

de fecha 15 de febrero de 1995, como autor de un delito de lesiones, a la pena de dos años cuatro meses y un día de prisión menor, delito de utilización ilegítima de vehículo de motor ajeno, a la pena de multa de 100.000 pesetas y privación del permiso de conducir o de la facultad de obtenerlo por tres meses y un día y delito contra la seguridad del tráfico, a la pena de 100.000 pesetas de multa y privación del permiso de conducir por tres meses y un día, con las accesorias de suspensión de todo cargo público y derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1994, a propuesta de la Ministra de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 3 de julio de 1998,

Vengo en conmutar a don Francisco Javier Lobato Sarmiento la pena privativa de libertad pendiente de cumplimiento, por la pena de arresto de quince fines de semana, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso, durante el tiempo de normal cumplimiento de la condena.

Dado en Madrid a 3 de julio de 1998.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Justicia,
MARGARITA MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

17463 *REAL DECRETO 1483/1998, de 3 de julio, por el que se indulta a don Miguel Salazar Calero.*

Visto el expediente de indulto de don Miguel Salazar Calero, con los informes del Ministerio Fiscal y del Tribunal sentenciador, condenado por la Sala Segunda del Tribunal Supremo, en sentencia de fecha 26 de diciembre de 1994, resolutoria de recurso de casación interpuesto contra otra de la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Cáceres, de fecha 11 de septiembre de 1993, como autor de un delito de lesiones, a la pena de un mes y un día de arresto mayor y un mes y un día de suspensión de cargo público con las accesorias de suspensión de todo cargo público y derecho de sufragio durante el tiempo de la condena, por hechos cometidos en el año 1988, a propuesta de la Ministra de Justicia y previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 3 de julio de 1998,

Vengo en indultar a don Miguel Salazar Calero la pena privativa de libertad y de suspensión pendientes de cumplimiento, a condición de que no vuelva a cometer delito doloso durante el tiempo de normal cumplimiento de la condena.

Dado en Madrid a 3 de julio de 1998.

JUAN CARLOS R.

La Ministra de Justicia,
MARGARITA MARISCAL DE GANTE Y MIRÓN

17464 *RESOLUCIÓN de 12 de junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, complementaria de la de 17 de febrero de 1998, sobre la solicitud formulada por don Jesús Costas Lombardía, en representación de «Industrial Plástica Nova, Sociedad Anónima», frente al desistimiento del recurso gubernativo interpuesto contra la negativa del Registrador mercantil número XVII de Madrid, don Alfonso Presa de la Cuesta, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

Con fecha 17 de febrero del corriente año, se dictó Resolución por este centro directivo acordando revocar el acuerdo de 30 de julio del año anterior, por el que se tuvo a «Industrial Plástica Nova, Sociedad Anónima», por desistida del recurso gubernativo interpuesto frente a la decisión del Registrador que mantuvo su negativa a inscribir los acuerdos de aumento de capital y modificación de Estatutos de dicha sociedad, dejando en suspenso el pronunciamiento definitivo sobre tal solicitud hasta la previa resolución del recurso gubernativo interpuesto frente a la negativa a inscribir el nombramiento de don Jorge González Porro como Liquidador de la misma, dado que era ésta y en tal carácter quien había formulado la solicitud de desistimiento.

Por Resolución de 13 de mayo pasado, se acordó desestimar definitivamente el citado recurso frente a la negativa a inscribir el nombramiento del señor González Porro como Liquidador de la sociedad.

En su virtud, esta Dirección General ha acordado rechazar, con carácter definitivo, el desistimiento del recurso gubernativo original, pendiente de resolución en este centro directivo con número de expediente 27/96, y proceder a dictar la resolución que proceda en cuanto al mismo, debiendo el Registrador notificar este acuerdo a las mismas personas a las que hubiera notificado el que complementa.

Madrid, 12 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número XVII.

