

El deterioro del sistema inmobiliario registral: la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1994

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1994 constituye un paso más en la táctica de destruir un sistema centenario como el inmobiliario registral, orgullo del Derecho español y modelo en los Congresos Internacionales de Derecho Registral, en que figura siempre a la cabeza, lo que ha hecho decir a algún miembro del Tribunal de Defensa de la Competencia que es de las instituciones «*exportables*» al mundo por parte de España.

Pero la táctica actual de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por lo que podemos ir viendo día a día a través del *Boletín Oficial del Estado*, es ir destruyendo, paso a paso, resolución a resolución, el gran edificio registral que tanto trabajo ha costado a nuestros legisladores desde 1861 hasta nuestros días.

Bajo la aparente inocencia de que lo que se está resolviendo es simplemente un problema de mecánica registral, el de si se considera o no necesario aportar al Registro el título intermedio que es el contrato de *leasing*, se introduce una carga de profundidad contra el Derecho inmobiliario registral y, concretamente, contra los principios de nuestra venerable Ley Hipotecaria.

La doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado se resume diciendo que para la inscripción del ejercicio de la opción de compra derivada de un *leasing* basta la presentación de la escritura de compra, sin necesidad de aportar ni de calificar el contrato previo de *leasing* y sin necesidad siquiera de reflejarlo en la inscripción,

porque la resolución parte de que se trata de una compraventa independiente del contrato de *leasing* precedente, sin conexión alguna con él (!).

Esto supone un desconocimiento de lo que es el negocio jurídico de *leasing* y de lo que es el Derecho inmobiliario registral.

Ante todo, es ya de por sí deplorable la forma de la presente resolución. Mucho más deplorable es el fondo, del cual en seguida nos ocuparemos. Pero la forma es el exponente de lo que es el fondo. La forma revela «poca elegancia», si se nos permite esta expresión, para llevar al ánimo del lector de que aquí no ha habido medida en las argumentaciones.

Para comprobar que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado no está a la altura de aquellas venerables resoluciones que «guardaban las formas», veamos algunas manifestaciones de la falta de «estética jurídica».

Empieza diciendo que «no es de fácil comprensión» la postura del Registrador respecto a la relación entre tracto sucesivo y un contrato con causa única. O en palabras de la resolución: «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». Y dice esto en relación con el criterio del Registrador basado en el tracto sucesivo y en el *leasing* como contrato de causa única.

En una figura atípica y nueva como es el *leasing*, ¿qué falta de elegancia atribuir al Registrador que se esfuerza por el control de legalidad de esa figura tan susceptible de abusos el ser autor de una posición ininteligible!

Pero el defecto está en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que no comprende una cuestión tan fácil de entender: nuestro sistema inmobiliario se apoya en el tracto sucesivo y en la idea de negocio causal. Y ambos principios están conectados por la manifestación del tracto sucesivo de actos jurídicos, puesto que el tracto sucesivo, al ser causal el sistema, no es sólo de titulares que manifiestan un consentimiento formal, sino de los sucesivos actos jurídicos que constituyen el completo historial de una finca registral y que en este caso exigen que se inscriban tanto el contrato de *leasing* como el ejercicio de la opción de compra derivada de él, pues uno y otro forman una unidad inescindible.

Ante esa falta de comprensión hacia la posición del Registrador, perfectamente fundada, la resolución opta por inventar hipotéticos argumentos que nadie ha esgrimido, para seguidamente pulverizarlos. Pero ese es un «burdo» método de argumentar, ya muy conocido cuando se carece de verdaderos argumentos, que es imaginar en el contradictor una serie de posibilidades alternativas e ir las rebatiendo con grave indefensión para el recurrente, que para nada se había basado en esas hipotéticas e inventadas argumentaciones.

La resolución se cubre de gloria en este capítulo de la forma cuando

frente a la argumentación del Registrador de que el contrato de consumación de la opción derivada del *leasing* carece del requisito de «precio cierto» si no se le enlaza con el *leasing* que le sirve de base, juega con él al ratón y al gato, y le dice que el precio, aunque insignificante, es «cierto» y que lo que a lo sumo falla es que sea «justo». Esto podría aceptarse como broma, no como argumentación jurídica.

Y la falta de estética continúa en una resolución que por ser de la Dirección General de «los Registros» y no sólo del «Notariado», debería mantener la necesaria amplitud de la función calificadora conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y sin embargo niega al Registrador de la Propiedad facultades de calificación no ya sólo en la caracterización del elemento esencial del precio, sino en el objeto de las sociedades de *leasing*, olvidando en definitiva que «el valor residual» del contrato de consumación de *leasing* no es precio, sino un valor residual de un contrato precedente que requiere ser puesto en íntima relación con él, porque, lo quiera o no la resolución, constituye la base causal del mismo. Y además, respecto al objeto de las sociedades de *leasing*, que es el propio legislador en el apartado 8 de la disposición adicional 7.^a, por cierto recientemente reformado, el que delimita el objeto social de las sociedades de *leasing* para que no se puedan dedicar a otras actividades ni realizar otros actos jurídicos que los permitidos, a diferencia del régimen general de sociedades a que se refiere el artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Por otra parte, resulta imperdonable y demuestra una vez más la ligereza con que está redactada la presente resolución el error que comete al extraer la posición del Registrador atribuyéndole lo contrario de lo que él defiende, pues en el apartado IV de los «Hechos» se lee: «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*».

