

cación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de enero de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de lo Mercantil de Santa Cruz de Tenerife.

**3561** *RESOLUCIÓN de 12 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco de Valencia, S.A.» contra la negativa de la registradora de bienes muebles de Barcelona, doña Juana Cuadrado Cenual, a inscribir un contrato de arrendamiento financiero mobiliario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Óscar Manuel Valero Mendoza, en representación de «Banco de Valencia, S.A.» contra la calificación negativa de la Registradora de Bienes Muebles de Barcelona, D.<sup>a</sup> Juana Cuadrado Cenual, a inscribir un contrato de arrendamiento financiero mobiliario.

### Hechos

#### I

Con fecha 27 de febrero de 2003, se celebró contrato de arrendamiento financiero mobiliario, suscrito en virtud de documento público intervenido por el Notario de Barcelona D. Miguel Álvarez Ángel, entre «Banco de Valencia, S.A.» oficina Principal de Barcelona y la mercantil «Sparkling Studio, S.L.».

#### II

Presentado el citado contrato en el Registro de Bienes Muebles de Barcelona el 25 de septiembre de 2003, fue calificado con la siguiente nota: «El Registrador de Bienes Muebles que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, de conformidad con los artículos 15 y 16 de la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, por adolecer dicho documento de los siguientes defectos: No aportarse modelo oficial aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado ajustado a la Orden de 19 de junio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos de Bienes Muebles. Disposición Adicional 3.<sup>a</sup> de la citada Orden). Se advierte que de conformidad con el artículo 17 de la Orden de 19 de julio de 1999 por la que se aprueba la Ordenanza se practicará inscripción parcial del contrato, sin la cláusula de sumisión a fuero, por contravenir ésta lo dispuesto en el artículo 54.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Advertencia: Se hace constar que el asiento de presentación quedará prorrogado por un plazo de 60 días a contar desde la fecha de la notificación (Art. 323 LH por remisión DA 24 de la Ley 24/01). Barcelona, 2 de octubre de 2002. El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

Don Óscar Manuel Valero Mendoza, en nombre y representación de Banco de Valencia S.A., C.I.F-A 46002036, con domicilio en Valencia, calle Pintor Sorolla números 2 y 4, cuya representación acredita mediante escrituras de apoderamiento otorgadas ante el Notario de Valencia D. Máximo Catalán Pardo, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación por no considerarla ajustada a derecho. A juicio del recurrente, no existe disposición legal alguna que permita denegar la inscripción pretendida, según expresan los siguientes fundamentos de derecho: La Disposición Adicional 1.<sup>a</sup> de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles, relativa al arrendamiento financiero, regulada en la Disposición Adicional 7.<sup>a</sup> de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de entidades de crédito que se refiere a bienes muebles que reúnan las características señaladas en el artículo 1, dispone que podrán ser inscritos en el Registro, según el artículo 15 de la Ley. Siendo necesario para que sean oponibles a terceros las reservas de dominio o las prohibiciones de disponer en los contratos sujetos a la ley, su inscripción en el Registro, ésta se practicará sin que conste nota administrativa de su situación fiscal. Exige el artículo 6 de la citada Ley, que dichos contratos consten por escrito y contengan los requisitos del artículo 7. Si bien, en la calificación recurrida no se cuestiona el contenido del contrato, sino sólo su inscribibilidad como consecuencia de no

