

aquél a quien deriven los derechos, pero no a las terceras personas que se relacionan con una de las partes de un contrato extinguido. Que es la necesidad de proteger a los terceros embargantes anteriores e incluso posteriores a la presentación de la escritura de resolución lo que lleva al Registrador a suspender la inscripción de la escritura de resolución. Que los embargantes saben qué tipo de derecho es embargado y saben que ése puede no llegar a materializarse, sin perjuicio de que si el contrato llega a su final y no se ejercita la opción de compra puedan los acreedores instar la acción revocatoria o pauliana del artículo 1.111 del Código Civil para hacer efectivos sus derechos. Que el señor Registrador tiene que inscribir la escritura de resolución con independencia de la efectividad de los embargos. Que exigir el depósito de las rentas pagadas a la empresa arrendadora para hacer judicialmente pago de los créditos embargados es tanto como obligar al arrendador a que no disponga de las rentas cobradas que pueden hacerle falta para pagar las deudas de quien ha contratado con él. Que las rentas pagadas no son otra cosa que rentas satisfechas por el arrendatario en el ejercicio de su condición de tal y en cumplimiento del contrato, que en caso de resolución, como se dice en él, quedan en su poder por el uso del bien hecho por el arrendatario. Que el Registrador aplica para exigir el depósito de los pagos realizados por analogía los artículos 10, 11 y 23 de la Ley Hipotecaria y 175.6.º de su Reglamento, reguladores de la compraventa con precio aplazado. Que olvida los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 14 de su Reglamento, que posibilitaron la inscripción del «leasing» en el Registro de la Propiedad. Que la verdadera cuestión es deslindar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento financiero o «leasing», considerando que no es una compraventa con precio aplazado sino que se trata de un negocio jurídico atípico que reúne elementos o cualidades de diferentes negocios típicos, que se rige por el principio de la autonomía de la voluntad que habrá de ser respetada, en tanto no sea contraria a la ley o suponga un enriquecimiento injusto en las partes intervinientes, cuestión que habrá de ser ponderada por los Tribunales.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador excepto en lo que se refiere al segundo defecto, fundándose en que la anotación de embargo no concede a los acreedores derecho alguno a bloquear el tráfico de los bienes inscritos; si la resolución unilateral se ha hecho en fraude de acreedores son éstos los que tienen que promover los mecanismos oportunos para la defensa de sus derechos que no sea el bloqueo del Registro y en que nada autoriza a extrapolar el mecanismo de la regla 6.ª del artículo 175 del Reglamento Hipotecario.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial en lo referente a la revocación del segundo defecto de la nota, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que en la consignación que se prescribe en la nota no se bloquea a cierre el Registro, sino que se da cumplimiento a las numerosas Resoluciones sobre el valor de los asientos de presentación vigentes en el Diario (especialmente, las de 22 de marzo de 1962 y 11 de diciembre de 1991). Que con la consignación indicada no se pretende evitar un fraude de acreedores, sino de dar base y fundamento a la protección de su derecho, que pretende le proporcione quien acude al Registro de la Propiedad. Que se hace aplicación de la doctrina de la Resolución de 30 de mayo de 1980 y la consideración de la diferencia entre los artículos 1.124 y 1.504 del Código Civil.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6, 1.258, 1.504, 1.859, 1.884 y 1.937 del Código Civil; 1, 11, 37, 38, 40, 82, 83, 107 y 220 de la Ley Hipotecaria, y 175.6.º del Reglamento Hipotecario.

1. La cuestión planteada en el presente recurso consiste en decidir si la resolución del contrato de «lease-back» convenida voluntariamente por los otorgantes so pretexto de la imposibilidad de hacer frente a las deudas contraídas en su virtud, y la renuncia a los derechos que de dicho negocio puedan derivarse a favor del arrendatario —en especial, el derecho de opción de compra—, es título adecuado para la cancelación del asiento respectivo cuando sobre el derecho del arrendatario financiero pesaban determinados embargos. Estima el Registrador que en tal caso deberá acreditarse la consignación en establecimiento bancario del importe de los cánones satisfechos.

2. No procede debatir ahora si en función de la prohibición en nuestro ordenamiento jurídico del pacto comisorio (cfr. artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil), el negocio de «lease-back» cuestionado es válido y eficaz, pues al estar inscrito, goza de la presunción legal de exactitud y validez (cfr. artículos 11 y 38 de la Ley Hipotecaria), y esta presunción vincula al Registrador en su labor calificadora (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Lo que sí es cierto es que la global operación de «lease-back» realizada es sustancialmente diferente de la venta con condición resolutoria explícita contemplada en los artículos 1.504 del Código Civil y 11 y 37 de la Ley Hipotecaria, de modo que no puede invocarse la aplicación por analogía a aquella hipótesis de los preceptos específicamente previstos para esta última, entre ellos, el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario (cfr. artículo 4 del Código Civil). No obstante: a) Que es principio básico de nuestro sistema registral que los asientos extendidos en el Registro de la Propiedad están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), lo que determina que para su cancelación se precise, como regla general, bien el consentimiento del titular respectivo, bien la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo entablado contra él (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria); b) que es también regla general que los asientos ordenados por la autoridad judicial precisan de la oportuna resolución firme para su cancelación (cfr. artículo 83 de la Ley Hipotecaria); d) que los contratos sólo producen efectos jurídicos entre los otorgantes y sus causahabientes (cfr. artículo 1.258 del Código Civil), estando excluida la renuncia en perjuicio de terceros (cfr. artículos 6 y 1.937 del Código Civil y 107 de la Ley Hipotecaria); e) que la rectificación de los asientos registrales no produce efectos sino desde la fecha de la rectificación (cfr. artículo 220 de la Ley Hipotecaria), deberá concluirse en la imposibilidad de acceder a la cancelación pretendida, sin perjuicio del reflejo registral de dicha escritura a fin de evitar, al menos, el acceso al Registro de eventuales actos dispositivos que, a pesar de la resolución convenida, pudieran ser otorgados posteriormente por aquél.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso de apelación interpuesto.

Madrid, 15 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

17317 *RESOLUCIÓN de 29 de junio de 1998, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número 3/260/1998, interpuesto ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional.*

Ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional, doña Consuelo Ramírez Romero ha interpuesto el recurso contencioso-administrativo número 3/260/1998, contra Resolución de 6 de abril de 1998, que hizo pública la relación de aspirantes que superaron las pruebas selectivas para ingreso en el Cuerpo de Secretarios Judiciales, turno de promoción interna, convocadas por Resolución de 5 de mayo de 1997.

En consecuencia, esta Dirección General ha resuelto emplazar a los interesados en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 27 de diciembre de 1956, para que puedan comparecer ante la referida Sala en el plazo de nueve días.

Madrid, 29 de junio de 1998.—El Director general, Juan Ignacio Zoido Álvarez.

Ilmo. Sr. Subdirector general de Medios Personales al Servicio de la Administración de Justicia.

17318 *RESOLUCIÓN de 29 de junio de 1998, de la Dirección General de Relaciones con la Administración de Justicia, por la que se emplaza a los interesados en el recurso contencioso-administrativo número 875/1998, interpuesto ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares.*

Ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, doña Juan María Covas Moragues ha