Como esta frase no tiene ningún sentido, he solicitado datos del Registro en que obra el expediente de recurso, y de dichos datos resulta el error de la resolución: en lugar de la palabra «imposible» debe decir «posible», que es justo lo contrario, y debería rectificarse y publicarse la rectificación en el *Boletín Oficial del Estado*, pues la frase es importante para neutralizar la pretensión del Notario recurrente de que es innecesario la inscripción del *leasing*, cuando es todo lo contrario por los fraudes y engaños a que esa solución podría dar lugar y es para lo que se estableció la legislación inmobiliaria, como señala acertadamente el Registrador en su informe, mal interpretado o expuesto por la Dirección General.

Y si la «forma» es deplorable por la falta de respeto al recurrente y por la falta de seriedad que debe presidir estas resoluciones, conforme a su

tradición, mucho más deplorable es el «fondo». Pero esa forma da ya la pista de lo que pretende ser el fondo de la resolución: una negación de las funciones calificadoras del Registrador frente a escrituras notariales de *leasing* inmobiliario que quizá no hayan cumplido la legalidad vigente, conforme exige la disposición adicional 7.^a de la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades Oficiales de Crédito.

Hasta cuatro principios hipotecarios fundamentales, por no citar íntegramente todos los principios hipotecarios al estar íntimamente relacionados, padecen con la doctrina de la presente resolución.

Esos cuatro principios hipotecarios directamente implicados en esta resolución y desconocidos por ella son los siguientes: *el principio de negocio causal, el de especialidad o determinación, el de tracto sucesivo y el de calificación registral*.

A) *El principio de negocio causal es uno de los principios fundamentales de nuestro sistema inmobiliario*, que marca la diferencia con el sistema alemán de consentimiento abstracto, criticado por los propios autores alemanes. Es uno de los que enorgullecen el sistema inmobiliario español.

Según este principio, no basta el consentimiento del titular registral, es decir, su voluntad, sino que el ordenamiento exige que exista una causa adecuada y que esa causa se exprese, se califique y se publique en el asiento registral que produce publicidad inmobiliaria. Luz y taquígrafos para la causa del negocio.

Se olvidan en esta resolución varios aspectos fundamentales de la teoría de la causa en relación con el Derecho inmobiliario:

1) *La función controladora del negocio que tiene la causa y a la que ya aludió brillantemente el maestro FEDERICO DE CASTRO*. La causa sirve para determinar qué negocios son regulares e irregulares, cuáles son válidos y cuáles nulos. En el presente caso, la función controladora de la causa brilla por su ausencia, pues se dice que basta el consentimiento del titular registral o lo que la resolución llama, la «voluntad real» del titular. De aquí al consentimiento abstracto no hay más que un paso. Y esto es todavía más llamativo cuando exista una reiteradísima doctrina de la propia Dirección General que defiende el principio de negocio causal, exigiendo que se exprese la causa del negocio inscribible (Resoluciones de 12 de marzo de 1930, 31 de enero de 1931, 29 de julio de 1931, 16 de noviembre de 1938, 30 junio de 1987, 10 de junio de 1986, 10 de marzo, 14 de abril, 16 y 18 de octubre de 1989 y 25 de septiembre de 1990).

¿Por qué cambia ahora la Dirección General por criterios que desde luego no son técnicos?

¿Cómo puede servir de causa en este caso a una compraventa un precio que por definición no es precio, sino «valor residual» de una serie de

contraprestaciones anteriores? Esta pregunta nos lleva al segundo aspecto de la causa, olvidado en la presente resolución.

2) *La caracterización de la causa en los contratos onerosos como contraprestación tipificadora del propio negocio.* Es la definición de causa que se recoge en el artículo 1.274 del Código Civil. Toda la dificultad de la teoría de la causa se resume en esta sencilla pregunta: «¿Por qué he adquirido esta finca?» La contestación a esta pregunta no puede hacerse desde la perspectiva de los móviles subjetivos o psicológicos del sujeto, sino atendiendo a la función típica de cada clase de negocio. En el caso de la adquisición por consumación del contrato de *leasing*, la contestación será: «Porque he pagado una serie de contraprestaciones a lo largo del contrato de *leasing* y he decidido al final pagar el valor residual del contrato».

Si en lugar de una opción derivada de *leasing* hubiera sido una opción ordinaria, entonces sí se hubiera podido separar perfectamente la contraprestación derivada de la opción y la contraprestación derivada de la adquisición de la finca. Si hubiera sido un supuesto de arrendamiento ordinario con opción de compra se hubiera podido decir que una cosa es la contraprestación pagada por razón del uso de la cosa y otra es la contraprestación pagada por la compraventa.

