

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

4440 *Resolución de 18 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 24, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo de opción de compra.*

En el recurso interpuesto por doña E. V. B., contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Madrid número 24, doña Almudena del Río Galán, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo de opción de compra.

Hechos**I**

En mandamiento dictado por don A. L. D., Secretario judicial del Juzgado de lo Social número 9 de Barcelona, el día 24 de octubre de 2013, se ordena practicar a favor de doña E. V. B., anotación preventiva de embargo de la opción de compra que sobre determinada finca registral ostenta la sociedad «Método 3, S.A.», en cumplimiento del auto dictado por la Magistrada-Juez, doña Ana Consuelo Castán Hernández, el 16 de septiembre de 2013 en autos 68/2013-D, seguidos en el referido Juzgado.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Madrid número 24, el día 24 de octubre de 2013, fue objeto de la siguiente calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre), y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado y recibido por correo siendo el remitente el Juzgado de lo Social número 9 de Barcelona, el día 24/10/2013, bajo el asiento número 1.751, del tomo 40 del libro diario y número de entrada 1.553, que corresponde al mandamiento expedido por duplicado el 24 de octubre de 2013 por don A. L. D., Secretario del Juzgado de lo Social número 9 de Barcelona, dimanante de medidas cautelares 68/2013-D, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Existe constituido sobre la finca registral 15.509 un derecho de arrendamiento con opción de compra a favor de la sociedad Método 3, S.A., según consta en su inscripción 5.^a Se ordena el embargo del derecho de opción de compra que existe sobre la finca registral 15.509 al folio 140 del tomo 1.888 a favor de la sociedad Método 3 S.A. No cabe el embargo exclusivamente del derecho de opción de compra sino del completo derecho de arrendamiento financiero con opción de compra, pues la naturaleza del derecho impide que pueda existir este derecho de opción de compra de forma independiente o desvinculado de la completa posición jurídica que ostenta el arrendamiento y que comprende un conjunto de derecho, pero también de obligaciones. Fundamentos de derecho: Artículo 14 Reglamento Hipotecario y Resoluciones de la DGRN de 12 de mayo y 21 de junio de 1994 que en relación a la figura del leasing, establecen que no puede procederse a la inscripción separada de las facultades que lo integran (goce y opción de compra) en la medida en que se trata de un negocio jurídico único y por tanto pueda hipotecarse y embargarse pero como un todo, no sólo la opción de compra. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta

calificación (...) Madrid, catorce de noviembre del año dos mil trece. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: Almudena del Río Galán». Dicha calificación fue notificada a la interesada con fecha 19 de noviembre de 2013.

III

Doña E. V. B., interpone recurso contra la anterior nota de calificación, mediante escrito de fecha 18 de diciembre de 2013 que tuvo su entrada en el Registro al día siguiente, en el que resumidamente expone: Que la calificación es contraria a la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que expresa tratándose de calificación de documentos judiciales, que el Registrador ha de limitarse al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sin entrar a valorar sobre el acierto intrínseco de la decisión judicial, pues ello interfiere con la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a Jueces y Tribunales, artículos 117 de la Constitución, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento. Que el título inscribible es el auto y en éste se ordena incondicionadamente la inscripción (sic) a favor del recurrente y se trata de una resolución por la que el registrador debe estar y pasar y practicar la inscripción solicitada. Y que las consideraciones del Registrador corresponden al fondo de la cuestión por lo que se extralimita en su función calificadora. Añade que la resolución citada en la nota de 21 de junio de 1994 avala su derecho a la inscripción del embargo sobre la opción, reproduciéndola parcialmente, entendiéndose que la sociedad titular de la opción puede llevar a cabo una compraventa sobre el bien inmueble objeto del arrendamiento financiero, por lo que ese derecho es susceptible de embargo separado sobre el resto de los derechos y finaliza solicitando la revocación de la calificación y la inscripción del embargo ordenado.

IV

La Registradora de la Propiedad de Madrid número 24, doña Almudena del Río Galán, emite su informe manteniendo íntegramente su calificación, y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.5, 18 y 106.2 de la Ley Hipotecaria; 14 y 100 del Reglamento Hipotecario; la disposición adicional séptima, 1, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1981; 7 de febrero de 1995; 26 de febrero de 1996; 25 de junio y 28 de noviembre de 1997; 1 de febrero, 15 de junio y 23 de diciembre de 1999; 3 de febrero de 2000; 6 y 7 de marzo de 2001; 7 de octubre, 2 de diciembre y 30 de diciembre de 2002, y 2 de febrero de 2006; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1992; 12 de febrero de 1996; 12 de febrero de 1998; 7 de junio de 2003, y 18 de junio de 2012 en cuanto a la calificación registral de documentos judiciales, y de 17 de diciembre de 1993; 12 de mayo y 21 de junio de 1994, y 15 de junio y 26 de octubre de 1998, relativas al contrato de arrendamiento financiero.

1. En primer lugar discute la recurrente, una vez más, el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales. Este Centro Directivo, en numerosísimas Resoluciones, algunas de las cuales se citan en «Vistos», ha reiterado que el respeto a la función jurisdiccional impone a los registradores la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables con arreglo a las leyes.

Ahora bien, las decisiones judiciales no pueden acceder automáticamente al Registro, sin haber pasado por el tamiz de la calificación registral, pues el registrador ha de examinar en todo caso –a los solos efectos de extender, suspender o denegar la

inscripción— sus formalidades extrínsecas, los obstáculos que surgen del Registro, la competencia del juzgado o tribunal y la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado.

La calificación del Registrador incluye preservar del contenido de los asientos registrales actos o medidas que no se adapten a ninguno de los tipos establecidos ni tengan analogía con los mismos, pues es el propio legislador el que ordena atenerse a los obstáculos que surjan del Registro y de la legislación del propio Registro. Los obstáculos del Registro son de varios tipos. Unos surgen como consecuencia del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cuando la finca o derecho no constan inscritos a nombre de la persona a la que se refiere el correspondiente procedimiento. Otros se producen cuando de los propios asientos del Registro resultan prohibiciones de disponer inscritas o anotadas que determinan la imposibilidad de practicar sucesivos asientos, conforme establece el artículo 145 del Reglamento Hipotecario. Este primer grupo de obstáculos podrían denominarse «obstáculos que surgen del contenido de los asientos del Registro». A ellos hace referencia no sólo los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 145 del Reglamento Hipotecario, sino también los artículos 18.1.º y 65.4.º de la Ley Hipotecaria, cuando hacen referencia a la calificación registral atendiendo no sólo a los documentos presentados sino también a los asientos del Registro.

Otro grupo de obstáculos son los que surgen del Registro o de la propia legislación del Registro, que impiden que puedan practicarse asientos contrarios a la naturaleza de los asientos del Registro, al contenido y efectos de los mismos, según la legislación registral. A este tipo de obstáculos de sentido más amplio que el anterior, se refiere el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando después de señalar la necesidad de acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas, señala la excepción consistente en «que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica». Y también el artículo 738 de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando refiriéndose a la ejecución de las medidas cautelares decretadas judicialmente, establece que «si se tratare de la anotación preventiva se procederá conforme a las normas del Registro correspondiente». En este sentido más amplio de obstáculos del Registro, se tienen en cuenta no sólo los obstáculos derivados de los asientos del Registro sino los obstáculos derivados de las normas del Registro, de la legislación del propio Registro, lo que significa que no se pueden practicar asientos registrales, aun decretados por los tribunales, cuando no se cumplan los requisitos establecidos por la legislación registral o cuando la resolución se refiera a la constancia registral de una medida cautelar o de una garantía que no sólo no está prevista en la legislación del Registro sino que contradice lo que resulta de los propios principios por los que se rige la institución registral.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario prevé la calificación registral de los documentos judiciales en determinados aspectos, entre los cuales, alude a «los obstáculos que surjan del Registro». En esta expresión, suficientemente amplia, se comprenden los dos tipos de obstáculos anteriormente expresados, los que resultan de los asientos del Registro y los que resultan de la legislación del Registro. El fundamento de la calificación registral en este ámbito deriva de que, aunque el registrador no puede entrar ni discutir en el fondo de las resoluciones judiciales, sí puede y debe suspender o denegar la práctica del asiento cuando se producen obstáculos del Registro, porque en tal caso, está en juego no solamente una resolución judicial con efectos entre partes litigantes, sino los efectos respecto a terceros derivados de los propios asientos registrales y de la legislación del Registro, que van más allá de una resolución judicial en un proceso entre partes.

La registradora en este caso considera que existe un obstáculo que surge del Registro ya que el derecho que se pretende embargar es diferente al que consta inscrito, no entra por tanto a discutir el fondo de la resolución sino su adecuación con lo publicado en los libros registrales.

2. Se trata de dilucidar en este recurso si inscrito un contrato de arrendamiento financiero –leasing– a favor de determinada sociedad, puede practicarse una anotación preventiva de embargo recayente únicamente sobre el derecho de opción de compra que lleva aparejado dicho contrato.

La disposición adicional séptima, 1, único vigente, de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, establece que el contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario. Bien es cierto que el tratamiento legislativo de este contrato ha sido preferentemente de carácter fiscal, pero este imperativo legal ha servido de base para configurar al contrato de arrendamiento financiero como un contrato mixto y unitario.

La naturaleza jurídica del contrato de leasing ha sido controvertida y se ha ido perfilando progresivamente en la jurisprudencia y la doctrina, y así la sentencia del Tribunal Supremo de 10 de abril de 1981, reiterada en numerosas decisiones posteriores admitía la legalidad de esta figura: «ya se entienda que el leasing constituye un negocio mixto en el que se funden la cesión del uso y la opción de compra con causa única, ora que se trata de un supuesto de conexión de contratos que deben ser reconducidos a unidad esencial, el parecer más autorizado, y desde luego mayoritario, lo conceptúa de contrato complejo y atípico, gobernado por sus específicas estipulaciones y de contenido no uniforme»... «Carente tal contrato en nuestro ordenamiento positivo de regulación en el campo del derecho privado, claro está que su otorgamiento es posible en lícito ejercicio del principio de autonomía negocial y de libertad en la regulación del pacto proclamado en el artículo 1.255 del Código Civil...».

En la actualidad la posición jurisprudencial y doctrinal mayoritaria, define el contrato de arrendamiento financiero como un contrato complejo y atípico, con causa unitaria, que exige la inclusión necesaria de la opción de compra residual como elemento esencial de la sinalagmática contractual, en el que el arrendador financiero es propietario de los bienes cedidos, mientras que el arrendatario financiero es titular de un derecho real de uso con opción de compra. No sólo se trata de una cesión de uso de los bienes a cambio de una contraprestación de cuotas, añadiéndose la opción de compra por el valor residual, sino que su finalidad práctica es la de producir una transmisión gradual y fraccionada de las facultades y obligaciones inherentes al dominio, transmisión que no se consumará hasta la completa realización por el arrendatario financiero de la contraprestación asumida, que incluye el ejercicio de la opción y el pago de su valor residual, que aun cuando sea insignificante, según resulta de la jurisprudencia sentada mayoritariamente a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de mayo de 1997, reiterada en otras muchas, no desvirtúa su naturaleza jurídica puesto que fijado en condiciones adecuadas a la situación respecto al grado de amortización del bien o bienes objeto del mismo, nada impide que el precio fijado para el ejercicio del derecho de opción de compra sea muy inferior a su valor inicial.

Por tanto, 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.

Este carácter unitario es recogido expresamente, en contra de la interpretación de la recurrente, en la Resolución de 21 de junio de 1994 invocada por la Registradora si bien el supuesto de hecho es totalmente diferente al que nos ocupa.

3. Por otra parte, como concluyó la Resolución de 26 de octubre de 1998, el derecho de arrendamiento financiero no puede ser calificado sino de derecho real, de modo que su hipotecabilidad no puede ser negada. Consecuentemente, también podrá ser objeto de embargo.

Ahora bien, lo embargable es el derecho del que es titular el arrendatario financiero que, como se ha expuesto, es complejo y unitario, comprendiendo tanto el uso del bien derivado del arrendamiento como el derecho de opción de compra. No puede pretenderse

el embargo aislado de una de la relaciones jurídicas que comprende el contrato, porque ambas van indisolublemente unidas, de forma que si se ejecutase el embargo de sólo la opción se desconfiguraría el arrendamiento financiero, dando cabida a un tercero que ostentaría un derecho independiente del cumplimiento de las obligaciones, las del arrendamiento, que lo justifican y permiten su ejecución, aparte de que pudiendo ser el valor residual ínfimo, tal y como se ha dicho, se produciría un más que probable enriquecimiento injusto del adjudicatario, ya que el importe de las cuotas constituye parte del valor final del bien que se amortiza conforme se van satisfaciendo.

4. En el supuesto de hecho de este expediente, el arrendamiento financiero inscrito, inscripción 5.^a del historial registral de la finca, reúne todos los requisitos a que se ha hecho alusión anteriormente. Por lo que, ordenando el mandamiento el embargo de un derecho distinto (la simple opción de compra), del que consta inscrito (el complejo de leasing), existe un evidente obstáculo que surge del Registro y que justifica la actuación de la registradora conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, que en consonancia con lo expuesto actúa correctamente suspendiendo la anotación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.