

comunidad sin personalidad jurídica reconocida pero con una cierta autonomía que sí es legalmente tenida en cuenta. Las uniones temporales de empresas son producto de la Ley 18/82 de 16 de mayo; se trata de asociaciones de empresas para la realización de una actuación común; tienen un patrimonio afecto a su actividad y actúan por medio de órganos propios; esta específica forma asociativa puede tener acceso al Registro y los bienes a ella afectos pueden publicar esa circunstancia; así resulta del propio artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario. Las uniones de empresas han tenido su continuación en la regulación de la agrupación de interés económico por Ley de 29 de abril de 1991 y en la agrupación europea de interés económico recogida en el reglamento CEE 2187/1985, figuras ya dotadas de personalidad jurídica.

JOSÉ S. RODRÍGUEZ SÁNCHEZ
Registrador de la Propiedad

NO ES PRECISA LA PREVIA INSCRIPCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO CON OPCION DE COMPRA («LEASING») PARA QUE PUEDA SER INSCRITA LA VENTA QUE SE REALIZA EN EL EJERCICIO Y EJECUCION DE LA OPCION EXPRESAMENTE CONCEDIDA. (Resolución de la Dirección General de los Registros de 12 de mayo de 1994, BOE de 2 de junio de 1994.)

Hechos. I. El día 11 de abril de 1992, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don José María de Prada González, la entidad «Banesto Leasing, Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima», vendió a «Muyrsa, Sociedad Anónima», una finca sita en Madrid, local comercial denominado 9-S de la galería comercial del edificio sito en la calle Galeón, número 27, con vuelta a Bergantín, finca registral número 17.465 del Registro de la Propiedad número 11 de los de Madrid. En la citada escritura los comparecientes exponen: «II) Que, mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Carlos Vázquez Balbontín, el 12 de enero de 1987, número 26 de su protocolo, la compañía mercantil «Transleasing Banesto, Sociedad Anónima», actualmente denominada «Banesto Leasing Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima», suscribió un contrato de arrendamiento financiero («leasing») con la compañía mercantil «Muyrsa, Sociedad Anónima», por el que cedía a esta última, por un período irrevocable de sesenta meses, el uso de la finca descrita en el expositivo anterior y, asimismo, le concedía una opción de compra de dicho inmueble, al término del período mencionado, obligándose la arrendataria a pagar a la arrendadora la cantidad global de 41.286.600 pesetas, incluido Impuesto sobre el Valor Añadido de 4.423.560 pesetas, pactándose, igualmente, para el eventual ejercicio de la opción de compra, un precio global de compraventa de 688.110 pesetas, incluidas 73.726 pesetas correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido. III) Que habiendo transcurrido el plazo establecido para la utilización por la arrendataria financiera de la finca descrita y habiéndose ejercitado en forma la opción de compra de la misma, otorgan: 1.º La compañía mercantil «Banesto Leasing, Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima» representada por don Francisco Parreño Martínez, vende a la compañía mercantil «Muyrsa, Sociedad Anónima» que, representada por don Juan Muñoz Quesada y don Gonzalo de Armas Serra, compra la finca descrita en el expositivo I de

esta escritura, como cuerpo cierto, libre de cargas y gravámenes y con cuantos derechos, usos y servicios le son inherentes. 2.º El precio de esta compraventa es el de 614.384 pesetas, más 63.726 pesetas correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido. Dicha suma total declara la parte vendedora haberla recibido, con anterioridad a este acto, de la entidad compradora a favor de la cual otorga la más solemne y eficaz carta de pago.»

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 11 de los de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por observar en él los siguientes defectos: 1. No constar inscrito el contrato de arrendamiento financiero constituido en la escritura de 12 de enero de 1987 ante el Notario de Madrid don Carlos Vázquez Balbontín, ya que la opción que se ejercita es un derecho de adquisición preferente, nacido en dicho arrendamiento financiero que, por razones de tracto sucesivo (art. 20 LH) ha de ser previamente inscrito como contrato de causa única, del que la opción constituye una prestación esencial. 2. Según el número 8 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, las sociedades de arrendamiento financiero tienen como objeto social exclusivo la realización de estas operaciones, por lo que no pueden efectuar ventas de bienes inmuebles que no se deriven de un derecho de arrendamiento financiero previamente inscrito. 3. No se cumple en esta compraventa el requisito esencial de la fijación de un precio cierto (art. 1.445 del CC), ya que no puede considerarse como tal el valor residual del bien transmitido, que consta en el apartado segundo del otorgamiento como tal precio. No practicada anotación preventiva por no haber sido solicitada. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo y forma fijados por los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario.—Madrid, 15 de diciembre de 1992.—El Registrador, firma ilegible.»