Pero en el caso del *leasing* existe un contrato con causa única o mixta, como dice el Tribunal Supremo, en que no cabe la separación o corte que pretende la presente resolución.

El error de la resolución está en creer que el «valor residual» constituye precio de una compraventa. El precio de la compraventa es la contraprestación por la adquisición del inmueble. Pero en el *leasing* el valor residual ha de ser complementado por los cánones del *leasing*, pues éstos no representan la contraprestación por el uso del bien, a diferencia del arrendamiento ordinario, sino parte de la financiación de la adquisición del inmueble. Por tanto, sólo teniendo en cuenta la total contraprestación puede decirse que se tiene en cuenta la causa unitaria o mixta del contrato. El valor residual es sencillamente eso: un valor residual y no el precio de la compraventa. No es problema ni de precio cierto ni de precio justo, sino de que no es precio. Pero puestos a elegir entre los que discuten el supuesto, el Registrador, que habla de que el precio no es cierto y la Dirección General que dice que lo es y que lo único que ocurre es que no es justo, nos inclinamos por el criterio del Registrador, pues no hay certeza en el precio si sólo se incluye una de las partidas de la contraprestación, dejando en incertidumbre total las restantes partidas que la componen. En cambio, consideramos una monstruosidad jurídica apuntar, ni siquiera por «divertimento», como parece razonar la resolución, que el precio no es justo y que esto ya lo debatirán los Tribunales, pues éstos hay que dejarlos en el trabajo que ya tienen para los asuntos contenciosos, máxime en un caso en que el precio es justo si se tiene en

cuenta la total contraprestación derivada del *leasing*, y desde luego es injusto y hiere forzosamente los sentidos si sólo se tiene en cuenta como precio el «valor residual». Es tan evidentemente «injusto» ese valor residual si se lo transforma en precio de la cosa, que por su elementalidad ha de corresponder al Registrador detectar esa supuesta irregularidad del precio. Pero la cuestión no es ésta: el precio es cierto y el precio es justo. Lo que ocurre es que falta el documento del que resulta esa certidumbre y esa justicia del precio, que es precisamente el contrato de *leasing*, que no está debajo del mar a muchos metros de profundidad, sino que lo tienen las partes del contrato, y si no se ha aportado al Registro no puede ser por otra cosa que por un afán de discutir del que recurrió contra la nota calificadora, salvo que fuera porque el contrato no reunía los requisitos legales adecuados o no cumplió con las obligaciones fiscales imperativas.

3) *Un tercer aspecto de la causa a efectos inmobiliarios es calificar la causa del negocio* respectivo que pretende acceder al Registro de la Propiedad. En el presente caso se trata de la escritura de ejercicio de la opción de compra derivada del *leasing*. No se la puede calificar simplemente de compraventa sin más. Se trata de un negocio de más calado: es una compraventa en ejecución de una opción derivada de un *leasing*.

En el acta de inscripción de ese negocio el Registrador ha de expresar «el título genérico de su adquisición» (regla 10 del art. 51 RH). ¿Qué ha de expresar en este caso, que se inscribe el dominio por título de compraventa? Esto sería una imprecisión. El Registrador ha de expresar que «se inscribe el dominio por título de compraventa en ejercicio de opción de compra derivada del *leasing*», pues no se trata de una compraventa desligada del *leasing*, sino íntimamente unida a él.

Parece que la resolución no sabe lo que es un *leasing* inmobiliario.

Empieza descartando la «trilateralidad» del *leasing* cuando toda la doctrina define el *leasing* ordinario como «trilateral» porque presupone un usuario (sea profesional, industrial, comerciante o agricultor) que encarga a una sociedad de *leasing* la compra de un inmueble cuyo uso le interesa y probablemente su posterior adquisición en propiedad. La conexión entre el precio contrato de compraventa por la sociedad de *leasing*, el arrendamiento financiero propiamente dicho y la ulterior compraventa por parte del usuario es evidente y es lo que justifica las especialidades de esa conexión de contratos y justifica igualmente los pactos en virtud de los cuales la sociedad de *leasing* estipula que no asume los riesgos del contrato.

Precisamente ese «*leasing* trilateral» u ordinario se contrapone a otra figura de *leasing* que es «bilateral» o *lease-back* o *retroleasing*, que consiste en que el dueño del local lo vende a la sociedad de *leasing* y, seguidamente, ésta se lo cede en uso a cambio del pago de cánones, con la opción de adquisición a favor de la sociedad de *leasing*. En este caso, el

dueño obtiene capital por la venta y seguidamente va pagando unos cánones y puede recuperar al final el mismo inmueble.

Por tanto, no vemos a cuento de qué viene negar esa conexión trilateral existente entre los diferentes negocios que hay en el *leasing* cuando además nada tiene que ver con el supuesto que nos ocupa, puesto que la primera compraventa ya figuraba inscrita en el Registro y nadie lo discutía.

