

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

26715 *RESOLUCIÓN de 26 octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Miquel Tarragona Coromina, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número I, don Joan Verger Garau, a inscribir una escritura de hipoteca del derecho de arrendamiento financiero, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Miquel Tarragona Coromina, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barcelona número I, don Joan Verger Garau, a inscribir una escritura de hipoteca del derecho de arrendamiento financiero, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

1. El 8 de marzo de 1984, ante el Notario de Barcelona don Antonio Clavera Esteba, «Esabe Suresa, Sociedad Anónima», e «Internacional Nederlanden Lease Inmuebles, Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima», otorgaron escritura por la que formalizaron un contrato de arrendamiento financiero; la primera como arrendataria y la segunda como arrendadora, cuyo objeto fueron las fincas números 2.641, 2.642 y 2.643 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 1. En dicho contrato la entidad arrendadora concedió a la arrendataria el derecho de opción de compra de los inmuebles objeto del mismo, quedando este derecho establecido con efectos al término del contrato, en fecha 8 de marzo de 1994, siendo el precio de la venta, de ejercitarse la opción, de 7.097.250 pesetas, que deberán hacerse efectivas en el momento de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa.

2. Posteriormente, por escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Ladislao Narváez Acero, el 4 de octubre de 1990, las referidas compañías procedieron a ampliar el contrato de arrendamiento financiero anteriormente descrito con el fin de financiar en los inmuebles referidos, las diversas instalaciones de aire acondicionado que debían quedar unidas a los mismos por accesión, y se pactó la opción de compra por un precio o valor residual de 737.200 pesetas, ampliatorio del contenido en la escritura anterior, que debían ser ejercitados, en cualquier caso, ambos conjuntamente.

3. Que mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro Fernández, el 27 de junio de 1991, «Internationale Nederlanden Lease Inmuebles, Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima»; «Caixaleasing, Sociedad Anónima, Sociedad de Arrendamiento Financiero», y «Uniter-Leasing, Sociedad Anónima», como arrendadoras, y «Esabe Suresa, Sociedad Anónima», como arrendataria, formalizaron otro contrato de arrendamiento financiero que tuvo por objeto la finca número 880 del Registro de la Propiedad de Hospitalet de Llobregat número 7. Este contrato fue ampliado mediante escritura otorgada ante el Notario de Barcelona don Miguel Tarragona Coromina, el 24 de diciembre de 1992.

4. El 24 de diciembre de 1992, ante el Notario de Barcelona don Miquel Tarragona Coromina, las entidades «Internationale Nederlanden Lease Inmuebles, Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima», y «Esabe Suresa, Sociedad Anónima», otorgaron escritura en cuya virtud: A) Modificaron las escrituras de arrendamiento financiero otor-