III. El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Que en esencia lo que dice el Registrador con referencia al primer defecto es que no se puede otorgar la escritura de compraventa en la que se hace uso de un derecho de opción si previamente no está inscrito éste en el Registro, y que, siendo el derecho de opción un elemento integrante del contrato de arrendamiento financiero, debe haberse inscrito previamente también éste en el Registro de la Propiedad.

El Registrador apoya esta tesis en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Procede, pues, rebatir dicha tesis, pues en la escritura calificada se cumplen escrupulosamente los requisitos que el artículo citado establece para el tracto sucesivo. La finca figura inscrita en el Registro a nombre de «Banesto Leasing», según resulta de la escritura y del propio Registro, siendo dicha entidad la que a través de su representante realiza el acto de disposición de la finca en cuestión. Que, por otro lado, la tesis del Registrador carece de base legal alguna: *a)* En virtud de lo dicho anteriormente con referencia al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y *b)* En consideración a que la inscripción en nuestro derecho es voluntaria y, en el caso concreto, del derecho de opción con mayor motivo, ya que es un derecho personal que en principio no es, por tanto, inscribible en el Registro y que sólo cabe inscribirlo cuando reúne los requisitos establecidos en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, de los que se deduce que sólo cuando hay una voluntad expresa de los interesados es inscribible. Ahora bien, esto no quiere decir que no sean inscribibles los actos de

disposición realizados en el ejercicio del derecho de opción. Y naturalmente al realizarse el acto de disposición derivado del contrato de opción se hará referencia a éste y se otorgará la escritura de compraventa en cumplimiento de lo pactado en aquél, debiéndose inscribir la misma sin dificultad y sin que se haya inscrito previamente la opción. 2. Que el segundo defecto de la nota de calificación tiene menos justificación todavía que el anterior, en virtud de las siguientes razones: a) Porque la compraventa que se documenta en la escritura presentada a inscripción es una compraventa realizada en cumplimiento de un derecho de opción pactado en un contrato de arrendamiento financiero, es decir, que se trata de un acto típico de la actividad social de la sociedad para la que se encuentra perfectamente capacitada, y se considera que no es obligatoria la inscripción previa del arrendamiento financiero, y b) Porque no es cierto que el objeto social límite la capacidad de la sociedad. Este es el criterio de la doctrina española y de la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas resoluciones, entre las que cabe citar la de 5 de noviembre de 1959. 3. Que se considera absurdo el tercer defecto de la nota de calificación. Que de la lectura de la misma, del artículo 1.445 del Código Civil y del otorgamiento segundo de la escritura calificada, se comprende la grave confusión sufrida en este punto por el Registrador. La exigencia del Código es que el precio sea cierto expresado en dinero o signo que lo represente. La cláusula establece como precio una cantidad meticulosamente determinada y expresada en pesetas. El Registrador confunde en este punto de su nota la certeza del precio con la forma en que las partes han llegado a fijar este precio. En nuestro Derecho la fijación del precio es libre para las partes. Hay que tener en cuenta que se trata de una venta en uso de una opción de compra derivada de un contrato de arrendamiento financiero en el que por imposición legal debe incluirse la opción y pactarse en el contrato de arrendamiento el precio para el supuesto de ejecutarse la opción y que es este precio libremente pactado por las partes en el momento de firmar el arrendamiento, el que debe servir de precio de la compraventa; y, por ello, en la escritura calificada se hace en la exposición una referencia al valor residual, que es el pactado en el arrendamiento como precio de venta al ejercitarse la opción. Para ratificar dicho argumento la propia legislación da a entender que en la opción derivada de un arrendamiento financiero ese precio puede no ser real, conforme se deduce del Real Decreto-ley 15/1975, de 25 de febrero, al establecer el régimen tributario de las operaciones de arrendamiento financiero en el artículo 26, 2 y 3.

IV. El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que el recurrente niega la falta de tracto, pero incurre en una grave confusión, ya que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria habla de «los demás derechos reales» y no sólo del «dominio». Que no se puede confundir la voluntariedad de la inscripción con la exigencia de inscripción de los títulos rezagados, como es, en este caso, el título en que se constituye el «leasing». No basta que el transmitente sea titular registral para que se cumpla el tracto, sino que es necesario, además, que el título de transferencia alegado figure inscrito. El principio de tracto exige que el derecho del transmitente esté inscrito cuando se inscriba el derecho del adquirente. En este punto hay que citar la Resolución de 10 de enero de 1939. En la escritura calificada el negocio causal que da lugar a la transmisión es el de «leasing» que debe constar previamente inscrito o debe inscribirse a la vez. Que el recurrente, al hablar del artículo 14 del Reglamento Hipotecario y de los requisitos exigidos por este precepto para la inscripción