Pero la resolución no sólo descarta esa «trilateralidad evidente» del *leasing* ordinario, sino que entrando ya en el negocio de cesión de uso con opción de compra limita la unidad del contrato de *leasing* a la «cesión onerosa de uso del bien con derecho de adquisición del mismo por el usuario a la conclusión de aquél». Esto no es un *leasing*, pues los cánones del *leasing* no representan la contraprestación por el uso del bien, sino que en una importante parte representan la financiación de la adquisición del mismo, ya que la opción final es un valor residual o simbólico que no justifica causalmente la transmisión. Por tanto hay una conexión íntima entre la cesión de uso, la opción de compra y la consumación de la compraventa. Se trata de negocios íntimamente ligados que no se explican el uno sin los otros.

La resolución, en el último fundamento de Derecho, hace una afirmación gratuita: «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 genética 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».

Aquí está el principal error de la resolución al no darse cuenta que el negocio de consumación del *leasing* no es una compraventa normal y corriente, sino un mero «contrato de ejecución» del *leasing* precedente. Estamos ante lo que la doctrina italiana ha denominado con acierto «ligamen de negocios», que no se entienden el uno sin el otro.

Veamos lo que sobre ligamen de negocios nos dice el principal tratadista del negocio jurídico, que es CARIOTTA FERRARA:

«Es fácil observar que algunos negocios tienen íntimo ligamen con otros, o porque su función jurídica se halla en reforzar, integrar, consolidar, sanar o en revocar o destruir directamente otros negocios, en modo de unirse, insertarse o referirse a aquellos, o porque la voluntad de las partes establece un nexo íntimo entre un negocio y otro. Tal ligamen o nexo se funde en la Ley o se funde en la voluntad de las partes, puede dar lugar a una comunidad de destino entre un negocio y el otro, hasta el punto de no

poder tener lugar uno sin el otro o no poder desplegar efecto sin él, o de poder derivar, como veremos, de la nulidad del uno la nulidad del otro o, de cualquier manera, ejercer cualquier vicio o defecto de uno influencia en el otro» (*El Negocio Jurídico*, pág. 262).

Y para determinar cuándo hay ese ligamen de negocios, CARIOTTA FERRARA entiende, como no podía ser de otra manera, que en lugar de acudir al elemento subjetivo hay que acudir al elemento objetivo de la causa. Así que aplicando el concepto de causa el supuesto de hecho hay que considerarlo como constituyendo un único negocio si la causa es única (aunque conste de la conmixción o fusión de varias causas) y, por el contrario, constituyendo varios negocios si se presentan varias causas autónomas y distintas» (*ob. cit.*, pág. 264).

En el presente caso existe la *causa de financiación* de la adquisición del bien, que se encuentra tanto en el pago de los cánones periódicos que configuran el contrato de *leasing* propiamente dicho como en el último pago del valor residual; pero cobra mucha más importancia causal el pago de los cánones periódicos porque constituye la enjundia de la contraprestación por la adquisición de la finca y no un simple valor residual simbólico como su propio nombre indica.

Pero es que, además, la posición de la resolución, al descartar la naturaleza de contrato de «ejecución» no sólo va contra la esencia causal objetiva del negocio, sino que va contra la propia voluntad de las partes, pues en el primer «Hecho» de la resolución se alude a la escritura, en la que se dice que se ha ejercitado en forma la opción de compra derivada del arrendamiento financiero. Esto significa que de la propia escritura calificada resulta la conexión o ligamen de negocios y el acto de ejecución en que la compraventa consiste.

En cuanto a que se exigen «nuevas declaraciones de voluntad», esto no afecta al ligamen de negocios, pues entre los elementos del negocio están, por una parte, las declaraciones de voluntad, pero también está el objeto y la causa, y esta última guarda una conexión absoluta y esencial con el *leasing* precedente, sin el cual carece de sentido y de causa.

Por otra parte, no hay que olvidar tampoco el artículo 1.224 del Código Civil, que dice:

«Las escrituras de reconocimiento de un acto o contrato nada prueban contra el documento en que éstos hubiesen sido consignados si por exceso u omisión se apartaren de él, a menos que conste expresamente la novación del primero».

Este precepto tiene varios significados a efectos de calificación registral de negocios conexos o ligados:

1) Que si el negocio o acto de ejecución se aparta del negocio base o causal sin que conste «expresamente» la novación del primero, hay que

atenerse al primero, y ante la posible contradicción existente las partes han de aclarar las declaraciones de voluntad. Esto puede ocurrir, y así ha ocurrido alguna vez en la práctica, en las escrituras de elevación a público de documento privado, en que la escritura ofrecía distinto contenido que el documento privado, sin declarar la novación de aquél; y ante la posible confusión existente es práctica habitual exigir la aclaración correspondiente.

2) Que aplicando esta misma idea al contrato de consumación de *leasing*, que tiene su base causal en el *leasing* precedente, hay que calificarlo en relación con el de *leasing*, porque si las propias partes se remiten a él y no coincidiera el contenido de uno y otro, habría base para entender que se ha producido una oscuridad necesitada de aclaración, pues en caso de divergencias bien podría haberse producido un error de los interesados determinantes de anulabilidad al no constar expresamente la novación del *leasing* primitivo.

