

# La anticresis ha vuelto, pero nadie sabe qué cosa es

Resolución de 8 de julio del 2025,  
de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

La anticresis puede ser un medio de garantía impropia muy interesante, pero antes hay que saber qué significa.

---

## ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha  
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

**L**a mercantil Pensium Direct, S.L., concedió a doña G. N. S. una disponibilidad de crédito hasta el límite máximo de 51 802,35 euros, constituyendo un derecho de anticresis sobre un 75 % del dominio de una finca registral destinada a vivienda, con renuncia del acreedor a la facultad de realización de valor. El registrador señala como defecto que «no es posible constituir un derecho real de anticresis sobre el 75 % del pleno dominio de la finca ya que tal y como está establecido requiere la detentación posesoria, por lo que sólo cabe sobre el pleno dominio. Además, es

preciso el consentimiento de todos los condueños».

La resolución se remite a los fundamentos de este hoy inusitado contrato de garantía. El artículo 1881 del Código Civil (CC) determina que «por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito». Se suele considerar la anticresis como un derecho real de garantía y de realización de valor, como elemento natural y no esencial, sobre un

inmueble, aunque la doctrina también admite la prenda con facultad de cobrarse con los frutos, caracterizado por el desplazamiento de la posesión y por conferir al acreedor la facultad de percibir los frutos del inmueble para aplicarlo al crédito. Es un derecho real de garantía que en los últimos años está adquiriendo una gran importancia a través de la denominada *anticresis asistencial*. En este sentido, la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023, incorpora en la disposición final vigésima novena una modificación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Se introduce la disposición adicional décima tercera en la Ley 5/2019, cuya redacción es la siguiente: «Los créditos inmobiliarios concedidos de conformidad con lo establecido en la presente ley, a personas que tengan declarado administrativamente un grado de dependencia de acuerdo con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia, que tengan como garantía un derecho real de anticresis, cuyo importe se destine, principalmente, a financiar el coste de los cuidados de una persona dependiente, y que la vivienda garante vaya destinada al mercado de alquiler, tendrán el mismo tratamiento que la hipoteca inversa con respecto al impuesto sobre actos jurídicos documentados, aranceles notariales y registrales, en los términos establecidos por la disposición adicional primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria». Además, se dice en ella lo que sigue:

«En la escritura pública de crédito deberá constar el destino del crédito y el compromiso del acreditado de destinar los fondos recibidos a satisfacer principalmente los costes de estancia en una residencia de mayores u otros costes asistenciales domiciliarios, además del compromiso de destinar la vivienda gravada con anticresis al mercado de alquiler». El supuesto que se plantea en la norma para obtener un régimen fiscal más favorable es la concesión de un préstamo garantizado mediante el derecho real de anticresis en escritura pública en la que se hace constar el destino del crédito, consistente en financiar la residencia de mayores o la asistencia en el domicilio de personas que hayan sido declaradas dependientes. En garantía se entrega una vivienda que no es la vivienda habitual y que se destina al mercado de alquiler. El requisito subjetivo es que el prestatario sea una persona que previamente haya sido declarada en situación de dependencia de acuerdo con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre. Nada impide constituir otras anticresis con finalidades también asistenciales cuando una persona de avanzada edad o una persona con discapacidad, pero sin haber sido declarada dependiente, necesita de otros ingresos complementarios para poder financiar la estancia en una residencia o para remunerar a terceras personas para que la asistan en el domicilio.

Hechas estas consideraciones previas, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública constata que la anticresis supone la desposesión del inmueble por parte de sus propietarios y que la cuestión se centra en determinar si se puede constituir un derecho real de anticresis que recaiga sobre el 75 % de la propiedad, pero que implique la desposesión de su totalidad. Señala el recurrente que, «si se reconoce en favor de los

titulares del 75 % del dominio —por tanto de la mayoría— el derecho a arrendar la finca común, de conformidad con lo establecido en el artículo 398 del Código Civil, no parece que tenga base sentido [sic] privarles del derecho a constituir un derecho de anticresis de naturaleza meramente satisfactiva destinado a servir de garantía del pago de sus deudas y que acaba produciendo efectos similares a los que produce un arrendamiento a terceros».