de la opción, olvida que no se trata de una opción regulada por dicho artículo, sino de la que forma parte de un arrendamiento financiero o «leasing», figura regulada por la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito y sobre cuya naturaleza jurídica existen diversas teorías, siendo la predominante la que la considera un contrato complejo y atípico con unidad causal, en el que se funden la cesión de uso y la opción de compra con causa única, como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1981. La doctrina considera que su inscripción es imprescindible a los efectos de publicidad y se debe inscribir como un verdadero derecho real sujeto a las normas generales hipotecarias, amparadas por el artículo 7 del Reglamento Hipotecario. En este mismo sentido la jurisprudencia del Tribunal Supremo en las Sentencias de 10 de abril de 1981, 18 de noviembre de 1983, 26 de junio de 1989 y 28 de mayo de 1990. Que la causa de la compraventa no es el derecho de opción sino el «leasing» y, por eso, es indispensable la inscripción. Que hay que señalar lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la Ley de 1988, en su número 1. Por tanto, la ley no regula un derecho de opción sino un arrendamiento financiero del que la posibilidad para el usuario de adquirir el bien con preferencia a cualquier persona y en las condiciones marcadas en el contrato, constituye parte de la esencia misma del contrato. Sin opción no hay «leasing». Que se trata de una opción no legal ni mucho menos convencional, pues se deriva necesariamente del arrendamiento financiero, que escapa a la autonomía de la voluntad por razones de orden público económico. El arrendamiento financiero es una unidad y no se puede descomponer en las facultades que se derivan del mismo. No se puede pretender inscribir facultades aisladas de los derechos reales y no hacerlo con el derecho real en sí mismo. De no realizarse la inscripción se daría el supuesto anormal de que el contrato podría carecer de algún requisito o adolecer de algún defecto que debiera impedir la inscripción posterior de la compraventa hecha en ejecución de la opción, integrada en el «leasing». El Registrador ha de cumplir lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, de no inscribirse el arrendamiento financiero sería imposible la aparición de terceros adquirentes, protegidos por el Registro, del derecho sobre el que recae la opción, que haría inviable su ejercicio, lo que se pretende evitar con la publicidad registral del «leasing». Que, en lo que se refiere al segundo defecto, la primera razón alegada por el recurrente no puede prosperar si se admite la necesidad de inscripción del arrendamiento financiero. En cuanto a la segunda razón del recurrente, hay que señalar que esa doctrina sólo puede mantenerse respecto de las sociedades en general, pero no a las de objeto único, como las de arrendamiento financiero, según la referida disposición adicional séptima de la Ley de 1988. De otra forma no se explica por qué los bancos tienen sus propias entidades de «leasing». Si, como cree el recurrente, el objeto social no limita la capacidad legal, la restricción a que alude el número 10 de la disposición adicional séptima de la Ley de 1988 estaría de más y no se entendería por qué se crean estas sociedades especiales. Que, en lo que respecta al tercer defecto, el principio de especialidad hipotecaria requiere que el precio conste con claridad en el documento inscribible, requisito que el artículo 1.445 del Código Civil exige con carácter sustantivo. Si es verdad que en Derecho Español común no existe el requisito del precio justo, es evidente que si la compraventa se hace por una sociedad mercantil que tiene la idea de lucro como fundamental, no es lógico pensar que se pueda vender la finca por un precio irrisorio

que no sea el valor del mercado. En las escrituras de compraventa, el precio completo debe aparecer bien en las estipulaciones, bien en el otorgamiento, aunque se desdoble en cuanto a las formas de pago, pero nunca puede faltar el precio total, lo que ocurriría en este supuesto, si se prescinde del arrendamiento financiero. En este punto cabe citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1990.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota del Registrador fundándose, en lo referente al primer defecto, en que en el caso objeto del recurso baste y sobre con la inscripción del dominio; en lo que concierne al segundo defecto de la nota, en el número 8 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito Financiero; y, en lo que se refiere al tercer defecto, en la cláusula segunda del epígrafe «Otorgan» de la escritura calificada.

VI. El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1.º Que no está legitimada la entidad arrendadora para vender a cualquiera, aunque en virtud del principio de autonomía de la voluntad pudiera hacerlo, porque lo que no resulta admisible es que, reconociendo la plena validez entre las partes de un título adquisitivo e, invocando su existencia, no se presente a inscripción, siendo como es el que legitima la adquisición y determinante del contenido de los derechos de los interesados. Naturalmente que la inscripción es voluntaria en derecho español, pero si se quiere inscribir una compraventa, reconociendo que es consecuencia de un arrendamiento financiero, se debe inscribir éste, ya que forma un todo unitario, del que no se puede separar ninguna de sus partes integrantes. Por otra parte, el Registro es control de legalidad y no inscribir el arrendamiento financiero es disociar el contrato y mantener oculto un clausulado necesitado de publicidad para garantizar la seguridad jurídica, tanto para las partes como para terceros. La Ley de 1988 aborda la regulación general de estos actos y todo el control de cumplimiento de estas cláusulas corresponde al Registrador, en virtud del principio de legalidad contenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. La calificación se funda no sólo en la existencia del cumplimiento de tracto sino en la necesidad de presentación del contrato de arrendamiento financiero en el Registro para que el Registrador aprecie que se han cumplido todos los requisitos legales. 2.º Que el «leasing» está reservado a las sociedades anónimas con determinados requisitos, que son los exigidos por la Ley de 1988, a diferencia del arrendamiento con opción de compra, que puede hacerse por cualquier empresa, sin necesidad de ningún requisito esencial, y 3) Que el valor residual no puede considerarse precio de la compraventa. El precio será el pagado por la entidad financiera y abonado luego por el arrendatario-optante, más los intereses y añadidos. El valor residual es inferior al precio de adquisición por el empresario e inferior al valor de mercado, representando sólo una parte del precio del inmueble, transmitido por el arrendamiento financiero. En este punto hay que citar la Resolución de 11 de julio de 1936.