17465 *RESOLUCIÓN de 16 junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Blázquez Navarro y don Jaime Vidal Minguell, en nombre de «Interleasing, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Antonio Pérez Vega, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 1, a cancelar un arrendamiento financiero y opción de compra, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Blázquez Navarro y don Jaime Vidal Minguell, en nombre de «Interleasing, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Antonio Pérez Vega, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 1, a cancelar un arrendamiento financiero y opción de compra, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El día 19 de mayo de 1988, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, don Wladimiro Gutiérrez Álvarez, «Interleasing, Sociedad Anónima», e Industrias Bures otorgaron contrato de arrendamiento financiero con opción de compra de dos fincas, local comercial en la planta baja y sótano en la calle Gerona, número 10, y local comercial de la casa número 153 a 151 de la calle Cerdeña, de Barcelona, propiedad de la primera sociedad por compra a la segunda citada e inscritas en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad número 1. El arrendamiento financiero se establece por un importe determinado a satisfacer en 84 cánones mensuales, señalándose un valor residual a efectos de ejercitar la opción de compra. Que incumplido el contrato por parte de «Industrias Bures, Sociedad Anónima», «Interleasing, Sociedad Anónima», promovió la correspondiente acción de resolución judicial del arrendamiento financiero («leasing»), que se tramitó en el Juzgado de Primera Instancia número 26 de Madrid, autos número 280/93, en los que se dictó sentencia estimatoria de la demanda acordando la resolución del contrato, que adquirió firmeza al no ser recurrida. En ejecución de dicha sentencia, el Magistrado-Juez de dicho Juzgado libró mandamiento al Registrador de la Propiedad, ordenando la cancelación de la inscripción de arrendamiento y opción de compra constituido respecto a las referidas fincas.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 1, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la cancelación ordenada en el precedente mandamiento por el defecto, que se estima subsanable, consistente en que apareciendo embargados los derechos correspondientes al titular del arrendamiento financiero cuya inscripción se ordena cancelar, en virtud de las anotaciones letra I, de la finca 3.877, folio 49 del tomo 3.011 del archivo, libro 257 de la sección quinta, y letra A de la finca 2.008, folio 16 del tomo 3.013 del archivo, libro 248 de la sección sexta, no se acredita haberse practicado la consignación de las cantidades recibidas por el arrendador por aplicación analógica del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario. Se ha dado cumplimiento al artículo 429 de dicho Reglamento. No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por no haber solicitado; quedando archivado un ejemplar de dicho mandamiento con el número 158. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses ante el Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña con arreglo a los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Barcelona, 22 de marzo de 1995. El Registrador. Fdo. Antonio Pérez Vega.»

III

Don Francisco Blázquez Navarro y don Jaime Vidal Minguell interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron: I. Que el Registrador incumple el mandamiento judicial. Que al ser firme la sentencia ha de cumplirse en sus precisos términos, tal como ordena el mandamiento expedido. Que si se ha resuelto judicialmente el contrato de arrendamiento, así ha de constar en el Registro de la Propiedad, ya que su constitución había sido previamente inscrita, lo que es conforme a las disposiciones de la Ley Hipotecaria y su Reglamento. Que el Registrador se niega a inscribir no teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 79, 2.º, y 82 de la Ley Hipotecaria y 174, párrafo tercero, de su Reglamento. II. Que desde el punto de vista doctrinal, el recurso consiste en determinar si el artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario es aplicable a una operación de «leasing» y, por tanto, procede la consignación a que se refiere dicho artículo, o no lo es. Que se considera que el artículo 175.6.º se refiere a la cancelación de inscripciones de venta, pero nunca a cancelación de inscripciones de arrendamiento financiero o «leasing», puesto que no supone en sí mismo una venta. III. Que la doctrina científica ha discutido la verdadera naturaleza jurídica del «leasing» pero coincidiendo en que o bien es un verdadero arrendamiento o un contrato complejo cuyo núcleo central viene determinado por la naturaleza arrendataria. Que se considera que hay que reconducir el «leasing» al contrato de arrendamiento, si bien es cierto que las operaciones de «leasing» contienen algunas cláusulas o peculiaridades que aunque no desnaturalizan la relación arrendaticia, sí le dan un carácter especial, como es la concesión de una opción de compra en favor del arrendatario a la finalización del contrato, pero estas peculiaridades son de derecho positivo y no afectan al contrato de arrendamiento. Además, la opción de compra opera al finalizar el contrato y puede ser ejercitada o no por el arrendatario. En cambio, la operación arrendaticia opera siempre y produce los efectos queridos por las partes. Que la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito ratifica y refuerza la naturaleza arrendaticia del contrato que ya estaba recogida en el Real Decreto-ley 15/1997, de 25 de febrero. IV. Que para el legislador español el «leasing» es un verdadero arrendamiento, y se encuentra refrendada esta postura en los siguientes textos legales: 1.º El Decreto-ley 15/1997, primera disposición que regula el arrendamiento financiero, hoy derogada (artículos 19 y 21); 2.º La vigente Ley 26/1988, de 20 de julio, sobre Disciplina e Intervención en Entidades de Crédito, que define las operaciones de arrendamiento financiero en su artículo 7; definición que concuerda con la que hace del arrendamiento el artículo 1.543 del Código Civil. Que del concepto legal se refuerza el contenido arrendaticio del contrato de «leasing», no considerándose esencial la adquisición por parte del usuario del bien objeto del contrato, a la finalización del mismo. La disposición adicional de la citada Ley, en sus números 4, 5 y 6, da tratamiento jurídico distinto al importe de las cuotas de los demás conceptos que se engloban en las cantidades abonadas por el usuario; 3.º Los cánones arrendaticios son deducibles de la base como gasto en los impuestos de Sociedades y Renta de las Personas Físicas, y el mismo tratamiento tiene en el Impuesto del Valor Añadido. Que, por otra parte, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales se satisfará en el momento del ejercicio de la opción de compra, si llega a producirse y no antes; 4.º Que desde el punto de vista registral, el acceso de los contratos de «leasing» al Registro de la Propiedad se ha apoyado en dos artículos de connotación arrendaticia: el artículo 2.º de la Ley Hipotecaria, en su número 5, y en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario. V. Que tanto la jurisprudencia menor como la del Tribunal Supremo coinciden en otorgar al «leasing» naturaleza arrendaticia, distinguiéndolo de la compraventa. Así se pueden citar: la sentencia de la Audiencia Territorial de Madrid, de 1 de octubre de 1987, entre otras, y las sentencias del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1981, 18 de noviembre de 1983, 26 de junio de 1984 y 28 de mayo de 1990. Que sólo hay una sentencia, la de 28 de marzo de 1978, que aparentemente defiende la calificación de «leasing» como compraventa a plazos, pero es una doctrina de carácter procesal y no de derecho material. VI. Que en virtud de lo expuesto en los apartados anteriores se considera que el Registrador no puede extender la exigencia del artículo 175.6.º del Reglamento Hipotecario, al supuesto del arrendamiento financiero. Que tal afirmación se apoya en lo siguiente: 1.º La causa del contrato inscrito. Las partes contratantes han reconducido su voluntad a la celebración de un contrato de «leasing» y a través de sus cláusulas, las partes manifiestan su voluntad de celebrar un contrato de arrendamiento financiero. 2.º Que uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento es el pago del canon arrendaticio. Que si se mantuviera la postura registral resultaría que el arrendador que ha cedido

el uso de la cosa, se ve obligado a devolver la contraprestación por dicha cesión. Tal conclusión, además de injusta, llevaría al absurdo jurídico y sentaría un precedente antijurídico, y 3.º Que existe un contrasentido en la actuación del Registrador, ya que, por un lado, practica la inscripción del arrendamiento financiero, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2.5.º de la Ley Hipotecaria y 14 del Reglamento Hipotecario y, por otro lado, pretende aplicar el mismo supuesto una norma exclusiva de las inscripciones de venta. Que desde el punto de vista de mecánica registral no se puede cancelar una inscripción de venta cuando lo que se ha inscrito es un arrendamiento con opción de compra. Que se olvida que en todo el proceso, la empresa de «leasing» nunca ha perdido la propiedad de la finca, tan sólo ha cedido el uso y, por tanto, es estructuralmente imposible la aplicación del artículo 176.6.º del Reglamento Hipotecario. Que admitir lo contrario equivaldría a defender la legitimidad del arrendamiento gratuito durante años en pos de la recuperación de la posesión del inmueble por parte de su titular, lo que carece de amparo legal.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que en virtud de un mandamiento expedido por el Juzgado de lo Social número 23 de Barcelona, derivado de autos 39/91, seguido contra «Industrias Bures, Sociedad Anónima», se ordena el embargo de los derechos que correspondían al embargado por el contrato de arrendamiento financiero, practicándose la correspondiente anotación preventiva. Posteriormente se presenta el mandamiento cuya calificación origina este recurso. Que en la nota de calificación no se cuestiona el fallo judicial que no se considera de competencia del Registrador sino los obstáculos que surgen del Registro para llevar a cabo la registración de mandamiento cancelatorio, extremo para el que sí es competente, según resulta del artículo 98 y concordantes de la Ley Hipotecaria. El obstáculo registral para la práctica de la cancelación ordenada consiste en el embargo que pesa sobre los derechos del demandado adquiridos en virtud del contrato de arrendamiento financiero y cuya anotación de embargo se veía afectada por la cancelación del asiento en que consta inscrito el contrato referido. Que las razones de la nota de calificación fueron las siguientes: 1) Que en el Registro aparece una anotación de embargo de los derechos derivados del contrato de arrendamiento financiero inscrito; 2) Que en la sentencia firme de la cual deriva el mandamiento no fueron parte los titulares del embargo, ni en dicha sentencia se contiene declaración alguna acerca de si el cedente debería devolver no todo o parte del precio recibido; 3) Que ante la ausencia de normas específicas relativas al contrato de arrendamiento financiero, deberían aplicarse por un lado, los preceptos generales aplicables a todos los contratos y también, por analogía, aquellas normas expresamente previstas para el contrato con el cual guardará una mayor semejanza sustantiva y funcional. Que no se puede practicar la cancelación de la inscripción, pues llevaría aparejada la cancelación de tal anotación de embargo. Esto es una consecuencia inevitable de la mecánica institucional del Registro, consagrada en numerosos artículos del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 7 de diciembre de 1978, 30 de julio de 1990 y 28 de mayo de 1992. Que según los artículos 82 y 83 de la Ley Hipotecaria se exige para cancelar una anotación que preste su consentimiento el interesado o que se ordene por una ejecutoria. En este caso, no se han dado ninguna de las dos alternativas. Ahora bien, hay otra posibilidad de cancelar una anotación, como cualquier otro asiento, fuera de lo dicho anteriormente y es cuando un asiento está condicionado en su existencia por otro asiento anterior, que es lo que ocurre en el supuesto contemplado. El embargo grava los derechos derivados de una inscripción anterior sometida a una condición resolutoria explícita y ello significa que la resolución y su correspondiente cancelación arrastraría necesariamente al asiento siguiente que depende de él. Que así resulta de los artículos 11, 107.7.º y 10.º de la Ley Hipotecaria, artículo 17.6.º del Reglamento, etc. Que en la calificación se entendía que era este último precepto el que posibilitaría una cancelación del embargo que, a su vez, permitiera la cancelación ordenada en el mandamiento, pero siempre que se cumplieran las previsiones contenidas en dicho artículo, las que se consideraron aplicables por analogía. Que en lo relativo a la naturaleza del contrato de arrendamiento financiero, hay que señalar que carece de una regulación específica sustantiva, se rige por lo estipulado por las partes que buscan normas de otros contratos típicos en nuestro derecho. Que es desde el punto de vista de la disciplina del mercado financiero y fiscal desde donde se dictan normas de carácter administrativo, tanto para evitar abuso como para señalar los requisitos mínimos indispensables para gozar de los beneficios de la desgravación fiscal y así la Ley de 29 de julio de 1988. Que se considera en que el contrato de arren-

damiento financiero es un contrato atípico distinto de la compraventa y del arrendamiento teniendo elementos de ambos pero con una causa propia y distinta que le da sustantividad separada. Este criterio es el de varias sentencias del Tribunal Supremo, destacando la de 28 de mayo de 1990 citada por el recurrente o la de la Audiencia Provincial de Barcelona de 30 de enero de 1993. Que se considera en contra de la teoría mantenida por el recurrente que la opción de compra y, en definitiva, el aspecto traslativo de la propiedad tiene un peso fundamental y decisivo en el contrato de arrendamiento financiero. Que también dice el recurrente que es inadmisibles la nota calificadora al exigir la devolución de las cantidades percibidas por el arrendador, ya que se llegaría al absurdo de un arrendamiento gratuito, verificándose un enriquecimiento injusto en el arrendamiento y produciéndose un precedente verdaderamente anti-jurídico. Esta afirmación es inadmisibles por las siguientes razones: 1. Que aun en el caso límite de que el arrendatario, en un arrendamiento común normal, devolviera al arrendador el precio recibido, podría decirse que hubiera sido un contrato totalmente gratuito. 2. Que se considera que el contrato de arrendamiento financiero no es un puro contrato de arrendamiento, ya que con los cánones que se van pagando, se paga algo más que el uso de la cosa cedida, por lo que se llega a un resultado totalmente distinto al sostenido por el recurrente: o sea que si se resolviera el contrato y nada se hubiera estipulado como cláusula penal y no hubiera decisión judicial al efecto, si el cesionario tuviera que devolver la finca cedida y el cedente no tuviera que devolver nada de lo percibido, el enriquecimiento injusto estaría indudablemente por parte del cedente y ello si que crearía un precedente que podría llamarse antijurídico. 3. Que en la nota calificadora no se exige que el cedente o arrendador «devuelva» cantidad alguna al cesionario o arrendatario, sino que consigne dichas cantidades para que la autoridad judicial correspondiente decida el destino de las mismas y, en su caso, los titulares de los embargos posteriores puedan ejercitar sus derechos sobre ellas como sufragados en el bien embargado. Que se estima justificada la aplicación del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario al caso que se estudia, partiendo de la base de la naturaleza jurídica que se ha expuesto del contrato de arrendamiento financiero, y ante las lagunas legales no hay más remedio que acudir a las normas generales de los contratos, y entre ellas está el artículo 1.123 del Código Civil, aplicable a los contratos bilaterales y también al que se contempla; y esto sin perjuicio de lo que válidamente se hubiere pactado como cláusula penal o como indemnización de daños y perjuicios, y de lo que hubiera decretado el Juez en la sentencia dictada en el procedimiento ordinario en la que declare resuelto el contrato, y en este caso, la sentencia nada declaró sobre el particular. Por ello, ante la ausencia de decisión judicial al efecto, no parece que haya otra alternativa que aplicar las consecuencias que se derivan del artículo 1.123 del Código Civil. Que si se trata de un contrato bilateral y oneroso, que tiene una indudable analogía con la compraventa, parece justificada la aplicación analógica de las normas hipotecarias previstas para otro tipo de contrato pero que guarda analogía con éste y exclusivamente para su aplicación en el campo hipotecario, es decir, para poder despachar el mandamiento judicial que ordena una cancelación, o sea que la aplicación del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario se limita al campo hipotecario, cumplir los requisitos exigidos por ese precepto para poder llevar a cabo un asiento registral.

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 26 de Madrid, informó: Que la cuestión central viene dada por la pretendida aplicación analógica del artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario. Que la aplicación analógica de las normas requiere que éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón (artículo 4.1 del Código Civil), se exige la existencia de una laguna legal y la identidad de razón entre el supuesto específico contemplado en la norma y aquel al que se pretende aplicar. Que se estima inaplicable el citado precepto, pues en primer lugar, de la sentencia firme recaída en los autos resulta que no se ha condenado al arrendador a la devolución de las cantidades percibidas y, en consecuencia, no tiene obligación alguna de consignarlas; y, en segundo lugar, carece de todo fundamento la pretensión de consignación de las cantidades percibidas por el arrendador, dada la distinta naturaleza de una compraventa sujeta a condición rescisoria o resolutoria y el arrendamiento financiero con opción de compra.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador fundándose en que el contrato de «leasing» es un contrato de arrendamiento, que incluye una opción de compra final por el valor residual (Ley de 20 de julio de 1988 y Resoluciones de 12 de mayo y 21 de junio de 1994); y en que la sentencia firme que declara resuelto el contrato de arrendamiento financiero y ordena la cancelación registral, no hay condena a la devolución de cantidades ni, por ende, consignación; de manera que el Registrador está imponiendo al recurrente una condición imposible y, por otro lado, la resolución judicial es firme.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que al asiento que se estudia no es aplicable las Resoluciones de 12 de mayo y 21 de junio de 1994, pues se referían a algo distinto. Que se considera acertado que la propiedad no se transmite hasta que no se ejercita la opción, y la causa de la compraventa viene ya predeterminada en el contrato de arrendamiento financiero, por lo pactado en el mismo y en el cual se debieron tener en cuenta todos los elementos que intervinieron en él, entre ellos los cánones que se van a ir satisfaciendo a lo largo del contrato. El problema consiste en sí, dada la estructura del contrato de arrendamiento financiero, si en el caso que este contrato se resuelva contra la voluntad del arrendatario antes de poder ejercitar la acción de compra, el arrendatario ha adquirido algo más que el uso de la cosa hasta ese momento, o sea si los cánones pagados hasta el momento de ejercitar la opción de compra son la equivalencia del uso de la cosa solamente o de algo más que ese uso y si esos cánones se tienen en cuenta precisamente para fijar el precio residual en el momento de ejercitar la opción. Por tanto, si el arrendatario ha adquirido algo más que el uso, en principio parece que ese plus hay que devolverlo, salvo pacto o resolución judicial en contrario, y constando en el Registro embargados los derechos del arrendamiento financiero parece que debe tomarse una medida precautoria de salvaguardia de tales derechos, utilizando la vía procedimental analógicamente más parecida que será el artículo 175.6 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que la nota para nada iba en contra de la sentencia, pues al contrario, en algún modo se apoyaba en ella, porque dicha nota se limitaba a declarar resuelto el contrato de arrendamiento financiero, sin decir nada sobre si el arrendador debía devolver algo al arrendatario o no y, por tanto, parece que había que entender aplicables aquellas normas genéricas relativas a los contratos bilaterales, onerosos y sinalagmáticos entre los cuales está el que se estudia, como es el caso del artículo 1.123 del Código Civil. Que a la vista de este precepto, no parece que fuera exigencia de imposible cumplimiento la de consignar esas prestaciones que hipotéticamente hubieran de devolver los contratantes, si no había una resolución judicial que hubiera dicho otra cosa.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.252 del Código Civil; 1, 2, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, y 175.6.º del Reglamento Hipotecario.

1. La cuestión planteada en el presente recurso consiste en decidir si una sentencia firme de resolución de un contrato de «lease-back» dictada en juicio declarativo entablado exclusivamente contra el arrendatario financiero 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. Si se tiene en cuenta: 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 que los asientos ordenados por la autoridad judicial precisan de la oportuna resolución firme; c) que los efectos de la sentencia se concretan a las partes litigantes (artículo 1.252 del Código Civil); d) que es exigencia constitucional, la de la protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución Española); e) que ni siquiera constaba registralmente por vía de anotación

preventiva la existencia del procedimiento encaminado a obtener la resolución (cfr. artículo 198 del Reglamento Hipotecario); ha de concluirse en la imposibilidad de acceder a la cancelación de los asientos posteriores al del demandado y condenado, en virtud, exclusivamente, de la sentencia dictada contra éste, todo ello sin perjuicio del reflejo registral de dicha sentencia que desvirtúe la apariencia de titularidad actual del arrendatario financiero a fin de evitar, al menos, el acceso al Registro de eventuales actos dispositivos que, a pesar de la resolución declarada, pudieran ser otorgados posteriormente por aquél (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Madrid, 16 de junio de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

17466 *RESOLUCIÓN de 17 de junio de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Caja Postal, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Federico Santurino Peña, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, a inscribir una escritura de resolución de contrato de arrendamiento financiero, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don José Ignacio Díaz Valor, en nombre de la «Caja Postal, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Federico Santurino Peña, Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, a inscribir una escritura de resolución de contrato de arrendamiento financiero, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Con fecha 26 de noviembre de 1991, mediante escritura pública autorizada por el Notario de El Puerto de Santa María, don Antonio Manuel Torres Domínguez, «Arrendamientos Financieros Inmobiliarios, Sociedad Anónima», adquiere una nave sita en el polígono industrial «El Palmar», de El Puerto de Santa María (Cádiz). En esta misma fecha y mediante escritura otorgada ante el mismo Notario, la citada sociedad suscribe un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra sobre la nave antes citada con «Belialsa, Sociedad Limitada». El período de vigencia pactado finaliza el 26 de noviembre del año 2001. El día 24 de mayo de 1994, mediante escritura pública otorgada ante el referido Notario, la arrendataria financiera «Belialsa, Sociedad Limitada», ante la imposibilidad de pagar las cuotas mensuales vencidas, así como las futuras, renuncia unilateralmente al arrendamiento financiero con opción de compra, renuncia que es aceptada por «Arrendamientos Financieros Inmobiliarios, Sociedad Anónima» en la misma escritura. Con fecha 8 de junio de 1994, «Arrendamientos Financieros Inmobiliarios, Sociedad Anónima» es absorbida por la sociedad «Caja Postal, Sociedad Anónima», mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Ramón Corral Beneyto.

II

Presentada primera copia de la escritura de resolución del contrato de arrendamiento financiero ante el Registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción de cancelación de arrendamiento financiero y derecho de opción de compra, por el defecto que se estima subsanable de resultar gravado el derecho de opción de compra al que se renuncia por la precedente escritura gravado con distintas cargas y no acreditarse la consignación de las cantidades por las que responde tal derecho de opción de compra, como refiere el último párrafo del número 6 del artículo 175 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 1982. El Puerto de Santa María, 2 de abril de 1997. El Registrador. Firmado, Federico Santurino Peña.»

III

El Procurador de los Tribunales don José Ignacio Díaz Valor, en representación de la «Caja Postal, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que las disposiciones en que se basa el señor Registrador para denegar la inscripción de la escritura no son de aplicación al supuesto que se estudia. Que la Resolución de la Dirección General que se invoca, además de no ser vinculante para terceros, no es aplicable al caso de este recurso, pues el derecho de opción de compra no se ejercita por el optante, debido a su situación de insolvencia y su imposibilidad de hacer frente a los pagos a que se comprometió por lo que renuncia a dicha opción de compra y al arrendamiento financiero. Que, por otro lado, el último párrafo del número 6 del artículo 175 del Reglamento Hipotecario hace alusión a los derechos reales constituidos sobre bienes sujetos a condición rescisoria o resolutoria, mientras que en el supuesto que se analiza en este recurso, ni la condición rescisoria o resolutoria es equiparable al derecho de opción de compra, ni la anotación de embargo ni el embargo son derechos reales. Que el contrato calificado es una contrato de arrendamiento financiero con opción de compra, por lo que la opción de compra es accesoria e inseparable del arrendamiento financiero, circunstancia que implica que el plazo de caducidad del derecho de opción es el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento financiero, sin que quepa la extinción de una sin la del otro. Que hay que señalar que el contrato de arrendamiento financiero se encuentra resuelto, y en consecuencia, también lo está el derecho de opción que se constituyó como pacto incorporado a un contrato principal. Que los acreedores de «Belialsa, Sociedad Limitada», trabaron embargos contra un derecho de opción de compra, que para producir plenos efectos debía ser ejercitado en tiempo y forma. Al no haberse hecho uso de esa facultad en el período de vigencia de la opción, se ha perdido la posibilidad de hacerse, ya que actualmente el derecho de opción embargado es inexistente como consecuencia de la resolución del negocio principal en el que estaba incorporado. En consecuencia, para reclamar a «Belialsa, Sociedad Limitada» las deudas tendrá que hacerse uso de otros mecanismos procesales. Que «Caja Postal, Sociedad Anónima», concedente del derecho de arrendamiento financiero con opción de compra, ha resultado perjudicada por la resolución del contrato y, en consecuencia, ostenta la cualidad de tercero ante el incumplimiento por parte de «Belialsa, Sociedad Limitada», de sus obligaciones y la denegación del acceso al Registro de la Propiedad de la escritura de resolución del contrato de arrendamiento financiero con opción de compra inscrito. Que como fundamentos de Derecho se citan los artículos 82, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria; 14, último párrafo, y 174, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1978 y 26 de enero de 1988.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que con posterioridad a la inscripción del contrato de arrendamiento financiero con derecho de opción de compra han sido practicados en el Registro los siguientes asientos: A) Anotación preventiva de embargo, letra A, practicada con fecha 10 de mayo de 1993, a virtud de mandamiento de 19 de febrero de 1993, dimanante de los autos de juicio ejecutivo 455/1992, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de El Puerto de Santa María, a instancia del «Banco de Santander, Sociedad Anónima», trabado el embargo sobre el derecho de opción de compra que corresponde a «Belialsa, Sociedad Anónima». Dicha anotación ha sido prorrogada en cuanto a su plazo legal por cuatro años, en virtud del correspondiente mandamiento judicial, según resulta de la anotación preventiva letra F, por lo cual la anotación letra A está vigente. B) Anotación preventiva de embargo letra B, practicada con fecha 17 de julio de 1993, a virtud de mandamiento de 29 de mayo de 1993, dimanante de los autos de juicio ejecutivo 52/1993, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de El Puerto de Santa María, a instancia de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Ronda, Cádiz, Almería, Málaga y Antequera. Esta anotación, aunque caducada, se encuentra sin cancelar. C) Anotación preventiva de embargo letra C, practicada con fecha 20 de noviembre de 1993, en virtud de mandamiento de 20 de julio de 1993, dimanante de los autos de juicio ejecutivo 167/1993, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de El Puerto de Santa María, a instancia de la entidad mercantil «Torne Jotun, Sociedad Anónima», trabado sobre el derecho de opción de compra que sobre la finca corresponde a «Belialsa, Sociedad Anónima». D) Anotación preventiva de embargo letra D, practicada con fecha 21 de junio de 1994, a virtud de mandamiento de 30 de marzo de 1994, dimanante de los autos de juicio ejecutivo número 491/1993, seguidos