Pero debe tenerse en cuenta que el artículo 398 del Código Civil se refiere a los actos de administración que ciertamente pueden adoptarse por mayoría. Sin embargo, el plazo estipulado para la anticresis es de veinte años, lo que implica una desposesión de la totalidad de la finca para todos los condueños, aunque la anticresis se haya constituido sólo sobre el 75 %, lo que supone que el negocio jurídico celebrado excede de la mera administración.

Por otra parte, elemento esencial de la anticresis es el derecho de retención a favor del acreedor que regula el artículo 1883 del Código Civil al decir: «el deudor no puede readquirir el goce del inmueble sin haber pagado antes enteramente lo que debe a su acreedor». Esto supone que el propietario no deudor del 25 % no podrá recuperar la posesión del inmueble en tanto el deudor no pague la totalidad de la deuda. Este derecho de retención se pacta expresamente en la escritura.

En resumen, sería posible constituir una anticresis sobre el 75 % del pleno dominio si los titulares del otro 25 % consintieran en la desposesión durante el plazo de duración de la anticresis, admitiendo el derecho de retención a favor del acreedor, así como regulando el destino del 25 % de los frutos no incluidos en

la anticresis. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente y confirmar también parcialmente la nota de calificación, en el sentido de que sí es posible constituir un derecho de anticresis sobre el 75 % del dominio siempre y cuando conste el consentimiento de todos los cotitulares en la forma expresada en los anteriores fundamentos de Derecho.

### Comentario

§1. En mi opinión, esta controversia ni siquiera debería haberse planteado. El registrador califica mal, la Dirección General resuelve bien por cuanto revoca la nota registral, pero no acierta con el fundamento. Es indudable que el titular del 75 % del condominio de un inmueble puede dar en anticresis esta cuota ideal del dominio, y es natural que esto no afecte al comunero del 25 % restante. Pero esto es una cosa que ya reconoce el Código Civil, como no podía ser de otra forma. Y, nuevamente de manera obvia, la constitución de la anticresis no requiere el consentimiento del comunero minoritario, salvo que se quisiera dar en anticresis toda la finca, en cuyo caso es también de sentido común que este comunero tenga que concurrir como parte en el negocio dispositivo de la cosa común en su conjunto, como resulta del artículo 397 del Código Civil.

§2. Parece que lo que despista la claridad es que, se dice, la anticresis comporta un derecho de retención física en favor del acreedor anticrético, lo que supondría en el presente privar de la posesión al titular del resto del condominio. No es correcto. Y es una pena que un cuerpo de leyes más moderno, como el Código Civil

de Cataluña, en lugar de buscar soluciones prospectivas, sucumba en el artículo 56-24.1b a la más añeja rutina.

§ 3. En ningún lugar se establece expresamente que, como en la prenda, sea de esencia en la anticresis el traslado posesorio. El artículo 1881 limita su alcance en estos términos: «por la anticresis el acreedor adquiere el derecho de percibir los frutos de un inmueble de su deudor, con la obligación de aplicarlos al pago de los intereses, si se debieren, y después al del capital de su crédito». Esto significa, simplemente, que el acreedor anticrético (como el usufructuario de cuota) adquiere un derecho real *in re aliena* apropiativo del disfrute de la cosa común, que no puede ser excluyente del disfrute que también corresponde al condueño minoritario. Concurren en el disfrute, como lo hacen ordinariamente un condueño y un usufructuario o acreedor pignoraticio de cuota.

§ 4. Según los recurrentes, si para arrendar la cosa común basta el acuerdo de mayoría, lo mismo será para darla en anticresis. Y es obvio que no, porque los términos de comparación operan en distintos planos, aunque la Dirección General no acierta a fundamentar su negativa. El condómino del 75 % puede dar en anticresis su cuota (art. 499 CC), como puede dar su cuota en usufructo, prenda o hipoteca; como también el cusufructuario, el coacreedor pignoraticio, el coacreedor hipotecario pueden gravar su cuota con un derecho de anticresis. Y, todavía más, dos coacreedores anticréticos podrían cada uno gravar su cuota con una subanticresis. Una vez hecha esta disposición, el acreedor anticrético o subanticrético concurrirá en el disfrute indivisiblemente y por su cuota

con el condueño minoritario no gravado. Y entonces sí podrá decidirse por mayoría del artículo 398 si el disfrute común será directo (prácticamente imposible, salvo que acreedor y condueño minoritario se empeñen en experimentar una comunidad de vida personal sobre la vivienda) o indirecto mediante su cesión a un tercero. Y, claro, se cede toda la cosa. Esto es cosa obvia. Y no puede suceder de otra forma. Si la anticresis se constituye sobre un inmueble residencial que no es vivienda habitual del deudor, los frutos que quiera obtener el acreedor sólo pueden ser los frutos civiles generados con el arrendamiento de la cosa, de los cuales el comunero minoritario tendrá un crédito por el 25 %, aunque el contrato de arrendamiento lo celebrara únicamente el acreedor anticrético.