Fundamentos de Derecho.—Vistos la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito; los artículos 2 y 20 de la Ley Hipotecaria; artículo 14 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de junio de 1969 y 28 de mayo de 1990 y las Resoluciones de este Centro de 7 de diciembre de 1978, 30 de julio de 1990, 17 de diciembre de 1993 y 11 de marzo de 1992.

1. La cuestión debatida en este recurso se concreta en dilucidar si es indispensable la previa inscripción de un contrato de arrendamiento financiero para que posteriormente pueda ser inscrita la venta celebrada entre los mismos contratantes y respecto del mismo bien sobre el que recayó dicho arrendamiento (tesis del Registrador) o, por el contrario, aquella previa inscripción no es necesaria para la inscribibilidad de la venta (tesis del Notario autorizante de la escritura).

2. El primero de los defectos alegados lo fundamenta el Registrador en el incumplimiento del principio de tracto sucesivo. En la necesidad de la previa inscripción del contrato de arrendamiento financiero, como contrato de causa única, del que la opción constituye una prestación esencial.

No es de fácil comprensión llegar a ver qué relación existe entre el principio de tracto sucesivo y la configuración del contrato de arrendamiento financiero como contrato de causa única. Podría pensarse que alude a la orientación doctrinal que configura el arrendamiento financiero como un contrato único, de contenido trilateral, que engloba al proveedor del bien, a la sociedad de «leasing» y al arrendatario, en el que la unidad contractual empieza con la compra previa y concluye con la adquisición final por arrendatario optante. Pero esta posición no puede admitirse, ni doctrinalmente, al estar fundamentada en la existencia de una causa única de contenido económico, la financiación de la empresa, que no puede unificar jurídicamente a los distintos negocios concurrentes en la figura, ni tampoco legalmente según resulta del tipo contractual delineado en la disposición adicional 7.^a, 1, de la Ley 26/1988. La primera venta es jurídicamente independiente del propio arrendamiento financiero, no afectándole las vicisitudes jurídicas de este último.

También podría pensarse, aceptando ahora la tesis de la bilateralidad del contrato, que éste en realidad es una compraventa con precio aplazado porque el optante apenas tiene libertad para ejecutar la opción y se verá en todo caso compelido por razones económicas a terminar de adquirir la propiedad del bien que se le ha entregado. Pero esta teoría tampoco puede admitirse porque el arrendatario es libre de ejercitar o no la opción y su configuración como compraventa no ha sido asumida por el legislador. La regulación legal no ha ligado al efecto transmisivo al propio contrato de «leasing», sino que ha dejado a la libre voluntad del arrendatario el ejercicio de la potestad de adquisición. La unidad del contrato de «leasing» queda concretada a una cesión onerosa de uso del bien con derecho de adquisición del mismo por el usuario a la conclusión de aquél. En el contrato de arrendamiento financiero ha de incluirse necesariamente, por imperativo legal, una opción de compra a su término en favor del usuario. La relación entre el derecho de uso y la opción de compra es absolutamente necesaria para que nazca la figura con contornos propios, no puede haber entre ellos posible separación, por lo que debe sostenerse que el contrato de arrendamiento financiero no es verdadero arrendamiento ni el derecho de opción ligado a él verdadera opción, sino que el todo es un contrato unitario que faculta para usar el bien y en el cual va ínsito una facultad potestativa de adquisición. Pero el ejercicio de esta facultad exige una declaración de voluntad recepticia dirigida a la sociedad de «leasing» dentro del plazo fijado en el contrato, que deberá justificarse fehacientemente, y a la que debe ir unida la entrega o, en su caso, la consignación del valor residual, si bien la transmisión no se operará hasta que se formalice la venta y no se podrá inscribir en el Registro hasta el otorgamiento de la correspondiente escritura pública bilateralmente entre ambas partes, a no ser que se haya pactado en el

contrato inicial el otorgamiento unilateral por el adquirente cumpliendo los requisitos exigibles. Por ello, desde el punto de vista registral, se ha de distinguir entre la inscripción del derecho que surge del contrato, que ha de realizarse unitariamente como un todo, sin que pueda pretenderse la inscripción aislada de alguna de sus partes, ya sea de la opción o de la facultad de goce, de la inscripción de la venta realizada en ejercicio de la facultad potestativa de adquisición.

