

normales. A cargo de la Dirección General de Relaciones Culturales y Científicas: 60.000 pesetas en concepto de bolsa de viaje. Una vez confirmada la concesión de la beca, la bolsa de viaje deberá ser solicitada en un plazo máximo de tres meses, a partir de la fecha de su comienzo.

Quinta. *Candidatos*.—Licenciados universitarios o, excepcionalmente, estudiantes de último año de carrera con dominio del alemán (nivel M-II).

Sexta. *Documentación*.—Se presentará en dos expedientes, iguales y separados, uno para este Ministerio y otro para las autoridades bávaras, conteniendo cada uno de ellos la siguiente documentación:

Impreso de solicitud.

Fotocopia (compulsada) del documento nacional de identidad.

Cartas de presentación de dos Profesores del centro de estudios del candidato. Se presentarán necesariamente en papel con membrete del centro de trabajo del Profesor (originales en los dos expedientes).

Currículum vitae (véase último párrafo de la base décima).

Certificado de estudios con calificaciones (original o fotocopia compulsada).

Certificado de alemán (nivel M-III) (original o fotocopia compulsada).

Programa de investigación o estudios a realizar en una Universidad bávara y, si es posible, carta de aceptación del departamento elegido o del Profesor que se encargará de la supervisión de los estudios.

Declaración de que todos los méritos alegados en el currículum vitae son verdaderos y compromiso de presentar aquella documentación justificativa del mismo que, no figurando en esta base sexta, pudiese serle solicitada.

Traducción, puede ser no oficial, de todos los documentos anteriormente referenciados, excepto del impreso de solicitud al alemán.

Los documentos expedidos por Universidades extranjeras se acompañarán en el expediente para este Ministerio de su traducción al español. Las de certificados de estudios serán oficiales (por traductor jurado). Deberán figurar, necesariamente, las equivalencias de las calificaciones en relación con el sistema educativo español.

Los expedientes cuya documentación no se ajuste a lo anteriormente indicado no serán tomados en consideración. No se devolverá la documentación.

Séptima. *Presentación de solicitudes*.—Hasta el día 15 de marzo de 1994, en el Registro General del Ministerio de Asuntos Exteriores, calle del Salvador, 1, 28071 Madrid.

Octava. *Solicitud de impresos e información*.—Dirección General de Relaciones Culturales y Científicas. Servicio de Intercambios y Becas, calle José Abascai, 41, 28003 Madrid, teléfono 441 90 44, extensiones 104 ó 157.

Novena. *Selección*.—Los expedientes de los candidatos serán evaluados por una Comisión nombrada al efecto por la Dirección General de Relaciones Culturales y Científicas de este Ministerio. Los candidatos preseleccionados serán propuestos al Gobierno bávaro, a quien corresponde la decisión final y adjudicación definitiva de las becas. Se dará prioridad a aquellos candidatos que no se hayan beneficiado de estas mismas becas en las tres convocatorias anteriores.

Décima. *Baremo*.—La Comisión de la Dirección General de Relaciones Culturales y Científicas aplicará el siguiente baremo:

	A	B
C. Laude o Premio extraordinario .....	4	2
Matrícula de honor .....	3	1,5
Sobresaliente .....	2	1
Notable .....	1	0,5
Título de Doctor .....	2	1
Título de Licenciado con grado .....	1	0,5

La columna A corresponde a los estudios superiores realizados por el candidato como primera licenciatura. La columna B a otros estudios superiores complementarios.

Cursos e investigaciones relacionados con el campo de especialización del solicitante. Puntuación máxima: Cinco.

Experiencia laboral en trabajos relacionados con su campo de especialización. Un punto por año. Puntuación máxima: Cinco.

Publicaciones. Puntuación máxima: Cinco.

Proyecto de investigación o estudios a realizar durante el período de la beca. Puntuación máxima: Diez.

Idiomas extranjeros no exigidos en la convocatoria. Puntuación máxima: Tres.

Otros méritos (cartas de presentación, participación continuada en actividades universitarias relacionadas con el campo de estudios, etc.). Puntuación máxima: Cinco.

Los cursos e investigaciones, la experiencia laboral y las publicaciones deberán figurar detalladamente en el currículum vitae. La documentación justificativa podrá ser solicitada posteriormente.

Undécima. *Lista de candidatos preseleccionados*.—La relación de candidatos preseleccionados y propuestos al Gobierno bávaro se hará pública en este mismo medio. La concesión definitiva será posteriormente comunicada directamente a los interesados por este Ministerio y, en su caso, por el Gobierno bávaro. La preselección del candidato para una de estas becas puede excluirlo de otras convocatorias efectuadas por esta Dirección General para el verano de 1994 y curso académico 1994-1995 a las que haya concursado.

Duodécima. *Incompatibilidades*.—Durante su período de vigencia, estas becas son incompatibles con otras becas o ayudas que puedan ser concedidas por organismos públicos o privados, nacionales o extranjeros.

Madrid, 25 de enero de 1994.—El Director general, Delfín Colomé Pujol.