§ 5. Sostiene la Dirección General que la anticresis es un derecho real de garantía. No es así, porque ni siquiera de modo natural (contra lo que aquélla sostiene) dispone el acreedor anticrético de un derecho de ejecución privilegiada sobre la cosa, sin perjuicio de que, como cualquier otro acreedor, pueda acudir a la ejecución ordinaria. No existe un derecho de preferencia. Quiero decir que el título sobre los frutos que ostenta el acreedor anticrético no es un privilegio de ejecución, sino la titularidad plena del derecho de disfrute, que el acreedor aprovecha como titular, pero que no *ejecuta* como acreedor. Por eso, si un tercero quisiera embargar estos frutos, el acreedor anticrético dispondría de una tercería de dominio y no de una preferencia de ejecución (aunque en la praxis puedan coincidir en sus efectos). La anticresis, como el usufructo (iel usufructo en garantía!), permite cobrar el

crédito mediante la imputación exclusiva y absoluta de los frutos de la cosa. Es, bueno es decirlo, un usufructo constituido en función de la garantía de una deuda.

§6. En esta singladura, y si el derecho recae sobre inmuebles residenciales susceptibles de uso indirecto, la «garantía» acaba siendo tan robusta y mucho más barata que una hipoteca, a poco que el acreedor no tenga un interés serio en la adquisición del dominio de la finca, bastándole la posición de rentista. Basta con que el contrato tenga fecha cierta y con que se inscriba sólo si el acreedor puede temer que el deudor pueda caer en la tentación de constituir gravámenes posteriores que se inscriban. Pero la inscripción no es constitutiva de la anticresis. Las anotaciones preventivas de embargo no son oponibles a una anticresis previa, de fecha cierta, aunque no inscrita. Lo dispuesto en el artículo 569-24.2 del Código Civil de Cataluña es un retroceso conceptual, y seguramente inconstitucional.

§7. Declara el artículo 270.2.º del Texto Refundido de la Ley Concursal que disponen de privilegio especial en el concurso «los créditos garantizados con anticresis, sobre los frutos del inmueble gravado». Se trata de una norma que yerra en el supuesto y, como carente de fundamento, no encuentra espacio de aplicación. El acreedor anticrético no titula una garantía sobre los frutos, sino la titularidad del derecho de disfrute. Los frutos los hace suyos (anticréticamente, hasta el máximo

de su crédito) por apropiación, separación, devengo (si es un fruto civil), como usufructuario que es, y no se pagan en preferencia con la venta concursal de la cosa. En la medida en que pueda seguir diciéndose esta cosa, y como en el Derecho romano común, el acreedor anticrético dispondría de una acción reivindicatoria sobre los frutos y de un derecho a la posesión mediata o inmediata, que es resistente al concurso.

§8. En sustancia, se constituye derecho anticrético sobre vivienda para que el titular de la anticresis lo arriende y haga suyas las rentas. Esto —se dirá— es lo mismo que un usufructo sobre la finca (con fines de garantía) porque el usufructuario puede alquilar. De acuerdo, con la ventaja de que no existen reglas legales aplicables a la anticresis ni plazo de duración limitado. Además, constituir un usufructo puede llegar a ser un medio desproporcionado para el fin elegido. Se dirá que esto es también lo mismo que si se cede un contrato de arrendamiento; y es cierto si el arrendamiento está ya constituido, no de otra forma. Y tampoco es lo mismo que una prenda sobre créditos futuros todavía no constituidos, y no sólo porque con la prenda se choca en el muro del artículo 271 del Texto Refundido de la Ley Concursal y de la jurisprudencia que lo interpreta, sino porque, parece, no puede ser contenido de la prenda constituir (el acreedor) precisamente aquel objeto de derecho que será el objeto de la prenda.

*Advertencia legal:* El contenido de este documento no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

Para más información, consulte nuestra web [www.ga-p.com](http://www.ga-p.com), o dirijase al siguiente e-mail de contacto: [info@ga-p.com](mailto:info@ga-p.com).