La cuestión estriba ahora en dilucidar si es necesario que conste inscrito el contrato como un todo del que dimana la facultad de adquisición cuyo ejercicio puede determinar un acto inscribible en el Registro de la Propiedad. Estimarla necesaria es la posición que sostiene el Registrador, pero llevada a sus últimas consecuencias esa tesis implicaría la necesidad de inscribir todo tipo de derecho de adquisición, ya sea legal o voluntario, ya de carácter real o personal, como condición indispensable para lograr, en el ejercicio de aquel derecho, la adquisición del bien inmueble y su posterior inscripción. Pero esto no ocurre así en los derechos de adquisición de carácter legal, como en los derivados de los arrendamientos urbanos y rústicos, en la que no es posible la inscripción (art. 37-3.º LH), ni en los de origen voluntario como los retratos convencionales, ni en el mismo derecho de opción de carácter personal, en los que no es indispensable (arts. 1 y 2 LH, y 14 RH). Ni desde el punto de vista del transmitente ni desde el del adquirente se da esa necesidad. El adquirente es libre de acudir al Registro para lograr la máxima protección para su derecho de adquisición, pero, inscrito o no, cuando se verifica la adquisición ésta se conecta directamente con la inscripción del dominio del titular registral (en este caso la sociedad de «leasing») que es el otorgante de la venta, cumpliéndose así lo que dispone el artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria. Hay un enlace directo desde el vendedor al adquirente, sin que sea necesario un estado intermedio porque el comprador no se sucede a sí mismo, sino al titular registral que realiza la venta. Desde el punto de vista del transmitente se cumple, además, en vía formal, uno de los fundamentos de tracto sucesivo, la protección del titular registral sin cuya voluntad real o legalmente suplida esa titularidad permanece incólume. Además en ningún precepto se impone la previa inscripción del arrendamiento financiero para que la sociedad que otorgó éste pueda realizar ventas de bienes inmuebles que se deriven de ese arrendamiento.

3. El segundo defecto de la nota tampoco puede prosperar. No sólo porque en el caso debatido hay datos sobrados en la escritura calificada para deducir que el negocio cuestionado queda claramente incluido en el objeto social de la entidad transmitente, sino también porque no hay que olvidar, en el caso de que hubiese duda sobre si el acto estaba incluido dentro del objeto social, la reiterada doctrina de esta Dirección General de que el objeto social no puede calificarse con criterio excesivamente riguroso y que la conexión de un acto con el objeto social no es sencillo determinarlo en general y *a priori*, no estando los terceros obligados a asumir la carga de interpretar esa conexión al celebrar un negocio con el administrador, teniendo en cuenta, además, que el objeto social está redactado unilateralmente por la sociedad, por lo que es ésta y *a posteriori* la legitimada para contrastar esa conexión y exigir la responsabilidad pertinente al órgano administrativo que hubiera realizado actos desconectados con el objeto social (cfr. arts. 122.2 y 131.1 LSA), como declaró la Resolución de 22 de marzo de 1992, la que además también se manifestó en el sentido de estar incluidos en el ámbito del poder de representación de los administradores no sólo los actos de desarrollo o ejecución del

objeto de forma directa o indirecta, así como los complementarios o auxiliares para ellos, sino también los actos neutros o polivalentes (Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 12 de mayo de 1989), e incluso los actos aparentemente no conectados con el objeto social (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1984 y 24 de noviembre de 1989 y Resoluciones de 1 de julio de 1973 y 31 de marzo de 1986 en relación a los avales de terceros), quedando excluidos, en principio, del ejercicio del poder de representación los claramente contrarios al objeto. Hay que concluir, pues, que la determinación del objeto social, que cumple una importante finalidad, no supone una limitación de la personalidad jurídica ni de la capacidad de la sociedad que tiene la posibilidad de realizar actos aislados fuera del objeto social. Por ello, aunque en la escritura de venta no se haga referencia a la existencia del arrendamiento financiero, nunca podrá deducirse, si no hay pronunciamiento judicial, que la venta estaba desconectada del objeto social exclusivo de la sociedad de «leasing», y aunque así se concluyera y la compra y la venta fueran en efecto extrañas al «leasing», serían totalmente válidas en nuestro Derecho sin perjuicio de las responsabilidades administrativas y societarias procedentes.

