

la venta celebrada entre los mismos contratantes y respecto del mismo bien sobre el que recayó dicho arrendamiento (tesis del Registrador) o, por el contrario, aquella previa inscripción no es necesaria para la inscribibilidad de la venta (tesis del Notario autorizante de la escritura).

2. Funda el Registrador su tesis en dos razonamientos: 1) El arrendamiento y la opción son dos partes inseparables de un contrato complejo de causa unitaria; 2) El precio de la compraventa no es el señalado para ejercitar la opción, sino el fijado por las partes en la escritura no inscrita.

Una tesis de tal naturaleza se hace acreedora a dos dificultades que la doctrina no ha podido solventar. En virtud de qué mecanismo se transforma la causa económica unitaria que ha dado origen al arrendamiento financiero y a su protección fiscal, la financiación de la empresa, que nadie niega, en una única causa jurídica que dé explicación al uso inicial indispensable del bien por el arrendatario y a la adquisición posible de aquél por dicho arrendatario transformado en optante, es la primera. La segunda se concreta en precisar en qué momento se produce el efecto transmisivo, que concilie la existencia de dos declaraciones de voluntad, la de constitución del «leasing» y la del ejercicio de la opción, de manera que no haga superflua la segunda.

Las posiciones que han asimilado el arrendamiento financiero a una venta con precio aplazado, ya sea con condición suspensiva o sin ella, no han podido salvar el escollo que supone la segunda de las dos dificultades aludidas si no admitían la condición suspensiva y, si la admitían, ha sido a costa de desdibujar el concepto técnico de condición al asimilarlo a un acto del propio adquirente como es el pago del valor residual al que se vería compelido por razones económicas para terminar de adquirir el bien que se le había entregado.

3. La Resolución de este centro de 12 de mayo de 1994, que resolvió una controversia idéntica a la que motiva este expediente, declaró que la configuración del arrendamiento financiero como compraventa no ha sido asumida por el Legislador. La regulación legal no ha ligado el efecto transmisivo al propio contrato de «leasing», sino que ha dejado a la libre voluntad del arrendatario el ejercicio de la potestad de adquisición. La unidad del contrato de «leasing» queda concretada a una cesión onerosa de uso del bien con derecho de adquisición del mismo por el usuario a la conclusión de aquél. En el contrato de arrendamiento financiero ha de incluirse necesariamente, por imperativo legal, una opción de compra a su término en favor del usuario. La relación entre el derecho de uso y la opción de compra es absolutamente necesaria para que nazca la figura con contornos propios, no puede haber entre ellos posible separación, por lo que debe sostenerse que el contrato de arrendamiento financiero no es verdadero arrendamiento ni el derecho de opción ligado a él verdadera opción, sino que el todo es un contrato unitario que faculta para usar el bien y en el cual va ínsito una facultad potestativa de adquisición. Pero el ejercicio de esta facultad exige una declaración de voluntad recepticia dirigida a la sociedad de «leasing» dentro del plazo fijado en el contrato, que deberá justificarse fehacientemente, y a la que debe ir unida la entrega o, en su caso, la consignación del valor residual, si bien la transmisión no se operará hasta que se formalice la venta y no se podrá inscribir en el Registro hasta el otorgamiento de la correspondiente escritura pública bilateralmente entre ambas partes, a no ser que se haya pactado en el contrato inicial el otorgamiento unilateral por el adquirente cumpliendo los requisitos exigibles. Por ello, desde el punto de vista registral, se ha de distinguir entre la inscripción del derecho que surge del contrato, que ha de realizarse unitariamente como un todo, sin que pueda pretenderse la inscripción aislada de alguna de sus partes, ya sea de la opción o de la facultad de goce, de la inscripción de la venta realizada en ejercicio de la facultad potestativa de adquisición.

La cuestión estriba ahora en dilucidar si es necesario que conste inscrito el contrato como un todo del que dimana la facultad de adquisición cuyo ejercicio puede determinar un acto inscribible en el Registro de la Propiedad. Estimarla necesaria es la posición que sostiene el Registrador, pero llevada a sus últimas consecuencias esa tesis implicaría la necesidad de inscribir todo tipo de derecho de adquisición, ya sea legal o voluntario, ya de carácter real o personal, como condición indispensable para lograr, en el ejercicio de aquel derecho, la adquisición del bien inmueble y su posterior inscripción. Pero esto no ocurre así ni en los derechos de adquisición de carácter legal, como en los derivados de los arrendamientos urbanos y rústicos, en la que no es posible la inscripción (artículo 37.3.º de la Ley Hipotecaria), ni en los de origen voluntario como los retractos convencionales, ni en el mismo derecho de opción de carácter personal, en los que no es indispensable (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 14 del Reglamento Hipotecario). Ni desde el punto de vista del transmitente ni desde el del adquirente se da esa necesidad. El adquirente es libre de acudir al Registro para lograr la máxima protección para su derecho de adquisición, pero, inscrito o no, cuando se verifica la adquisición ésta se conecta directamente con la inscripción del dominio del titular registral (en este caso la sociedad de «leasing») que es el otorgante de la venta,

cumpliéndose así lo que dispone el artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria. Hay un enlace directo desde el vendedor al adquirente, sin que sea necesario un estado intermedio porque el comprador no se sucede a sí mismo, sino al titular registral que realiza la venta. Desde el punto de vista del transmitente se cumple, además, en vía formal uno de los fundamentos de tracto sucesivo, la protección del titular registral sin cuya voluntad real o legalmente suplida esa titularidad permanece incólume. Además, en ningún precepto se impone la previa inscripción del arrendamiento financiero para que la sociedad que otorgó éste pueda realizar ventas de bienes inmuebles que se deriven de ese arrendamiento.

Hay que tener en cuenta, también, que del ejercicio potestativo del derecho de la adquisición que realiza el usuario adquirente surge un nuevo negocio jurídico con causa onerosa que, aunque genéticamente conectado con el propio contrato de «leasing», es jurídicamente independiente de él y su causa también independiente de la propia causa «leasing». La compraventa en que se concreta la transmisión final no es un mero acto de ejecución de alguna de las prestaciones de un negocio anterior, sino un verdadero negocio jurídico que exige nuevas declaraciones de voluntad, sin que ello obste a que sea una compraventa de contornos propios y típicos propios de ella en la que el precio, en virtud de la conexión genética antes expresada, y de la propia causa onerosa típica de la figura, es lícito, no sólo que las partes lo fijan como tengan por conveniente, sino que para determinarlo lo hagan en función de otras consideraciones que no sean el total valor del bien transmitido.

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

Madrid, 21 de junio de 1994.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

MINISTERIO DE DEFENSA

17931 REAL DECRETO 1762/1994, de 29 de julio, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, a título póstumo, al Teniente General del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Francisco Veguillas Elices.

En atención a los méritos y demás circunstancias que concurrían en el Teniente General del Cuerpo General de las Armas del Ejército de Tierra don Francisco Veguillas Elices,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, a título póstumo.

Dado en Palma de Mallorca a 29 de julio de 1994.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

17932 RESOLUCION de 26 de julio de 1994, del Organismo Nacional de Loterías y Apuestas del Estado, por la que se hace público la combinación ganadora, el número complementario y el número del reintegro de los sorteos del abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto), celebrados los días 18, 19, 20 y 22 de julio de 1994, y se anuncia la fecha de celebración de los próximos sorteos.

En los sorteos del abono de Lotería Primitiva (Bono-Loto), celebrados los días 18, 19, 20 y 22 de julio de 1994, se han obtenido los siguientes resultados: