

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16496 *Resolución de 19 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador accidental de la propiedad de Valencia nº 18, por la que suspende la inscripción de un derecho de arrendamiento financiero sobre varias fincas.*

En el recurso interpuesto por el notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, contra la nota de calificación extendida por el registrador Accidental de la Propiedad de Valencia número 18, don Silvino Navarro Gómez-Ferrer, por la que suspende la inscripción de un derecho de arrendamiento financiero sobre varias fincas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Joaquín Borrell García, el 24 de enero de 2011 «Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona» cede en arrendamiento financiero dos fincas a la mercantil «Inversiones Valltorta, S.L.». En las condiciones particulares del contrato se fija globalmente un único canon arrendaticio o precio contractual y un único precio o valor residual, sin especificar los correspondientes a cada una de las fincas arrendadas financieramente. Tampoco se incluye el pacto de ejercicio conjunto de la opción de compra sobre ambas fincas.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 18 copia auténtica de la escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado en este Registro la precedente escritura, ante el Notario don Joaquín Borrell protocolo 182/2011, asiento número 1012 del Diario 62 de fecha 7 de abril de 2011, se procede a su calificación de conformidad con los siguientes: Hechos: En caso de que el objeto del leasing inmobiliario esté constituido por una pluralidad de fincas, es imprescindible la distribución entre ellas del importe de los cánones del arrendamiento, así como el precio –valor residual– para el ejercicio de la opción de compra a su finalización. Rige plenamente, por ser la opción de compra un derecho real inscribible el principio de determinación registral o de especialidad (cfr. arts. 9 y 12 LH y 51 RH), que exige la clara delimitación del derecho inscrito; e incluso aun cuando se opte por la configuración de la opción como un derecho personal que adquiere trascendencia real por la inscripción, queda sometido al mismo principio de determinación, tanto en beneficio del tercer adquirente al que le interesa conocer la extensión del derecho inscrito sobre su inmueble como en beneficio del transmitente que conocerá el canon que deberá satisfacer cada tercer poseedor. Todo ello aunque no se garantice el pago de los cánones con condición resolutoria. Fundamentos de Derecho: Contra la presente calificación (...) Valencia, a 30 de mayo de 2011 El Registrador Accidental (firma ilegible) Fdo.: Silvino Navarro Gómez-Ferrer.»

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a los interesados el día 30 de mayo de 2011, es objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Valencia número 18 el día 29 de junio de 2011, suscrito por el notario autorizante de la escritura calificada

negativamente, mediante el que hace constar: «...El motivo del recurso se constriñe a la falta absoluta de fundamentación jurídica del defecto alegado, por cuanto ninguno de los preceptos legales (artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) citados en la nota contiene exigencia alguna en el sentido en el que el registrador parece interpretarlos. Al contrario, cuando el ordenamiento impone distribución la requiere expresamente (artículo 125 de la Ley Hipotecaria para las hipotecas y 11 del mismo cuerpo legal para los aplazamientos de precio con garantía real). Fuera de estos supuestos rige el principio de libertad civil de los particulares para configurar sus relaciones jurídicas en todo el ámbito que no se vea compelido por normas interpretativas; como tiene reiteradamente reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado, incluso para la venta de bienes de transmitentes distingos por un precio aplazado. En materia relativa al derecho de opción la cuestión adquiere relevancia especial, por cuanto puede resultar primordial la configuración del objeto múltiple de la operación como un todo unitario: ni el titular de la opción quiere adquirir la finca a) -sin la finca b)-, ni el concedente que le obliguen a transmitir una sin la otra, con la consiguiente depreciación de la restante. El llamado principio de especialidad no es sino la denominación más bien didáctica del régimen de llevanza de los Registros por fincas, y no por sistema de folio personal. Sus distintas manifestaciones resultan obligatorias en cuanto un norma imponga una determinada actuación, lo que según ha quedado reseñado no ocurre este caso. Convertir la formulación doctrinal en principio general del Derecho, imperativo por su solo enunciado, implica a juicio de este recurrente una subversión del principio de jerarquía normativa, que alteraría las previsiones de los particulares sobre su régimen contractual con vulneración del principio de legalidad...»

IV

La registradora titular del Registro de la Propiedad de Valencia número 18, doña María del Carmen Soto de Prado y Otero, emitió informe el día 7 de julio de 2011 ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1261.2, 1271 y siguientes, 1445, y 1447 a 1450 del Código Civil; 9 y 11 de la Ley Hipotecaria, y 51 del Reglamento Hipotecario; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de septiembre de 1966, 6 de noviembre y 18 de diciembre de 1996, 20 de abril de 1989, 15 de junio y 6 de octubre de 1998, 18 de noviembre de 2002, 28 de mayo de 2005 y 13 de febrero de 2007.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir un arrendamiento financiero sobre dos fincas cuando se ha convenido un único canon periódico y un único precio residual, sin existir pacto de ejecución conjunto del derecho de opción sobre ambas fincas. El registrador suspende la inscripción por ser imprescindible la distribución entre las fincas del importe de los cánones y del precio residual de acuerdo con el principio de especialidad mientras que para el notario, no existiendo norma expresa que exija la distribución, rige el principio de libertad civil de los particulares para configurar sus relaciones jurídicas en todo el ámbito que no se vea compelido por normas imperativas.

2. Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito. Este principio aparece consagrado en diversos preceptos de nuestro Ordenamiento Jurídico. Así en los artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria con relación a la determinación de la hipoteca; en el artículo 11 en cuanto al aplazamiento de pago garantizado con condición resolutoria, exigiendo que cuando se transmiten dos o más

fincas se determine el correspondiente a cada una de ellas; en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario al precisar todas las circunstancias que debe contener la inscripción; o en el artículo 54 del mismo Reglamento al exigir que las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisen la porción ideal de cada uno de los condueños con datos matemáticos que permitan conocerla de forma indubitada.

Es así doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden su acceso al Registro. Y que en caso de venta de varias fincas con precio aplazado garantizado con condición resolutoria eso se traduce en la necesaria distribución del precio entre las varias fincas vendidas (cfr. Resolución 28 de mayo de 2005 y demás citadas en los «Vistos»). Además el principio general de libertad de circulación de los bienes propio de nuestro Derecho sustantivo (véase artículos 785 y 1112 del Código Civil) justifica la exigencia registral de la determinación o especialidad.

Desde esta perspectiva, no pactándose el ejercicio necesariamente conjunto del derecho de opción incluido en el arrendamiento financiero sobre las fincas afectadas por el mismo, se hace necesario determinar o especificar el precio o valor residual que corresponde a cada finca en orden a precisar los contornos del derecho que pueden afectar a tercero, de forma que no exista duda de cuál es el precio por el que el optante puede adquirir cada una de las fincas. Y como para el ejercicio de la opción es requisito, según la condición particular tercera del contrato, el previo pago de los cánones previstos, también será, por esta misma razón, indispensable la fijación del canon que corresponda respecto de cada una de las fincas arrendadas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 19 de septiembre de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.