4. El tercero de los defectos alegados tampoco puede ser acogido. La afirmación del Registrador de que no se cumple en la compraventa el requisito esencial de la fijación de un precio cierto no se corresponde con la realidad reflejada en la escritura y la explicación de que no puede considerarse como tal el valor residual del bien transmitido va más allá de su facultad de calificación, pues una apreciación de tal índole no se refiere a la certeza del precio sino a su condición de justo, figura que no está aceptada en la regulación que de la materia hace el Código Civil, y si lo estuviera su apreciación correspondería a la potestad jurisdiccional de los jueces y Tribunales. Además, hay que tener en cuenta que del ejercicio potestativo del derecho de la adquisición que realiza el usuario adquirente surge un nuevo negocio jurídico con causa onerosa que, aunque genéricamente conectado con el propio contrato de «leasing», es jurídicamente independiente de él y su causa también independiente de la propia causa «leasing». La compraventa en que se concreta la transmisión final no es un mero acto de ejecución de alguna de las prestaciones de un negocio anterior, sino un verdadero negocio jurídico que exige nuevas declaraciones de voluntad, sin que ello obste a que sea una compraventa de contornos propios y típicos propios de ella en la que el precio, en virtud de conexión genérica antes expresada, y de la propia causa onerosa típica de la figura, es lícito, no sólo que las partes lo fijen como tengan por conveniente, sino que para determinarlo lo hagan en función de otras consideraciones que no sean el total valor del bien transmitido.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 12 de mayo de 1994.—El Director general, *Julio Burdiel Hernández*.

CONSIDERACIONES CRÍTICAS

La distribución de Resoluciones para ser objeto de comentario en estas páginas la hace un compañero en base de unos criterios que él tiene y, cuando me asignó esta Resolución y otra semejante, estuve a punto de pedirle que me las cambiase por otras, pero decidí someterme a la disciplina, pues de lo contrario podía suceder lo que hasta hace poco ocurría en las «*recensiones de*

libros»: que yo recensiono los que me gustan. Nunca presidió la idea del lucimiento, pues de todos es conocida mi colaboración de «todas» las Resoluciones que se publicaron en el *ADC*. Algo parecido a lo que en la actualidad hace GÓMEZ GALLIGO en el *Boletín* de Cataluña.

Las razones que podía haber alegado para rechazar este comentario es que el Registrador de la Propiedad que pierde «*indebidamente*» el Recurso es amigo mío entrañable, he escrito con él un libro y junto a mí preparó las oposiciones. El Notario que gana «*indebidamente*» el Recurso tenía que ser amigo mío y «me suena» enormemente el estilo literario de quien redacta el texto de la Resolución, pues yo he leído muchas cosas de él y me resisto a creer que haya aceptado una «orientación» oficial. Por supuesto que a estas dificultades se unen las que surgen del tema en el que no me nuevo con cierta facilidad y las que se derivan del hecho de haber sido ya comentada por GARCÍA GARCÍA en la *Revista Crítica* en la zona «noble» de los Estudios y por GÓMEZ GALLIGO en el *Boletín* de Cataluña. Resulta fácil discrepar de la Dirección General, pero es muy difícil alegar argumentos nuevos a los ya apuntados por los citados autores.

A mi entender son tres los puntos claves a resolver y que se ajusten a la calificación registral. Procuraré ser objetivo y prescindir de ese tono «patriarcal» y autoritario que utiliza el Notario en el escrito en que interpone el recurso, pues si a ello añadiese mi humor quizá plantearíamos una especie de contencioso o polémica que son ajenas a la finalidad que persiguen estos comentarios. Tres he dicho que son las materias y tres los apartados:

A. TRACTO SUCESIVO Y CAUSA

Creo que así como PELAYO HORE no supo comprender el principio de prioridad y en su «*infantil*» interpretación escribió aquello de la «Angustiosa prioridad» determinada por el principio del que «deportivamente» llega primero, la parte recurrente y la Dirección no llegan a alcanzar la esencia del tracto que no solamente reside en aquello que dijo gráficamente ROCA SASTRE de que el «adquirente de hoy será el transmitente de mañana», sino que hay más, lo mismo que en la prioridad, y es que en virtud del principio de tracto no sólo se exige que los bienes estén inscritos en el Registro de la Propiedad a nombre del disponente, sino que él mismo tenga la facultad de estar legitimado en la forma y contenido que el asiento registral determina (art. 20 en relación con el 38 LH).

Teniendo en cuenta esto, el Notario debió prescindir de la existencia de un contrato de arrendamiento con opción de compra llamado «leasing» y hacer una compraventa «monda y lironda». Pero el tema estaba en el precio, y es por ello por donde se descubre de la escritura que existía un contrato de arrendamiento con opción de compra y, a pesar de ello, se da un salto atávico y como si fuera un acto plasmado en documento privado se «menciona» en la escritura y da pie a que el Registrador puntualice y diga que «la opción que se ejercita es un derecho de adquisición preferente, nacido de un arrendamiento financiero que, por razones de tracto sucesivo (y legitimación registral) ha de ser previamente inscrito como contrato de causa única».