figurar en modelo oficial aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, alega el recurrente, que ninguna disposición de la Ley ordena el cumplimiento de requisito alguno específico, ni menos dispone que los contratos sean aprobados por el referido Centro Directivo. En relación al domicilio, sostiene, que no es cierto cuanto se expresa, pues se designa la cuenta de cargo o pago del titular, y respecto a los intereses, manifiesta que no es sino una oficiosidad de la Ordenanza que no viene exigido por Ley alguna, y que no es aplicable el principio de especialidad aplicable a la hipoteca inmobiliaria o mobiliaria al tratarse de un puro arrendamiento financiero. No exigiéndolo la Ley, y sólo la Ordenanza, no es clara la aplicación y no puede impedir la inscripción. Por todo ello, y en concordancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, considera que el documento público reúne todos los requisitos exigibles para su inscripción. Añade que sólo la Ordenanza del Registro de Ventas a Plazos, aprobada por Orden Ministerial de 19 de julio de 1999 establece en su artículo 10 que para ser inscritos los contratos deberán ajustarse a los modelos oficiales, y que esta disposición carece de sustento legal alguno. Considera el recurrente que debe tener aplicación el artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, por ello, el Centro Directivo debe considerar ese artículo contrario a la Constitución o al principio de jerarquía normativa. Motiva, además, su recurso en la Resolución de 23 de octubre de 2002. En su virtud, solicita que se considere válido el contrato presentado a inscripción, se reforme la calificación y se proceda a la inscripción solicitada.

#### IV

La Registradora Mercantil y de Bienes Muebles de Barcelona emitió su informe con fecha 11 de noviembre de 2003 y elevó el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado para su resolución.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, artículo 4.12 de la Ley 28/1998, de 13 de julio de 1998, de Venta a Plazos de Bienes Muebles; su Disposición Adicional 2.<sup>a</sup>; artículos 2, 4, 10, 11.10.<sup>o</sup> de la Ordenanza para el Registro de venta a Plazos de Bienes Muebles y la Resolución de la Dirección de los Registros y del Notariado de 30 de noviembre de 1999.

Se discute en el presente recurso la posibilidad de autorizar contratos de arrendamiento financiero mobiliario sin ajustarse a los modelos oficiales aprobados al respecto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero formalizándolos en documento público.

Conforme al artículo 10 de la Orden de 19 de julio de 1999, por la que se aprueba la Ordenanza para el Registro de Venta a Plazos Bienes Muebles (dictada en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Final 2.<sup>a</sup> de la Ley 28/1998), «Para que puedan ser inscritos los contratos a que se refieren los artículos 2 y 4 de la Ordenanza habrán de ajustarse a los modelos oficiales aprobados por la Dirección General de los Registros y del Notariado», recogiendo el artículo 11 del mismo cuerpo legal las circunstancias que deben reflejar dichos modelos oficiales; y advierte el artículo 17 que la falta de adecuación a los modelos oficiales determinará la suspensión de la inscripción.

Es claro, pues, que el derecho vigente impone la obligatoriedad de recoger en modelo oficial los contratos de arrendamiento financiero mobiliario como es el caso que nos ocupa, dado que éstos se encuentran comprendidos en el artículo 2.2.2.<sup>o</sup> de la citada Orden.

La Orden del Ministerio de Justicia de 19 de julio de 1999 tiene por finalidad desarrollar la Ley 28/1998 de 13 de julio de Venta a Plazos de Bienes Muebles en virtud de la propia habilitación legislativa para tal fin contenida en la Disposición Final 2.<sup>a</sup> de la propia Ley. Las normas dictadas como consecuencia de esa habilitación legislativa tiene la consideración de verdaderos Reglamentos, informando incluso en ellas el Consejo de Estado, aunque adopten la forma de Órdenes Ministeriales y no de Reales Decretos. Por tanto, mientras no se declare su nulidad por los Tribunales deben ser aplicadas en cumplimiento de los principios de legalidad y seguridad jurídica. Por eso, los modelos oficiales aprobados por este Centro Directivo, impuestos por la Ordenanza de 19 de julio de 1999, son el medio normal para que los contratos accedan al Registro.