## MINISTERIO DE JUSTICIA

3038

*RESOLUCIÓN de 17 de diciembre de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Alberto Martínez Hernández en representación de «Lisin, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador a inscribir una escritura de arrendamiento financiero con opción de compra, constitución de hipoteca y afianzamiento, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Martínez Hernández en representación de «Lisin, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador a inscribir una escritura de arrendamiento financiero con opción de compra, constitución de hipoteca y afianzamiento, en virtud de apelación del recurrente,

### Hechos

#### I

Mediante escritura otorgada en Barcelona, el 7 de febrero de 1990, ante el Notario don Gerardo Delgado García, número 271 de su protocolo, la compañía «Lisin, Sociedad Anónima», representada por su apoderado don Eduardo Mila Mallafre concedió a «Meca. Tran, Sociedad Anónima», representada por su administrador único don Juan Paretas Navarro, un derecho de arrendamiento financiero con opción de compra sobre determinados bienes muebles de equipo. En la cláusula primera se afirma que los bienes reseñados pertenecen en propiedad a la arrendadora y que el contrato no otorga al arrendatario otro derecho sobre ellos que el de usarlos normalmente conforme a las especificaciones y a las estipulaciones de este documento. En la cláusula cuarta se estipula que el precio del arrendamiento financiero es el de 24.596.820 pesetas, incrementadas por el impuesto sobre el valor añadido, que asciende, inicialmente a un total de 2.951.604 pesetas. El pago se verificará mediante un pago inicial, recibido a conformidad, aplazándose treinta y cinco mensualidades sucesivas a partir del día de la firma del contrato por importe de 683.245 pesetas más 81.989 de IVA, librando al efecto el arrendatario treinta y cinco pagarés, en los términos en que son descritos en el documento de referencia.

En la misma escritura, en su cláusula decimoquinta, se constituyó a favor de «Lisin, Sociedad Anónima», derecho real de hipoteca sobre determinada finca propiedad de la mercantil «Merca. Tran, Sociedad Anónima», en garantía de las siguientes cantidades: la totalidad de las cuotas pendientes que alcanza la suma total de 26.783.190 pesetas, más los intereses moratorios del 2,30 mensual que se establecen en la escritura calificada y hasta un máximo de dos años, y además, otro máximo de 5.000.000 de pesetas para costas y gastos.

#### II

Presentada la escritura anterior en el Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedés el 22 de marzo de 1990 fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por los defectos subsanables siguientes:

1. Las obligaciones aseguradas (las rentas pendientes y la repercusión de cuotas del IVA), son de naturaleza jurídica distinta por lo que precisa hipoteca separada para cada una (artículo 12 de la Ley Hipotecaria).

2. Ambas obligaciones son de existencia futura, por lo que no son ejecutables vía judicial sumario sin extensión previa de la nota marginal a que se refiere el artículo 143 de la Ley Hipotecaria.

3. La repercusión de las cuotas del IVA es una potestad del acreedor de naturaleza tributaria (plazo, exigibilidad, vencimiento, posibilidad de producir intereses) cuyo ejercicio y efectos regula la Ley y no son susceptibles de libre regulación por las partes.

4. Si se estima que el leasing es un contrato de financiación se constituyen simultáneamente una doble garantía (simultánea) real (la hipoteca sobre el inmueble y la reserva de dominio sobre los muebles), en aseguramiento de la devolución de las rentas vencidas, lo que implicaría solidaridad en las garantías de inadmisibilidad en nuestro Derecho, que exige distribución (artículo 119 de la Ley Hipotecaria).

5. Si se estima que el leasing es un arrendamiento, las cantidades a pagar mensualmente son rentas o prestaciones periódicas, lo que exige que las partes se sometan a la hipoteca expresamente prevista por la Ley para este caso (artículo 157 de la Ley Hipotecaria).

6. El incumplimiento de las obligaciones personales de las partes por razón del leasing, no puede provocar la ejecución anticipada de la hipoteca, sino en los casos que admitió la Dirección General en Resolución de 23 y 26 de octubre de 1987.

Contra la precedente nota se podrá interponer recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, dentro del plazo de cuatro meses a contar de la fecha de la nota (artículo 113 del Reglamento Hipotecario).

Vilafranca del Penedés, 5 de noviembre de 1991.—Firmado, Celestino Ricardo Pardo Núñez.

### III

El Letrado don Alberto Martínez Hernansáez, en nombre y representación de «Lisin, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó lo siguiente:

1. Respeto del primer defecto de la nota: el artículo 12 de la Ley Hipotecaria exige únicamente que se determine el importe de la obligación asegurada y el de los intereses si se hubieran estipulado, por lo que el cumplimiento del precepto ha sido total, siquiera la cantidad a la que se refiere el principal incluye el precio del arrendamiento y el IVA repercutido cosa no prohibida por la norma legal que se dice incumplida. Además aun cuando precio e IVA tienen distinta naturaleza, la vinculación entre ambos es tal que el vencimiento en el precio del arrendamiento supone automática y simultáneamente el devengo del impuesto y con él su pago.

2. La obligación del pago del precio del arrendamiento y con ella del IVA devengado no es en modo alguno futura, sino una única obligación contraída de presente, si bien pagadera en plazos mensuales.

3. La repercusión de las cuotas de IVA no es, como señala el Registrador potestad del acreedor, sino obligación que le viene impuesta por el artículo 3 de la Ley 30/1985, de 2 de agosto, lo que determina, conjuntamente con el precio, una deuda única, cuyo plazo, vencimiento y exigibilidad van indisolublemente unidos, siendo la posibilidad de producir intereses moratorios en caso de impago consecuencia del principio de autonomía de la voluntad proclamado en el artículo 1.255 del Código Civil, siendo lógico que el acreedor pueda exigir indemnización por el perjuicio que le supondría el impago del deudor al regir en el impuesto sobre el valor añadido el sistema de devengo.