El Tribunal Supremo viene diciendo desde la Sentencia de 28 de marzo de 1978 que el *leasing* puede conceptuarse como «negocio mixto en el que se funden la cesión de uso y la opción de compra como causa única», o un «supuesto de conexión de contratos que deben ser reconducidas a una unidad esencial», o un «contrato complejo y atípico gobernado por sus específicas estipulaciones y de contenido no uniforme» (Sentencias de 18 de noviembre de 1983, 26 de junio de 1989 y 28 de mayo de 1990). Esta caracterización del «corazón del *leasing*» repercute en todas sus ramificaciones, sean hacia el pasado (la previa compraventa por parte de la sociedad de *leasing*) como hacia el futuro (la ulterior compraventa en ejecución de la opción de compra). Todo ello forma una «unidad orgánica» que no se puede entender ni tratar jurídicamente si no es contemplando la totalidad del conjunto negocial.

El gran prestigio de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de más de cien años se está yendo ahora abajo con este tipo de resoluciones para el jurista y el abogado, que saben que existe doctrina contraria del Tribunal Supremo a la de este tipo de resoluciones de débil y superficial argumentación, por lo que ya no servirá la doctrina de la Dirección para su trabajo, a diferencia de lo que hasta hace poco venía ocurriendo.

Pero todavía hay más: aunque la resolución descarta olímpicamente la tesis de la compraventa a plazos, no se debe olvidar que en la realidad sociológica muchas veces opera como tal compraventa a plazos, que algún autor importante la ha conceptuado como tal y que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha llegado a decir que a pesar de que el *leasing* es una figura autónoma distinta de la compraventa a plazos, cuando el valor residual de adquisición es meramente simbólico o insignificante, el negocio ha de merecer el calificativo de compraventa a plazos, según Sentencia del

Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1990 (1,62 por 100 del precio total en el caso de la sentencia).

Dicho sea esto de pasada para no menospreciar en todo caso la teoría de la compraventa a plazos, aunque nosotros no la compartamos por entender precisamente que el *leasing* es una figura compleja y atípica que tiene elementos de financiación, de cesión de uso, de mandato, de opción de compra y de consumación, en su caso, de esa opción.

B) *El principio de especialidad o determinación es otro de los «sacrificados» por la presente resolución.* El principio de especialidad exige claridad del Registro y de los asientos. El Registro exige la mayor transparencia posible dada su función de publicidad. El Registro se lleva por fincas y lo que pretende el legislador a través del principio de especialidad es que el historial sea completo para que así pueda proporcionar información completa y claridad absoluta respecto a todo lo que haya sucedido en la realidad. No debe haber una realidad registral y otra extrarregistral, sino que ambas deben coincidir.

En el presente caso se fomenta la inscripción de un acto incompleto como es una transmisión del inmueble con referencia exclusiva al valor simbólico o residual, lo que va en contra del principio de especialidad y puede producir enormes confusiones a los terceros. Así, supongamos que un acreedor consulta el Registro y al ver ese ínfimo precio decide ejercitar la acción rescisoria por fraude de acreedores. O un arrendatario pretende ejercitar el retracto y lo hace por el precio que consta en la inscripción. En seguida el dueño podrá aportar el contrato de *leasing* para demostrar que no ha habido fraude ni posibilidad de retracto. Pero ¿no será mejor que el Registro publique desde el principio la situación real y no el valor residual como si fuera un precio de compraventa?

Y si se presume legalmente la integridad del Registro habrá pleitos por causa de esta doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado y no del Registrador, que se preocupó de dar integridad y claridad al Registro. Además, esta doctrina se extenderá a más casos, dando pie a más pleitos.

La Resolución atenta también contra el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, pues este precepto exige que se haga constar la forma en que se haya hecho o convenido el pago y en el presente caso se hace constar de modo incompleto, pues consta la transmisión de inmueble cuya adquisición se ha financiado a través de una serie de pago de cánones más importantes que el valor residual y, sin embargo, sólo consta como valor de adquisición el valor residual, que es el menos importante como contraprestación de la adquisición.

Desde un punto de vista de publicidad registral, el resultado a que llega la resolución no puede ser más absurdo. Ejemplo: local comercial en Avenida Diagonal de Barcelona o en la Gran Vía de Madrid, de 600 metros

cuadrados, y consta vendido en el Registro por el precio de 200.000 pesetas. Esto constituye una inexactitud, y el que más interés tendrá en rectificar esa inexactitud es el dueño, pues cuando venda ese local la Hacienda Pública creerá que ha obtenido una plusvalía exorbitada si realiza una inspección sobre la base de los datos del Registro de la Propiedad, que obligará a molestias por parte del contribuyente y a pérdidas de tiempo por parte de la Hacienda Pública, a pesar de que basó su inspección en el órgano oficial de la publicidad que es el Registro de la Propiedad. Todo ello gracias a la débil y superficial doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

C) *El principio de tracto sucesivo es otro de los que es «arrasado» y «mal entendido» por la presente Resolución.*

Aunque lo más relevante en el supuesto de hecho de la Resolución es el aspecto causal unitario del negocio de ejecución del *leasing* en relación con éste, el tracto sucesivo es un valioso instrumento que ayuda a traer al Registro la causa del negocio de ejecución, y eso es lo que pretendía con todo acierto el Registrador. A estos efectos, da lo mismo formular el defecto como de falta de tracto, como lo formuló el Registrador, que decir que, sea o no previa la inscripción del *leasing*, se exige la presentación simultánea del contrato de *leasing* para tomar de él los elementos imprescindibles para la adecuada configuración del derecho inscribible. En esta última formulación estaríamos en realidad ante una aplicación aceptable del tracto abreviado.

