ParraguezRuizLuisSergio_Tesis.pdf?sequence=1&isAllowed=y