4. El leasing es, como reiteradamente tiene declarado el Tribunal Supremo «un negocio mixto en el que se funden la cesión de uso y la opción de compra con causa única», siendo el parecer doctrinal más uniforme el que lo conceptúa de contrato complejo y atípico, gobernado por sus propias estipulaciones y de contenido no uniforme siendo esencia de esta figura jurídica el que sólo transmite el uso de la cosa con la consiguiente obligación de devolverlo a la finalización del contrato locativo toda vez que la propiedad de la máquina pertenece a la sociedad recurrente. En consecuencia, el contrato de arrendamiento financiero se rige por sus propias estipulaciones, al ser su contenido complejo y atípico y el que es objeto de este recurso tiene el siguiente contenido:

a) La indiscutible propiedad de la sociedad de arrendamiento financiero —no reserva de dominio como dice el Registrador en su nota— de los bienes objeto del mismo.

b) El arrendamiento de los mismo por término vinculante de tres años y precio determinado por todo dicho período, si bien pagadero por plazos.

c) La opción de compra que el usuario podrá o no ejercitar a la terminación del contrato locativo.

De ello se desprende que la propiedad sobre el bien pertenece a la compañía de leasing quedando en su definitiva propiedad si el arrendatario

no ejercita la opción de compra y en cualquier caso el arrendatario viene obligado al pago del precio del arrendamiento. Esta obligación no está garantizada por el dominio del bien pues es antecedente a la operación, coetáneo a la misma, y lo será posterior si el arrendatario no ejercita la opción de compra sin que ello le libre de pagar parte alguna del precio del arrendamiento. Es la obligación íntegra de pago del precio lo que se garantiza mediante hipoteca única, por lo que no debe atribuirse de modo alguno la responsabilidad por aplicación del 119 de la Ley Hipotecaria por qué se hipoteca una sola finca en garantía de un único crédito, no teniendo, obviamente, la consideración de finca el propio bien arrendado sobre el que el arrendatario financiero no tiene más remedio que el de uso.

5. Los razonamientos anteriores hacen innecesario referirse al defecto 5.º de la nota, por cuanto el leasing no es un arrendamiento ordinario. Pero se ha de indicar que no procedería tal defecto por cuanto la hipoteca no se constituye en garantía de cantidades a pagar mensualmente que sean rentas o prestaciones periódicas, sino del total del precio pactado, único, indivisible y exigible en cualquier caso aunque aquél se pague a plazos, lo que excluye el ámbito de aplicación del artículo 157 de la Ley Hipotecaria.

6. La redacción del sexto defecto de la nota que se recurre, por su generalidad, supone indefensión pues no se aclara si ninguna de las causas de vencimiento anticipado pactadas puede acceder al registro o sólo algunas en cuyo caso no se aclara cuáles. La nota se remite a dos resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que no contempla todos los supuestos a los que se refiere el contrato, inconcreción que sume a esta parte en indefensión, por lo que se recurre el motivo íntegro.

### IV

Don Gerardo Delgado García, Notario autorizante del documento objeto del recurso informó, conforme al artículo 115 del Reglamento Hipotecario, lo siguiente:

1.º Respecto al defecto primero de la nota de calificación, es cierto que el precio del arrendamiento de un lado y la repercusión de las cuotas del IVA de otro, son de naturaleza jurídica diferente: una deriva del principio de libertad de contratación y de autonomía de la voluntad y otra deriva de una exigencia legal. Así lo imponen los artículos 1, 3.1 y 14 de la Ley 30/1985, de 2 de agosto, del Impuesto sobre el Valor Añadido. Es esta obligación legal de repercutir las cuotas del IVA lo que hace que ambas estén estrechamente vinculadas hasta el punto de que para el deudor es una sola obligación: ni el deudor puede pagar el precio del arrendamiento y no el IVA ni el acreedor tiene por qué aceptar un pago sin el otro. Esta vinculación determina que no se pueda constituir una «hipoteca separada» por el precio del arrendamiento y por las cuotas del IVA. Por otro lado, el artículo 12 de la Ley Hipotecaria, obliga a determinar por separado el importe de la obligación asegurada y el de los intereses si se hubiesen estipulado y en la escritura se han distinguido ambos conceptos, si bien, el principal incluye el IVA repercutido, cosa no prohibida y perfectamente lógica dada la especial vinculación entre ambos conceptos.

2.º Respecto del segundo defecto de la nota no estamos ante una obligación futura sino aplazada.

3.º La repercusión de las cuotas del IVA no es una potestad sino una obligación del acreedor, perfectamente regulada en las leyes correspondientes. Ahora bien, al establecerse en la escritura, que en el caso de demora o retraso en el cumplimiento de las obligaciones de pago que le corresponden al arrendatario se devengarían intereses de demora, con ello no se está alterando la obligación legal del IVA, sino al contrario, se respeta dicha regulación legal. Aquí se trata de regular las consecuencias desfavorables que se derivan para el arrendatario lo que cae dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad reconocida por el artículo 1.255 del Código Civil. Además, determinar los daños y perjuicios del impago de una deuda dineraria estableciendo un interés de demora viene recogido y admitido por el artículo 1.108 del Código Civil.