Si el derecho de adquisición preferente nace del arrendamiento con opción de compra, no basta que éste figure *secretamente* en el protocolo notarial, sino que es la base justificativa de la legitimación para disponer y adquirir. Esto

que es de sentido común, no admite alegaciones como que la opción y su inscripción es voluntaria: todas, menos la hipoteca y otros casos, son voluntarias, pero a TODAS se les aplica el tracto sucesivo. Con el principio de tracto no se obliga a nadie a inscribir, pero si usted no inscribe ya sabe a lo que se expone. Esto es muy semejante a la compra hecha por un tercero de una determinada finca de una herencia, hecha por todos los herederos, pero que al no estar inscrita a su favor tienen que previamente reanudar el tracto o aquellas ventas hechas por el causante y en fincas inscritas a su nombre, que si no se ratifican por los herederos no se pueden inscribir.

Creo que el Registrador ofrecía esta última solución del tracto abreviado y que la venta se hubiese podido inscribir si en el mismo asiento se hacía referencia circunstanciada al contrato de arrendamiento y opción de compra, que son elementos imprescindibles en este caso para la calificación del acto dispositivo.

Ya sé que la «causa» es una especie de «tópico» que los juristas utilizan como argumento, cuando ya no tienen otros, lo mismo que los militares al hablar del enemigo y los políticos del pueblo, pero como afirma el Registrador aquí existe una *causa única*. Una especie de «*unidad negocial*» cosa que la Dirección General lleva a sus últimos extremos en las ventas con condición resolutoria y cláusula penal —a diferencia de la hipoteca donde se pueden rechazar muchas cláusulas improcedentes— y mantiene esa curiosa figura de la «unidad negocial» que ahora —como luego veremos— deniega. La «causa» es la tremenda argumentación que se utiliza, sin la debida precisión, pues yo reconozco que el tema no es lo suficientemente claro, pero lo que sí es evidente es que si todo contrato exige la determinación del objeto, consentimiento y causa, bajo pena de nulidad, el artículo 18 de la LH brinda al Registrador el examen de la «validez del documento público» y entre los elementos a examinar está la causa.

No sé si a fuerza de la «*presunción de causa*» y «*presunción de modo*» se ha llegado prácticamente a ignorar la necesidad de la misma, pues recuerdo que en el tema de las *aportaciones* a la sociedad de gananciales la insistencia notarial fue alarmante.

La concepción primaria de los principios hipotecarios puede traer estas consecuencias. Es preciso en todo momento —y sobre todo en el de la calificación registral— tener presente que los principios hipotecarios están entre sí relacionados y que «*todos*» juegan en el decisivo momento en que por el Registrador se afirma la validez o nulidad del negocio. «Traer causa» del titular anterior registral, puede ser también una buena expresión para comprender la dimensión del principio de tracto sucesivo. Al no figurar inscrito el «leasing» o arrendamiento financiero con opción de compra, la adquisición no puede basarse en ellas, sino que se trata de una compraventa normal y corriente en la que han de constar todos los requisitos y, singularmente, el precio.

El Registrador de la Propiedad, utilizando argumentos semejantes a los que expongo en estas notas saca, por último, una conclusión: de no inscribirse el arrendamiento financiero sería *posible* (subrayo la palabra posible que en los hechos figura como *imposible*, errata que detecta con la minuciosidad que le caracteriza GARCÍA GARCÍA) la aparición de terceros adquirentes, protegidos por el Registro, del derecho sobre el que recae la opción, que harían inviable su ejercicio, lo que se pretende evitar con la publicidad registral del «leasing». En la escritura de venta se «mencionan» derechos susceptibles de ser inscritos y que no pueden perjudicar a terceros.

GARCÍA GARCÍA en el artículo citado insiste en que no es lo mismo un arrendamiento ordinario con opción de compra, que el caso del «leasing» donde existe un contrato con causa *única o mixta*, como apunta reiteradamente el Tribunal Supremo, en donde no cabe la separación o corte que pretende la Resolución comentada. En su dominio de la figura, critica las consideraciones de la Dirección General al no distinguir o saber distinguir el «leasing» ordinario «trilateral» y el «bilateral» o «lease-back». Para el autor citado hay una conexión íntima entre la cesión de uso, la opción de compra y la consumación de la compraventa. La opción final es un *valor residual* o simbólico que no justifica causalmente la transmisión.

GÓMEZ GÁLLIGO llega a tres conclusiones: a) La Resolución confunde el principio de tracto sucesivo reduciéndolo a su *aspecto formal* de concatenación de asientos. b) Restringe la calificación registral del negocio intermedio que sirve de *causa* al posteriormente celebrado y que de la forma en que se realiza se convierte en un negocio abstracto. c) Finalmente va en contra de la claridad y determinación de los pronunciamientos registrales.