En cualquier caso, sea de ello lo que fuere, lo cierto es que la Resolución sólo ve en el principio de tracto sucesivo una cadena de titulares dominicales. Pero el principio de tracto sucesivo, por su relación con los demás principios hipotecarios, tiene una mayor riqueza.

Por su relación con el principio de especialidad hay que ver en él un concatenación de la identidad de la finca. Así, no podrá inscribirse la venta de una parte de finca sin que conste previamente la segregación.

Y por su relación con el principio de negocio causal, no se puede inscribir un negocio que procede directamente de un titular registral cuando del propio documento resulta que se han realizado otros negocios intermedios.

Así, supongamos que A, titular registral, formaliza una transmisión a favor de C, pero manifestando en el documento que previamente había vendido por documento privado a favor de B y que éste había vendido por documento privado a favor de C. O bien se pretende elevar a público un documento privado de compraventa en el que se estableció que el comprador podía designar a otra persona y se eleva directamente a favor de este último, sin saberse la causa de esa designación.

El principio de negocio causal exige que el tracto sucesivo tenga tam-

bién un aspecto de concatenación de los sucesivos actos y no sólo de los titulares, pues en otro caso se produce un salto en los eslabones del tracto sucesivo y se llega exclusivamente al principio de consentimiento formal abstracto, totalmente extraño a nuestro sistema inmobiliario.

La Resolución, erróneamente, pretende comparar el supuesto de *leasing* con los casos de derechos de adquisición, que nada tienen que ver con él, pues la opción derivada de *leasing* se funde con el arrendamiento financiero en una unidad y no puede separarse de él, a diferencia de lo que ocurre, por ejemplo, con la opción de compra o con la opción pactada junto con un arrendamiento ordinario, en que cabe perfectamente distinguir entre precio de la opción y del arrendamiento y precio de adquisición de la finca.

Por otra parte, pone el infantil ejemplo de los retractos legales cuando en éstos es sabido que no son inscribibles por tener suficiente publicidad legal y ésta equivale a la inscripción, por lo que es como si estuvieran previamente inscritos.

Pero es que el argumento comparativo tampoco sirve, ya que en esos supuestos la conexión de negocios existe entre el derecho de opción y su consumación requiere igualmente que se presenten en el Registro ambos documentos para que el Registrador califique ambos y no uno solo, pues ha podido producirse, como ocurre frecuentemente en la práctica, cualquier error o discordancia entre el negocio de opción y el de consumación. Y no digamos nada si lo que se pretende es el ejercicio unilateral de la opción por parte del optante, cosa que permite la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 7 de diciembre de 1978 y de 19 de julio de 1991, pues entonces la integración entre los documentos de opción y de ejercicio de la opción es total.

Así, puestos a olvidar, la presente resolución olvida lo que dijo la citada Resolución de 19 de julio de 1991, y eso que es muy reciente:

«La tendencia jurisprudencial últimamente reseñada (se refiere a numerosas sentencias del Tribunal Supremo) acoge aquella concepción mayoritaria de la doctrina que en base a las necesidades prácticas del tráfico negocial entiende que al perfeccionarse el contrato de opción queda ya prestada la declaración negocial suficiente para que se produzca el efecto jurídico perseguido como eventualmente definitivo por las partes, de modo que no es necesaria una nueva declaración para que el camino negocial desemboque en el resultado final si así lo decide quien está facultado para ello, aunque sea mediante declaración unilateral, y todo esto puede convenirse por los contratantes al amparo del artículo 1.255 del Código Civil».

«Por tanto —continúa aquella resolución— y si no existen obstáculos de otra índole, puede afirmarse que desde un punto de vista instrumental, y siempre que el dueño o dueños lo hayan consentido al pactarse el contrato preliminar —como sucede en este recurso—, el título del adquirente en

virtud de una opción de compra consumada por su declaración unilateral ha quedado integrado por la escritura de contrato de opción —otorgada, como es obvio, por ambas partes— y por la escritura de ejercicio de opción —otorgada unilateralmente por el adquirente, que en este recurso lo puede hacer ostentando además la representación de los concedentes de la opción, que como se ha visto incluso no sería necesaria—, ya que una vez autorizadas ambas el valor traditorio de la escritura y lo convenido por las partes produce la tradición adecuada para investir el dominio al adquirente».