4.º Respecto al defecto cuarto de la nota, en el caso contemplado en la escritura no se da ninguno de los supuestos recogidos en la nota de calificación: ni hay reserva de dominio de los bienes cedidos en leasing, ni hay solidaridad de garantías, ni por tanto ha lugar a la aplicación del artículo 119 de la Ley Hipotecaria:

A) No existe una reserva de dominio a favor del arrendador: conforme a la naturaleza del contrato de leasing, los bienes pertenecen en pleno dominio a la sociedad «Lisin, Sociedad Anónima», concediéndose, tan sólo, el derecho de usarlos normalmente y el derecho de opción de compra sobre los mismos al finalizar el contrato.

B) Por lo dicho, mal se puede hablar de solidaridad de garantías —reserva de dominio e hipoteca—. Pertenecen en pleno dominio a la com-

pañía de leasing y por tanto estamos en presencia de una hipoteca pura y simple en garantía del precio del arrendamiento.

C) No se puede aplicar al caso el artículo 119 de la Ley Hipotecaria, que exige distribución de la responsabilidad sobre las fincas hipotecadas. Sobre fincas propiedad de uno no se puede constituir garantías en favor de uno mismo, que quedarían extinguidas por confusión de derechos. No hay solidaridad de garantías ni distribución de hipoteca.

5.º El hecho de que el plazo de una obligación se articule en más o en menos plazos no autoriza a decir que estamos en presencia de una hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas. La hipoteca en garantía de una deuda-renta es un tipo diametralmente opuesto a la hipoteca en garantía de una deuda-capital. Mientras en la hipoteca normal se garantiza el pago de una suma global, a efectuar en un plazo más o menos largo, en cambio la hipoteca en garantía de una deuda-renta tiene como característica fundamental no garantizar obligación alguna de entrega de un capital, pues sólo asegura la obligación de satisfacer periódicamente una renta, canon o pensión en dinero. Como se deduce de la escritura se establece un precio total por el arrendamiento, si bien éste se articula en treinta y seis plazos, no se trata de rentas o prestaciones periódicas, sino de una deuda normal aplazada, por lo que no se estima aplicable el artículo 157 de la Ley Hipotecaria. No es obstáculo a esta conclusión el hecho de que el contrato de leasing se denomine de arrendamiento financiero, ello no implica que dicho contrato sea un puro y simple arrendamiento, sino un contrato especial y sui generis. Además, por lo expuesto, no basta que exista un arrendamiento para que siempre que se garantice con hipoteca el pago de la renta, tenga que ser esta hipoteca en garantía de rentas o prestaciones periódicas. Existe un solo precio pagadero en treinta y seis plazos, por lo que no estamos en presencia de rentas o prestaciones periódicas.

6.º En cuanto al sexto defecto de la nota de calificación, al no especificarse qué causas de vencimiento anticipado tienen acceso al Registro y cuáles, no, ello hace que no se pueda entrar a debatir este punto.

#### V

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota informó:

1.º Las obligaciones principales aseguradas son dos: las rentas pendientes y la repercusión de cuotas del IVA, aunque aparezcan mezcladas en las llamadas cuotas a pagar, teniendo distinta naturaleza por lo que procede establecer cantidad propia o hipoteca independiente para cada una de ellas. La renta del arrendamiento lo es de naturaleza civil mientras que las cuotas del IVA lo son de carácter tributario, impuesta por la ley fiscal e indisponible por las partes. Para que el IVA sea debido por el consumidor es preciso la intermediación de un nuevo acto, la llamada repercusión, que determine la cuantía de la cuota a pagar: acto de naturaleza tributaria y recurrible ante la jurisdicción contencioso-administrativa (artículo 26.5 del Reglamento del IVA). La repercusión ha de hacerse en el plazo que la ley del impuesto determina: en nuestro caso, por ser empresario el consumidor, un año a partir del devengo de la obligación principal gravada (artículo 27.2 del Reglamento IVA). Transcurrido dicho plazo la potestad de repercutir caduca de modo automático, aunque no haya prescrito la acción para reclamar la obligación principal por Derecho Civil, que para el arrendador será de cinco años (1966 Cc.). Si quedare alguna duda, el artículo 26.5 determina que las controversias respecto a la procedencia como a la cuantía tendrán carácter tributario. La Dirección General de los Registros, por último, ha señalado con relación a la repercusión del Impuesto de Tráfico de Empresas, su naturaleza de obligación distinta e independiente de la principal que la origina en la Resolución de 23 de marzo de 1987. Por tanto, probado que se trata de dos obligaciones distintas, procede establecer cifra o hipoteca propia para cada una de ellas en atención al llamado principio de especialidad, según reiterada jurisprudencia registral que en general dispone que las obligaciones de naturaleza distinta deben tener asignada su propia cifra de responsabilidad si se quieren garantizar con hipoteca.

2.º Se apreció que las dos obligaciones aseguradas eran de existencia futura, por lo que como tales, si se quieren garantizar con una hipoteca ordinaria, precisan someterse al régimen establecido en los artículos 142 y 143 de la Ley Hipotecaria. La característica de estas hipotecas por deuda futura es que la inscripción en el registro sólo garantiza la existencia de la hipoteca pero no la del crédito asegurado, por lo que antes de proceder a su ejecución ha de procederse a probar por medios extrajudiciales, al menos, dos cosas: la existencia de una deuda y que la deuda cuya existencia se ha probado es una de la asegurada con la hipoteca:

A) El IVA es de devengo futuro como resulta del hecho de que lo es el propio impuesto devengado por el sujeto pasivo y que luego él procede

a repercutir. Esto se deduce del artículo 14 de la Ley del IVA y de la necesidad de que medie repercusión formal, siendo además la cuota un crédito de origen legal y cuantía indeterminada, como puntualiza el artículo 28 del Reglamento.

B) Las rentas son también deudas de devengo futuro, al ser el arrendamiento un contrato de los denominados de tracto sucesivo por lo que si se admite que el arrendamiento financiero es una variante del arrendamiento común habría que constituir dos hipotecadas ordinarias distintas para garantizar dos obligaciones de devengo futuro: las rentas futuras y las cuotas a repercutir de IVA.

3.º Respecto a la imposibilidad de regulación autónoma por las partes de la repercusión del IVA señalada en el tercer defecto de la nota:

A) La repercusión del IVA es regulada por el Derecho Público, de naturaleza indisponible por lo que no es posible ampliar a tres años la facultad de repercusión que el artículo 27 del Reglamento cifra en uno si el consumidor es empresario. No cabe convertir en fuente autónoma la demora del consumidor estipulando un interés libre sobre ella siendo preciso en todo caso la apertura de crédito independiente.

B) No parece posible la reclamación directa al consumidor de las cuotas de IVA ante la jurisdicción civil aunque su pago se garantice con hipoteca, pues la factura no es título ejecutivo, por lo que con carácter previo a la repetición sería precisa sentencia favorable en el procedimiento contencioso-administrativo que señalara que la deuda es exacta.

4.º El leasing es un contrato atípico cuya causa verdadera es la financiera, por lo que lo auténticamente cedido es el uso del capital, reservándose a favor del prestamista la propiedad fiduciaria del bien, lo que exige levantar el velo que oculta la naturaleza del contrato, aplicar la disciplina de los contratos financieros y exigir cifras independientes para el capital prestado y para los intereses remuneratorios evitándose una posible ejecución anticipada que permita al acreedor apropiarse de valores sobrantes como sería una cantidad de devengo futuro. Se produce una desnaturalización del leasing al existir una duplicidad de garantías: el dominio que retiene el acreedor y la hipoteca que se pretende, que garantizarían solidariamente las mismas obligaciones. Esta posibilidad la impide la Ley 26/1988 que impone a las compañías a dedicarse exclusivamente a operaciones de leasing por lo que el pacto habitual de otras garantías distorsionaría el mercado incurriendo en competencia desleal con las compañías de crédito. No sería posible tampoco establecer una hipoteca como subsidiaria para el caso de que el valor de los bienes no llegase a cubrir la renta y los intereses devengados por ser contraria la concurrencia de garantías, pacto de dominio e hipoteca, al principio de especialidad.

5.º En cuanto a las causas de vencimiento anticipado de aceptarse la causa financiera del contrato, es doctrina del Centro Directivo que sólo cabe admitir la falta de pago de una mensualidad o el detrimento potencial del bien, impago del seguro, aparición de cargas no consignadas, impago de créditos preferentes, obligaciones éstas no consignadas en la escritura con referencia a la finca hipotecada, no siendo además inscribible el pacto decimocuarto en cuanto al posible vencimiento anticipado por incumplimiento de cualquiera de las condiciones del contrato.

#### VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, mediante Auto de 29 de enero de 1992 confirmó la nota del Registrador basándose en el contenido de la misma y en el informe redactado en su defensa.

#### VII

Don Alberto Martínez Hernansáez en representación de «Lisin, Sociedad Anónima», apeló el Auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y además añadió:

A) Que el Auto al confirmar el informe del Registrador amplía la nota de calificación al referirse a un supuesto exceso de garantías incidiendo en «reformatio in peius» y en congruencia, en un tema que excede de la calificación del Registrador debiendo ser resuelto por los Tribunales de Justicia. Que en todo caso no existe abuso pues la condición 14.º de la escritura no obliga al arrendatario a hacer pago inmediato alguno, sino sólo a consentir que en la ejecución del resto del precio se incluya el valor residual con lo que los bienes arrendados serán definitivamente suyos, no correspondiendo al Registrador decidir qué conviene más al arrendatario.

B) Que el prestador de servicios no está facultado sino obligado a repercutir al destinatario el IVA al tipo vigente, mensualmente en el caso del leasing, al tiempo de expedir y entregar factura por lo que no es de

aplicación del artículo 27.2.º del Reglamento del IVA alegado por el calificador. En caso de ejecución anticipada se debe repercutir el impuesto inmediatamente e ingresar el mismo en la autoliquidación próxima, constituyendo en ambos casos una sola cantidad líquida susceptible de generar intereses moratorios y cómo la práctica diaria enseña que es exigible ante la jurisdicción ordinaria la totalidad de la factura.

C) La genérica expresión del defecto 6.º de la nota es extemporáneamente concretada en el informe en el que se especifica qué causas deben tener acceso al Registro y cuáles no. Se considera que debe tener acceso al Registro además el pacto de vencimiento anticipado del resto del precio en caso de pago de alguno de los plazos y ello por la razón ya esgrimida de que el precio es único para todo el período contractual por lo que el pago a plazos del mismo puede condicionarse al puntual pago de los mismos.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.091, 1.255, 1.258, 1.154 y 1.214 del Código Civil; 9, 12, 23, 119, 143 y 157 de la Ley Hipotecaria; 51 y 238 del Reglamento Hipotecario y Sentencia 4 de marzo de 1993.