Ahora bien, esto no debe impedir el acceso al Registro de Bienes Muebles de los contratos que consten en documento público, dotado de muchos mayores efectos que el modelo oficial, siempre que respeten el contenido mínimo impuesto en la Ordenanza. Por tanto en el presente caso, no cabría suspensión de la inscripción por falta de adecuación al modelo oficial en el aspecto formal, sin perjuicio de los obstáculos que pudieran surgir en su caso, si no se respeta el contenido mínimo y requisitos que exige la tan repetida Ordenanza.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, por entender no ajustada a Derecho la nota de calificación recurrida; y se impone por tanto la práctica de la inscripción inicialmente solicitada.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados podrán interponer recurso gubernativo ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el Registro de Bienes Muebles, dentro del plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación de la presente Resolución, siendo de aplicación las normas del juicio verbal; todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria, redactados por Ley 24/2001 de 27 de diciembre.

Madrid, 12 de enero de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de Bienes Muebles de Barcelona.

## 3562

*RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro Estrela Gil, contra la negativa del registrador de la propiedad de Carlet, don Juan Carlos Ramón Chornet, a inscribir una sentencia declarando la nulidad de una hipoteca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alejandro Estrela Gil, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Carlet, don Juan Carlos Ramón Chornet, a inscribir una sentencia declarando la nulidad de una hipoteca.

### Hechos

#### I

En el Registro de la Propiedad de Carlet, aparecen inscritas las fincas registrales, 18008, 18752 y 19054 a favor de la entidad H. 1996, S.L., las cuales fueron adquiridas en virtud de remate en calidad de ceder, en procedimiento judicial sumario del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, mediante auto de fecha 14 de diciembre de 1999, aprobado por el Juez de Primera Instancia de Carlet, todo ello en el procedimiento 188/93.

Al inscribirse la adjudicación el Registrador canceló la hipoteca del actor y una serie de anotaciones de embargo posteriores, a excepción de una anotación preventiva de demanda de nulidad de la hipoteca ejecutada, que era posterior a la expedición de la certificación de cargas.

Por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Valencia el día 7 de junio de 2001, se declara la nulidad de la hipoteca constituida en escritura otorgada ante el Notario de Valencia Don Vicente Espert Sanz, el día 12 de marzo de 1990, que garantizaba una emisión de obligación al portador, la nulidad de la ejecución del título y la posterior en subasta, en proceso declarativo entablado contra persona distinta del cesionario del remate, estando caducada la anotación de demanda cuando se presenta la sentencia en el Registro de la Propiedad.

#### II

Presentado testimonio de la anterior sentencia en el Registro de la Propiedad de Carlet fue calificado con la siguiente nota: Examinado el documento presentado, se deniega la inscripción por no estar dirigida la demanda contra el titular registral. Se observa que la anotación de la demanda interpuesta en el procedimiento declarativo a que se refiere el documento presentado, que en su día se practicó, se encuentra caducada y fue posterior a la expedición de la certificación de cargas a que se refiere el actual art. 688 LEC. Normas aplicadas: Arts. 24 Constitución Española, y 131 Ley Hipotecaria, 688, 695 y 698 LEC, y otros concordantes. La denegación de la inscripción no supone la pérdida de la prioridad ganada con la presentación del documento, al menos que la calificación sea recurrida dentro del plazo legal. Esta calificación puede ser recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, o, en su caso, ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en el plazo de un mes desde la fecha de la presente notificación del expresado defecto que con fecha de hoy se efectúa. Carlet, a 1 de diciembre de 2003. El Registrador. Fdo. Don Juan Carlos Ramón Chornet.»

Don Alejandro Estrela Gil solicitó calificación sustitoria, correspondiendo al Registrador de la Propiedad de Chiva, Don Eduardo Martínez Gil quien confirmó en todos sus extremos la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Carlet, Don Juan Carlos Ramón Chornet.

#### III

Don Alejandro Estrela Gil interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo.