Si se tiene en cuenta «las variantes y matices según la forma en que lo hayan configurado las partes» que tiene el contrato de opción y a las que alude dicha resolución, parece aventurado prescindir en todo caso del contrato de opción a efectos de calificación e inscripción cuando las propias partes declaran que proceden en ejercicio y consumación de ese previo contrato de opción. Lo menos que se puede pedir a la oficina pública encargada del control de legalidad y de veracidad de los negocios es que compruebe si es verdad lo que dicen las partes, si hay o no algún error y si hay o no separación del contrato antecedente a efectos de procurar la aclaración necesaria para evitar situaciones ambiguas y oscuras.

Por tanto, ni siquiera para los supuestos de derecho de opción o de retracto convencional o legal aceptamos las meras declaraciones de la presente Resolución, que más que argumentos son pretensiones de ampliar todavía más el desaguizado que comete la presente Resolución.

En cualquier caso, *es incomparable el problema que se produce en el negocio de ejecución de «leasing» respecto al caso de la opción normal y corriente*, pues ya hemos dicho que en ésta el precio de compra suele ser el total que tiene la finca y, en cambio, en la consumación de *leasing* falta expresar el resto de contraprestaciones que integran la verdadera causa de la adquisición.

D) *Otro de los principios «maltratados» por la presente Resolución es el de calificación registral.*

El principio de calificación registral, proclamado en los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria de 1861 con gran amplitud y recogido actualmente por el artículo 18 de la vigente Ley Hipotecaria, es uno de los fundamentales del sistema inmobiliario, base de otros principios esenciales como los de legitimación y fe pública registral, pues mal se puede presumir la exactitud de los asientos registrales y concederles el efecto de *inatacabilidad* y salvaguardia de los Tribunales si no existe un control de legalidad de los documentos que han de acceder al Registro.

El principio de calificación registral es exponente, como dijimos en otro lugar, de la colaboración del Registro de la Propiedad con el Parlamento de la Nación y los Parlamentos autonómicos en cuanto dictan leyes de eficacia en el ámbito inmobiliario, pues dichas leyes se dictan para que sean *cum-*

plidas aun antes de que surja un conflicto ante los Tribunales, y la mayor garantía y eficacia de cumplimiento de la legalidad en el ámbito extrajudicial la constituye el control de legalidad que ejercen los Registradores de la Propiedad al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Manifestaciones de esa colaboración del Registro de la Propiedad con el Parlamento son, entre otras, las siguientes:

a) Las leyes y preceptos sobre defensa de menores, incapacitados, ausentes, personas desconocidas (situaciones hereditarias) que quedarían sin aplicar si no existiera la calificación registral, porque ésta se estructura dentro de un sistema de responsabilidad y de especialización que hace inconcebible el no ejercicio de la misma por parte del Registrador. Véase en este sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1990.

b) Los pactos abusivos de hipotecas, compraventas, Estatutos de Propiedad Horizontal, conjuntos inmobiliarios, multipropiedad, que han sido detectados y denegada su inscripción por medio de la calificación registral (a todo ello se refieren las Resoluciones de 1 abril de 1981, 20 de mayo de 1987, 25 de junio de 1991 y 4 de marzo de 1993).

c) La defensa de los consumidores en el ámbito inmobiliario se produce diariamente a través de la actuación de los Registradores de la Propiedad (RRDGRN de 7 septiembre de 1988, 26 de noviembre de 1990 y 4 de marzo de 1993).

d) La objetividad de las cláusulas de interés variable de las hipotecas, a la que ahora alude la Orden de la Presidencia del Gobierno de 5 de mayo de 1994, ha venido siendo defendida a partir de los años ochenta por la iniciativa y tesón de los Registradores de la Propiedad, según resulta de documentación escrita sobre esa materia.

e) La necesaria interpretación restrictiva de los poderes, en defensa de los poderdantes, ha tenido lugar como doctrina ya consolidada gracias a las insistentes calificaciones registrales en esta materia tan peligrosa. Del propio modo, el control de la suficiencia y subsistencia de poderes y su revocación se han producido gracias a la función calificadora de los Registradores.

f) La doctrina que prohíbe el autocontrato en caso de conflicto de intereses, tan frecuente por la rapidez del tráfico moderno, se ha consolidado también en base a las calificaciones de los Registradores de la Propiedad, y prueba de ello son las Resoluciones de 27 de noviembre de 1986, 27 de enero, 10 de febrero de 1987, 20 septiembre y 18 de octubre de 1989, 29 de abril y 21 de mayo de 1993.

g) La defensa de los compradores de pisos y locales frente a las pretensiones de algunos promotores inmobiliarios de dar un efecto automático al pacto de condición resolutoria del artículo 1.504 del Código Civil, preten-

diendo que en caso de impago del precio aplazado perdieran los compradores el piso y las cantidades entregadas, ha tenido lugar en virtud de unas calificaciones registrales y de unos recursos producidos contra las mismas.

h) La aplicación de la legislación fiscal y la colaboración con la Hacienda Pública en el procedimiento de vía de apremio y en los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Operaciones societarias y Sucesiones y Donaciones, así como el de la Renta, respecto a las plusvalía en las transmisiones realizadas por personas no residentes tiene uno de sus más destacados colaboradores en los Registradores.

i) El cumplimiento de la normativa sobre inversiones extranjeras es otro de los aspectos a resaltar por parte de la calificación.