1. El primero de los defectos de la nota impugnada plantea la cuestión de si puede garantizarse con una sola hipoteca tanto el pago de las rentas que se estipulan en el negocio que ahora se formaliza, como el abono de la repercusión de cuotas del IVA que se devengará como consecuencia del cumplimiento de las prestaciones que dicho negocio impone, o si, por el contrario, es necesario constituir una hipoteca separada para la cobertura de cada uno de estos conceptos, posición, esta última, que es defendida por el Registrador al entender que se trata de dos obligaciones distintas, tanto en su origen como en su naturaleza y régimen jurídico.

2. Ciertamente la obligación que tiene el llamado «arrendatario» de abonar al «arrendador», en concepto de repercusión, el importe del impuesto sobre el valor añadido por la operación de «arrendamiento financiero» efectuado es una obligación que establece la misma ley fiscal y que en ella tiene tratamiento especial. Pero también es verdad que se trata, a la vez, de una obligación que frente al «arrendador» contrae el «arrendatario» a consecuencia del contrato celebrado por ambos y que entre las partes las relaciones que surgen del contrato se rigen, en primer lugar —y a salvo lo dispuesto en leyes imperativas— por el contrato mismo (cfr. artículos 1.091, 1.255 y 1.258 del Código Civil). Y es en el contrato donde se establece expresamente que el «precio del llamado arrendamiento» viene constituido por unas cantidades periódicas constantes «incrementadas por el Impuesto sobre el Valor Añadido», cuya cuantía se precisa «sin perjuicio de las variaciones que el citado impuesto pueda experimentar que en todo caso serán repercutidas al arrendatario»; es claro, pues, que con estas expresiones queda precisado en el contrato, a efectos civiles, el alcance exacto de la contraprestación que, como precio del arrendamiento financiero, ha de recibir el «arrendador» del «arrendatario». En este aspecto la obligación contraída por el «arrendatario», debe soportar la repercusión del impuesto es uno de los efectos regidos por la ley del contrato (cfr. artículos 1.091 y 1.255 del Código Civil), y, por tanto, por el Derecho Civil y sujetos a la jurisdicción civil, tal como resulta de la Sentencia de 4 de marzo de 1993. Constituyendo civilmente ambos tipos de cantidades —las constantes y las que procedan por la repercusión del IVA— elementos o sumandos integrantes del total precio a cuyo pago se obliga el «arrendatario», no hay razón alguna para exigir, cuando se quiera garantizar con hipoteca el pago de este precio o contraprestación, que se constituya hipoteca separada por cada uno de esos elementos, disgregando, pues, lo que civilmente tiene consideración conjunta de precio o contraprestación. Basta la anterior doctrina para descartar, también, el defecto número 3, formulado por el Registrador en su nota de calificación, el cual, por cierto y tal como ha quedado formulado, no refleja por qué es obstáculo a la inscripción.

3. En el segundo de los defectos que señala la nota de calificación se expresa que como «ambas obligaciones» —se refiere a las que integran cada una de las rentas periódicas— son de existencia futura, «no son ejecutables sin extensión previa de la nota marginal a que se refiere el artículo 143 de la Ley Hipotecaria». Mas esta cuestión no es de aquellas cuya decisión haya de decidirse antes de inscribir la hipoteca puesto que la inscripción será procedente cualquiera que fuere la solución.

4. Tampoco constituye defecto el formulado en la nota de calificación con el número 4. Estima el Registrador que en garantía del pago de las rentas goza ya el llamado arrendador —si es que se estima que el leasing es un contrato de financiación— de la garantía que implica la reserva del dominio sobre el bien que es objeto del «arrendamiento financiero» y agregar ahora la garantía hipotecaria sobre un bien distinto (el bien inmueble que se hipoteca) «implicaría solidaridad en las garantías inad-

misible en nuestro Derecho que exige distribución (artículo 119 de la Ley Hipotecaria). Ahora bien, el que el acreedor pueda tener facultades de garantía sobre el mismo bien mueble, objeto de la operación financiera, no es razón bastante para excluir la posibilidad de agregar una garantía hipotecaria, dado que una y otra forma de garantía funcionan en hipótesis o ámbitos independientes y hay razones prácticas para justificar la constitución de garantías reales distintas de las que puede ofrecer un bien mueble de utilidad económica decreciente. Ante el incumplimiento de la obligación del pago de las «rentas» por parte del «arrendatario», o el «arrendador» puede, como sucede en cualquier otro contrato oneroso cuando incumple sus obligaciones la otra parte contratante (cfr. artículo 1.124 del Código Civil), optar por la resolución del contrato o reclamar su cumplimiento. Si el «arrendador» opta por reclamar el cumplimiento del contrato opta por no hacer efectiva por su sola voluntad, ninguna de las facultades reales que tiene sobre el bien objeto de la operación financiera y en garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por el «arrendatario» sólo tendrá efecto la hipoteca, por lo que, en tal hipótesis, no puede hablarse de una concurrencia de garantías reales que plantee la cuestión de si cabe, entonces, la solidaridad o si se exige la distribución de cantidades entre los distintos bienes afectados en garantía. La concurrencia de garantías reales sólo tendrá efectividad cuando el «arrendador», ante el incumplimiento del arrendatario, opte por la resolución del contrato y por hacerse con el bien objeto de la operación financiera, pero entonces las garantías reales —la que tiene sobre este mismo bien y la hipotecaria— cubren, en principio, obligaciones distintas (no hay, pues, concurrencia de garantías en las mismas obligaciones). Resuelto el contrato ya no vencerán nuevas rentas (a salvo lo que proceda en concepto de indemnización de daños y perjuicios), por lo cual la hipoteca garantizará sólo las rentas que estaban ya vencidas y que, entonces, todavía no habían sido pagadas. Y en cuanto a los bienes financiados que, por la resolución, pasan al pleno poder del financiador, lo que han garantizado ha sido evitar los perjuicios que la misma resolución produce; como dice el Registrador en su informe (para sacar otras conclusiones), «si el cuadro de amortización pactado es el adecuado, el valor de los bienes financiados cubrirá en cada momento la parte de capital pendiente de devolución (sic) y unos intereses prudenciales, y no más».