#### IV

Don Ramón Hoyo Arce, en representación de la entidad H. 1996, S.L., que es la titular registral vigente de los bienes afectados, alegó lo siguiente: Que el recurrente que pretende la inscripción registral de la Sentencia de 7 de junio 2001, no tiene la legitimidad exigida por el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, al no ser dicha persona ni adquirente, ni transmitente, ni interesada en el derecho que se pretende inscribir, ni tampoco tener la representación legal de ninguno de ellos. Dicha persona es ajena absolutamente al procedimiento judicial pues no ha sido parte en dicho procedimiento y es extraña a la sentencia recaída en el mismo. Que el título presentado para su inscripción no reúne los requisitos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ya que no es un documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial. El presentador del documento en el Registro de la Propiedad, ahora recurrente, no fue parte en el procedimiento judicial, ni es interesado, por lo que no pudo solicitar ni obtener testimonio de la sentencia ni puede instar la ejecución de la misma mediante el posterior mandamiento de inscripción (Resolución de 27 de noviembre de 2001). Que es doctrina consolidada por esa Dirección General, basada en los artículos 24 de la Constitución Española, así como en los artículos 1, 17, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, denegar la inscripción por el defecto insubsanable de aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta de aquella en cuyo nombre el Juez otorgue la transmisión, salvo que se obtenga el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él. Así lo determinan los principio de prioridad, tracto sucesivo y legitimación (resoluciones de 24 de febrero de 2001 y 30 de septiembre de 1999). Que tal y como subraya el Registrador de la Propiedad de Carlet en su calificación denegatoria de inscripción, la Certificación de cargas motivadora de la inscripción a favor de H. 1996 S.L., es anterior a la anotación preventiva de la demanda de nulidad de la que dimana la sentencia de 7 de junio de 2001, cuya inscripción se pretende por el recurrente, con manifiesta falta de la buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, cuyas circunstancias hacen más evidente la correcta calificación denegatoria. Que dicha anotación preventiva de la demanda de nulidad del Juicio Declarativo de Menor Cuantía n.º 13/1998 está caducada por el transcurso de cuatro años, por lo que siguiendo la doctrina consolidada por dicha Dirección General, la caducidad de la anotación preventiva por el transcurso de los cuatro años opera «ipso iure», por lo que el gravamen posterior mejora su rango y pasa a ser preferente, y desde entonces no es posible practicar asiento alguno que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los asientos vigentes, sino es con el consentimiento del respectivo titular registral o por resolución judicial dictada en procedimiento entablado directamente contra él, por impedirlo el artículo 20 y 40 de la Ley Hipotecaria (Resoluciones de 16 de septiembre de 2002, 13 de julio de 2000 y 1 de julio de 1999 entre otras muchas). Que es una cuestión unánime en las Resoluciones de la Dirección General, así como en la Jurisprudencia, que la calificación de los titulares posteriores como terceros de buena o mala fe, afectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, es una cuestión que sólo puede resolverse en el correspondiente juicio declarativo en el que sea demandado el titular registral vigente. Por ello mientras no exista resolución judicial contra dicho titular registral se denegará cualquier anotación posterior en la que no figure aquel como transmitente. Que el recurrente pretende la inscripción de una sentencia judicial de nulidad dictada en el juicio 13/1998 en el que ni él ni el titular registral H. 1996 S.L. han sido parte, y cuya pretensión es el primer paso o fase para después intentar inscribir un Auto de remate dictado en el procedimiento ejecutivo 112/92 del Juzgado N.º 1 de Carlet, en el que tampoco ha sido parte H.1996,S.L. a pesar de ser titular registral y que a su vez dicho procedimiento está lleno de imperfecciones y defectos insubsanables que hacen imposible inscribir tal transmisión.

#### V

El Registrador de la Propiedad de Carlet, Don Juan Carlos Ramón Chornet emitió su informe mediante escrito de 9 de diciembre de 2003.

### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 24 de la Constitución Española, los artículos 1, 20, 38, 40, 77 y 86 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de diciembre de 1999, 22 y 30 de marzo de 2000, 6, 26 de abril, 4 de mayo y 19 de julio de 2000, 20 de junio de 2001, 28 de noviembre de 2002, 20 de marzo, 7 de junio y 2 de septiembre de 2003.