j) La defensa de los derechos arrendaticios de tanteo y retracto, tanto rústicos como urbanos, corresponde por decisión del legislador a los Registradores de la Propiedad, que han colaborado ampliamente con el Parlamento en este punto, estudiando y resolviendo casos difíciles en esta materia.

k) El evitar que personas, ya incapaces, o en suspensión de pagos o en quiebra puedan enajenar sus bienes, por impedirlo la legalidad, corresponde también a los Registradores de la Propiedad.

l) El incumplimiento de la normativa de la Ley del Suelo tanto respecto a los requisitos de las declaraciones de las obras nuevas como de las reparcelaciones y compensaciones urbanísticas se debe fundamentalmente a la intervención de los Registradores de la Propiedad.

Otras muchas materias de modo interminable podrían ser citadas como manifestación de esta función de legalidad que realizan diariamente los Registradores de la Propiedad.

En contraste con esta amplia e importante función de la calificación registral, la presente resolución no se le ocurre otra cosa para excluir la presentación del contrato de *leasing* inmobiliario a la calificación del Registrador de la Propiedad, que decir que ello «va más allá de su facultad de calificación».

Pero con ello se hurta del control de legalidad el contrato de *leasing* inmobiliario, que al igual de los contratos de hipoteca, compraventa de inmuebles, Estatuto de Propiedad Horizontal y Multipropiedad están necesitados de un control de legalidad en el ámbito extrajudicial para evitar abusos, pues son contratos en que por su propia naturaleza y realización en masa se prestan a las cláusulas abusivas.

Hay que tener en cuenta que existen una serie de limitaciones en la disposición adicional 7.^a de la Ley de 29 de julio de 1988 que son objeto de calificación registral en la práctica diaria porque están establecidas en beneficio de los usuarios y no sólo por razones de carácter fiscal (véase el **Prámbulo** de la Ley). Así, por ejemplo, la duración mínima del contrato de diez

años o la necesidad de diferenciar entre la parte de recuperación del coste del bien con exclusión del valor de la opción de compra y la carga financiera.

Si esos requisitos no se hubieran cumplido repercutiría en el contrato de consumación de la opción de compra y sería necesario que se subsanaran previamente los defectos.

Por otra parte, si el contrato de *leasing* tuviera algún defecto que provocase su nulidad, ello repercutiría en el contrato de ejercicio de opción, que también sería nulo.

Con la doctrina de esta Resolución se presta a que se incumplan todos estos requisitos por el sencillo mecanismo de otorgar una escritura de *leasing* sin cumplir todos los requisitos, guardarla en el cajón de la mesa y en su momento otorgar la escritura de consumación de la opción. Se presta también al otorgamiento del *leasing* en documento privado dejando únicamente para el control de legalidad el otorgamiento de la escritura de ejercicio de opción como escritura absurdamente independiente del previo contrato de *leasing*.

Y lo peor de todo es que esto lo permita y aconseje la doctrina de esta Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado ahora que en Europa y en España se habla tanto de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y de la necesidad de cumplir la legalidad.

En vista de todos estos despropósitos, que a buen seguro serán apreciados por comentaristas ulteriores que más despacio comenten esta Resolución y que no son más que la última gota (de momento) que colma el vaso del deterioro inmobiliario (pues hay otras resoluciones anteriores que inciden en este deterioro descaradamente y de las que merecerá la pena dedicar otro estudio, así como a las sucesivas que vayan dictándose), creemos que ya es hora de que los juristas que cotizan el sistema inmobiliario español, ese sistema español «exportable» si la Dirección General de los Registros y del Notariado no lo impide con resoluciones como ésta y otras anteriores (y otras que a buen seguro vendrán), se alcen contra estas doctrinas de la Dirección General.

Porque *la Dirección General de los Registros y del Notariado ha sido respetada hasta la fecha por su imparcialidad, independencia, composición, estructura y recto sentido de sus decisiones*. No hay otra autoridad en ella que esas características. Porque su origen es espúreo y su situación actual linda con la inconstitucionalidad.

Su origen es espúreo porque la Ley Hipotecaria de 1861 no la encomendó la resolución de los recursos gubernativos, sino que tal función fue encomendada a los Regentes de las Audiencias (actuales Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia). Fue una Orden de 1864 la que dio un golpe de mano y atribuyó esa función cuasijudicial a la Dirección General para unificar doctrina.

En cuanto a su situación actual, *es realmente inconcebible que se encargue de la resolución de estos recursos con carácter definitivo un Director General de carácter administrativo y de nombramiento político, que incurre necesariamente en autocontrato*, con una Dirección General que suele tardar más de dos años en resolver este tipo de recursos. *En buena lógica constitucional*, deben ser los órganos judiciales los que deberían tener la última palabra y la doctrina definitiva en estas materias tan delicadas y que tanto afectan a los ciudadanos diariamente.

JOSE MANUEL GARCIA GARCIA
Registrador de la Propiedad de Barcelona
y Profesor de Derecho Civil
de la Universidad Pompeu Fabra
de Barcelona