5. La anterior doctrina no significa afirmar sin más que en este tipo de contrato la inscripción de hipoteca pueda proporcionar soluciones automáticas y extrajudiciales para la determinación de las cantidades garantizadas hipotecariamente en los casos en que el arrendador pretenda exigir, a la vez, las cantidades vencidas y no pagadas y la resolución por incumplimiento. La intervención judicial podrá ser, entonces, necesaria no sólo para fijar, en caso de controversia, si realmente ha habido incumplimiento sino también para decidir, teniendo en cuenta el propósito práctico o causa concreta del contrato, si procede estimar que se da efecto a una pena convencional cuando el arrendador-vendedor-financiador por causa de la resolución se haya de quedar con el bien financiado (sin devolución de cantidad alguna al arrendatario-titular del derecho de opción-financiado) y con derecho, además, a que se le paguen las «rentas-precio» ya vencidas y todavía no pagadas, y para determinar, en caso afirmativo (lo que no sería improbable cuando falte sólo por pagar alguna mensualidad), la modificación de la pena que en equidad proceda (cfr. artículo 1.154 del Código Civil). Pero esta es cuestión de liquidación de contratos y es por sí ajena a la cuestión de la simultaneidad de garantías reales para unas mismas obligaciones: la fijación judicial de la moderación de la pena podrá determinar una rebaja en el importe de las «rentas» vencidas y no pagadas y, por tanto, podrá significar la determinación del alcance de la obligación garantizada con la hipoteca, y esta cantidad resultante será entonces la que estará garantizada con la hipoteca y sólo con la hipoteca.

6. Según el Registrador «si se estima que el leasing es un arrendamiento, las cantidades a pagar mensualmente son rentas o prestaciones periódicas, lo que exige que las partes se sometan a la hipoteca expresamente prevista por la Ley para este caso (artículo 157 de la Ley Hipotecaria)» (defecto 5.º de la nota de calificación). Pasando por alto el que en la calificación no deben emitirse juicios hipotéticos sino juicios concluyentes, el caso es que el hipotético defecto estaría fundado no en una causa de invalidez sino en una inexistente regla según la cual para que sea posible la inscripción debe precisarse por las partes no sólo la obligación que se garantiza y la extensión de la hipoteca sino también si tiene o no aplicación uno u otro de los preceptos que constituyen su régimen. Mas no es así y conforme al principio de determinación registral basta con que se haga en la inscripción «expresión circunstanciada de todo lo que según el título determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente» (cfr. artículos 9 y 12 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario).

7. En el defecto número 6 de la nota de calificación del Registrador opone que «el incumplimiento de obligaciones personales de las partes no puede provocar la ejecución anticipada de la hipoteca», aclarando en el escrito de defensa que es imposible «inscribir las causas de vencimiento anticipado de la obligación principal con la amplitud y generalidad con que se recogen en la estipulación decimocuarta de la escritura». Antes de entrar en sus razonamientos conviene volver al texto de la escritura de constitución de hipoteca y de él resulta que la hipoteca se constituye con sujeción a los pactos incluidos en la cláusula 15.º Pues bien, después de precisarse en esta cláusula la cantidad garantizada, se establece «el plazo para la devolución (sic) de la cantidad garantizada» por referencia sólo a «las estipulaciones tercera y cuarta» y en estas otras estipulaciones se señalan términos fijos (el vencimiento de las obligaciones por otras causas está fuera de estas estipulaciones y a ellas, por tanto, no se extiende la hipoteca). Ciertamente de la cláusula tercera resulta que el período de duración que en ella se establece es «sin perjuicio del derecho de resolución por incumplimiento»; pero para el caso en que el «arrendador» opte por la resolución no está previsto en la escritura que además de hacerse el «arrendador» inmediatamente con la cosa, se produzca el vencimiento anticipado de las rentas.

Esta Dirección ha acordado revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 17 de diciembre de 1993.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

### 3039

*RESOLUCION de 11 de enero de 1994, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Angel Martínez Sanchiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Illescas a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don José Angel Martínez Sanchiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Illescas, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

Por escritura que autorizó el 10 de diciembre de 1986 el Notario recurrente, don Aniceto Vicente Muñoz García vendió a don Benito Martínez Santamaría dos fincas; la segunda de ellas, una rústica en término de Illescas, finca 589 del Registro de la Propiedad número 1 de dicha localidad. Entre la circunstancias expositivas de dicha escritura figura la siguiente: «Arrendamientos. Sigue diciendo que ambas fincas están libres de arrendamientos, añadiendo que sobre la segunda no se ha hecho uso de la facultad prevista en el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos».

##### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de la finca número 2 del precedente documento, por el defecto subsanable de no aparecer debidamente cumplimentado el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. No se ha solicitado anotación de suspensión. Illescas, 2 de mayo de 1992.—El Registrador. Hay una firma ilegible».

##### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación en base a las siguientes alegaciones: Que la nota de calificación adolece de ambigüedad, pues no indica la causa del indebido cumplimiento del artículo 91, tanto más sorprendente cuando la escritura recoge la declaración que ha quedado transcrita; que la contemplación de la fórmula utilizada con la recogida en el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos señala dos diferencias: La no precisión de su apartado primero, y la omisión «en los seis años precedentes; la no mención del apartado primero del artículo 26 está cubierta por la remisión genérica al precepto, compuesto de dos apartados, de los cuales el primero, sólo contiene una facultad, mientras el segundo previene una

obligación formal, y es que en último término más vale el conocimiento íntegro del precepto que el meramente fragmentario; todo ello conduce a la no señalización de los seis años precedentes, pero es que la expresión «ni se ha hecho uso ...» es gramaticalmente mucho más absoluta, pues significa que no se ha utilizado ni en los seis años anteriores ni nunca, interpretación que por evidente no ha sido cuestionada hasta ahora en otras escrituras de idénticas circunstancias, y es que la debida cumplimentación de un artículo no requiere en buena técnica jurídica su reproducción exacta.

#### IV

El Registrador, en su preceptivo informe, alegó: Que el Notario recurrente, llevado posiblemente por su afán simplificador, ha preferido adoptar una fórmula distinta de la contenida en el texto legal, fórmula que interpreta en el escrito de recurso como de una grafía muy superior a la legal, que, a mayor abundancia, escapa a la función registral, y que fuerza, con una visión personal, el terminante texto del artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Que prescindiendo del supuesto de finca arrendada, que no es el ahora contemplado, y circunscribiéndonos al caso de finca libre de arrendatarios, el mencionado precepto legal impone un doble requisito para poder inscribir la transmisión en el Registro: 1. La simple declaración por el transmitente de que la finca no está arrendada, lo que se cumple en el presente caso, y 2. La declaración de que no ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que al arrendador reconoce el artículo 26.1 de la Ley, o sea, el derecho a enervar la prórroga del contrato. La segunda declaración es evidente, y así lo reconoce el recurrente, que no se cumple en su letra. Y aunque a su juicio la expresión utilizada es gramaticalmente mucho más absoluta, es más cierto que el Registrador no puede jugar con interpretaciones y presunciones para dar acceso al Registro a los actos transmisivos, sino que debe velar por que se cumplan los requisitos que a tal fin señalan las normas jurídicas, sin dudas ni ambigüedades. Que la fórmula legal aparece mutilada al suprimirse la frase «en los seis años anteriores a la transmisión», lo que desvirtúa el sentido del precepto. Gramaticalmente dicha frase es un complemento circunstancial de tiempo que integra la oración y la perfecciona, complemento que no puede considerarse un adorno literario sino algo requerido por la propia oración que puntualiza y precisa los requisitos que desea imponer la Ley pues no es lo mismo el transcurso de un tiempo ilimitado que la fijación de un tiempo concreto para que el arrendador pueda transmitir sin trabas la finca en el supuesto de que haya hecho uso de la facultad que le atribuye el artículo 26.1 de la Ley. La consecuencia lógica es que si no se comprendiera tal complemento circunstancial, el dato de no haberse hecho uso de la facultad del artículo 26.1 de la Ley tanto podría referirse al día anterior a la transmisión, como a un plazo indefinido o nunca. Que desde un punto de vista sistemático el repetido plazo de seis meses del artículo 91.1 de la Ley tiene perfecta correspondencia con el del artículo 26.1, de suerte que si se transmite la finca antes de que transcurra, se retorna a la situación de finca arrendada con la consiguiente necesidad de notificaciones para que el arrendatario pueda ejercitar su derecho de preferente adquisición, y análogamente, cuando el arrendatario adquiera la finca en ejercicio de su derecho de acceso a la propiedad, el artículo 84.2 de la Ley le prohíbe enajenarla en tanto no transcurran seis años desde la fecha de su adquisición, todo ello para evitar operaciones especulativas en fraude de la Ley. Y, finalmente, respecto de que para cumplir un precepto legal no se requiere su reproducción exacta, ello es cierto, pues ni las escrituras públicas ni los asientos registrales son reproducción de textos legales ni tratados de Derecho, limitándose a conformar y asegurar la vida jurídica de acuerdo con el Derecho vigente, pero no excluye el cumplimiento de la norma jurídica en él contenida.

#### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota de calificación, fundándose en que la literalidad del artículo 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y las exigencias del artículo 148 del Reglamento Notarial reclaman en el documento una declaración del transmitente obvia, expresa y directa sobre si ha hecho uso del derecho de oposición a la prórroga, que en la escritura cuestionada no se cumple, tanto por omitir la referencia al tiempo expresamente prevenido, como por omitir la declaración en primera persona, sobre el propio comportamiento bajo la responsabilidad de incurrir en un delito de falsedad, utilizando en su lugar una locución u oración impersonal, con el verbo en tercera persona e imprecisión en cuanto al sujeto, no coincidente con la propia, personal y explícita que el precepto impone.