La Dirección General, en el apartado 2, párrafo tercero, parte de que «el todo es un contrato *unitario* que faculta para usar del bien y en el cual va ínsita una facultad potestativa de adquisición» y lo malo es que sigue afirmando que desde el punto de vista registral «ha de realizarse unitariamente como un todo, sin que pueda pretenderse la inscripción aislada de alguna de sus partes». Dicho esto, viene una conclusión tremenda, pues para rechazar la idea de la necesidad de la inscripción procede a «separar» lo que ha considerado unitario y dice que esa tesis «implicaría la necesidad de inscribir todo tipo de derecho de adquisición, ya sea legal o voluntario, ya de carácter real o personal...». La Dirección General sabe que, a partir del trabajo de TIRSO CARRETERO, comenzó a inscribirse los retractos legales, cuya inscripción no está prohibida, y que en el campo de la legislación agraria, urbanística, arrendaticia y autonómica no sólo se inscriben, sino que son obligadamente inscribibles. Y lo del retracto convencional supone un grave atentado a la práctica registral —y hoy día— al texto —tremendo texto— de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos donde claramente se admite la inscripción de los mismos.

Todo esto me hace volver a la realidad y despejar mi sospecha de que el autor de la Resolución era alguien al que he leído mucho, pues ese argumento no es de recibo, es de un «alérgico» al Derecho y éste que apunto sabe mucho y no se hubiera atrevido a decir una cosa así.

Los argumentos que emplea el Notario recurrente no guardan relación con la prestigiosa figura jurídica —y quizá eso le pierda— que tiene. Son de una gran pobreza, pero dicho en un tono de *prepotencia*. Confunde el arrendamiento con opción de compra con el arrendamiento financiero y separa del contrato «unitario» el derecho de opción para justificar la transmisión. Estamos en casos análogos a esas escrituras que se hacen con «poder verbal» y que necesitan una justificación posterior para lograr su validez.

B. EL OBJETO SOCIAL DE LAS SOCIEDADES DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Creo que la solución denegatoria del Registrador, invocando el número 8 de la Disposición Adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, es un argumento contundente que, inexplicablemente, no prospera.

La Dirección General razona sobre el *objeto social* y la forma amplia que en diversas Resoluciones se interpreta. Todo eso está muy bien —aplicado genéricamente— pero no debe olvidarse que la fijación de un objeto social, no es que limite su capacidad, sino que circunscribe su legitimación para la realización de otros actos. De otra parte, la Ley de 1988 circunscribe él o la figura del «leasing» a las sociedades anónimas con ciertos requisitos, a diferencia del arrendamiento con opción de compra que puede hacerse por cualquier empresa. Argumento este ofrecido por el Registrador y arrinconado por la Dirección.

Prefiero no citar los argumentos del Notario y sí, para ir avanzando, los que GARCÍA GARCÍA y GÓMEZ GÁLIGO utilizan para adentrarnos en el tercero de los puntos que el Registrador señala como defectos para no inscribir la escritura.

C. FIJACIÓN DEL PRECIO

Parece ser —ya que no he tenido a la vista la escritura y de los hechos no se desprende— que la misma consigna como valor de la compra en base del ejercicio del derecho de opción «*el valor residual del bien transmitido*».

El Registrador de la Propiedad entiende que en las escrituras de compraventa debe aparecer, bien en las estipulaciones, bien en el otorgamiento, aunque se desdoble en cuanto a las formas de pago, pero nunca puede faltar la consignación del «precio total», lo que ocurriría en este supuesto si se prescinde del arrendamiento financiero (ST Supremo de 28 de mayo de 1990).

El Notario recurrente dice que el Registrador confunde la certeza del precio con la «forma» de fijar ese precio. Es casi imposible que eso se produzca, pues los conceptos de forma y sustancia los tienen clarísimamente los Registradores. De cualquier manera —aun habiendo confundido la forma y el precio total, es evidente que hay que reflejar en la inscripción «el precio que resulte del título, así como la *forma* en que se hubiese hecho o convenido el pago» (art. 10 de la LH).

La Dirección General en este punto mezcla la teoría del «precio justo» con el precio real, aparte de que nos habla de «un nuevo negocio con causa onerosa», independiente del «leasing» y su causa es también independiente de la causa del «leasing». La contradicción evidente entre esta última parte de la Resolución con todo lo anterior dicho, despeja para mí la autoría de la redacción de la Resolución. Esto está hecho por un «alérgico» al Derecho. No se puede incidir en tantas contradicciones en tan cortos espacios. Una vez más la Dirección avanza en un constante desprestigio que tiende a derrumbar toda la grandiosa construcción jurídica que de ella emanaba y que servía de orientación y guía —no ya a Notarios y Registradores— sino a los juristas que tienen en sus manos la aplicación del Derecho. ¿Cuál es la razón de estas desviaciones? No me puedo creer que la balanza se incline por razones corporativas.

JOSÉ MARÍA CHICO Y ORTIZ