gadas el 8 de marzo de 1984 y 4 de octubre de 1990, en los siguientes aspectos: a) Se modifica el plazo contenido en ambas escrituras, que finalizará el 24 de diciembre de 1997. b) Como consecuencia de lo anterior, la fecha del ejercicio de opción de compra, queda trasladada al 24 de diciembre de 1997. c) En virtud del aplazamiento de la fecha del ejercicio del indicado derecho de opción de compra, los valores residuales o precios de la compraventa para el supuesto ejercicio del mencionado derecho, que asciende a 7.097.250 pesetas y 737.200 pesetas, devengará intereses que se capitalizarán anualmente desde el 8 de marzo de 1994 hasta el 24 de diciembre de 1997, que serán satisfechos conjuntamente con los indicados valores residuales, estableciéndose en la escritura la manera de calcular los intereses y se añade una cláusula decimotercera a la escritura del 4 de octubre de 1990, estableciendo que, tanto el arrendamiento como el derecho de opción de compra, deben considerarse pactados unitariamente o de forma inescindible para todas las fincas objeto de esta escritura, se procede a la distribución de los cánones del arriendo, del precio de la compraventa para el supuesto de ejecución del derecho de opción de compra y de los importes a que ascienden las instalaciones a realizar, en base a los porcentajes que se hacen constar. B) «Esabe Suresa, Sociedad Anónima», para el supuesto de no satisfacer a «Internationale Nederlanden Lease Inmuebles Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima», alguno de los cánones pactados en las escrituras de arrendamiento financiero que se expresan en el apartado 3, garantiza a esta última el capital pendiente de amortización en aquella fecha que resulte de los cuadros unidos a la presente, como anexos 1 y 2, junto con los cánones vencidos y no satisfechos y los intereses de demora, a cuyo fin «Esabe Suresa, Sociedad Anónima», constituye hipoteca a favor de «Internationale Nederlanden Lease Inmuebles Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima», que la acepta sobre el conjunto de derechos y obligaciones que conforman su posición jurídica de arrendataria financiera en las escrituras de 8 de marzo de 1984 y 4 de octubre de 1990, entre los que se comprenden el derecho de opción de compra de las fincas descritas y con las instalaciones objeto de ampliación. En cuanto a las estipulaciones que aquí interesa había que señalar: «Tercero... De ejecutarse la presente hipoteca «Internationale Nederlanden Lease Inmuebles Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima», podrá promover, a su elección, el juicio ejecutivo regulado por la Ley de Enjuiciamiento Civil o el procedimiento especial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sin que la utilización de uno de estos procedimientos impida la del otro, mientras no estén totalmente cumplidas las obligaciones garantizadas. A tales efectos: 1. La parte deudora e hipotecante señala como domicilio para la práctica de requerimientos y notificaciones el de «Esabe Suresa, Sociedad Anónima», sito en Barcelona, calle Aragón, 340. 2. Se fija como valor del conjunto de derechos y obligaciones hipotecados, para el caso de subasta, el importe de la responsabilidad total hipotecaria de cada finca». «Cuarto: La presente hipoteca se efectúa, a modo de superposición de garantía sin perjuicio de cualquier otra acción personal o de otro tipo que se derive de las obligaciones convenidas por «Esabe Suresa, Sociedad Anónima», de una parte, e «Internationale Nederlanden Lease Inmuebles, Sociedad de Arrendamiento Financiero, Sociedad Anónima», de otra parte, en las escrituras de arrendamiento financiero reseñadas en los expositivos III y IV de la presente».

II

Presentada la escritura referida en el apartado 3 del hecho número I, en el Registro de la Propiedad de Barcelona, fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número uno de Barcelona. No practicada la inscripción del presente documento por observarse los siguientes defectos: a) Porque las leyes no incluyen, entre los bienes o derechos que pueden ser hipotecados, los arrendamientos inscritos sobre bienes inmuebles ni, por tanto, la posición jurídica de los arrendatarios financieros

(artículos 106 y 107 de la Ley Hipotecaria, arts. 12-1.^a y 19 de la Ley del Hipoteca Mobiliaria de 16 de diciembre de 1954). b) A pesar de la extensa modificación del arrendamiento financiero que se quiere hipotecar, la que se regula en la letra A del otorgamiento primero del documento, no se logran resolver ni jurídica ni económicamente las importantes cuestiones que surgen entre las posiciones de propietaria, arrendadora, optataria y acreedora hipotecaria, por un lado, y la arrendataria, optante y deudora hipotecante, por el otro, pues la constitución de la hipoteca sobre el arrendamiento financiero, en garantía precisamente de la misma arrendadora hace difícilmente compatibles dichas situaciones, ya que las nuevas posiciones surgidas desequilibran, en beneficio principalmente de una de las partes, el arrendamiento financiero. c) Que las sociedades de arrendamiento financiero tienen como objeto social exclusivo, según el número 8 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, la realización de operaciones de arrendamiento financiero previstas en dicha disposición, por tanto, sobre los mismos arrendamientos financieros no están autorizadas para constituir hipotecas en garantía del cumplimiento de otros arrendamientos financieros que tienen por objeto otras fincas y mediante las cuales ya se asegura legal y debidamente la devolución del capital financiado y sus intereses. d) En la estipulación cuarta del documento se dice que la presente hipoteca se efectúa a modo de superposición de garantía sin perjuicio de cualquier otra acción personal o de otro tipo que se derive de las obligaciones convenidas anteriormente, y precisamente en la estipulación anterior segunda se garantiza por la hipoteca las referidas obligaciones durante cinco años hasta un máximo de quinientos setenta y un millones quinientas cincuenta mil pesetas, y sus intereses y costas, lo que al acumularse garantías y además afectar una misma finca por dos arrendamientos financieros puede resultar excesivo y va en contra del sistema de distribución de responsabilidades (artículo 119 de la Ley Hipotecaria), y e) En el otorgamiento tercero, punto 2, se fija, para el caso de subasta no una cantidad concreta, en cuando a cada finca hipotecada, sino, por remisión, una proporción de un determinado porcentaje, lo que resulta muy opaco para terceros, y no contribuye a la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales. Siendo insubsanables algunos de los defectos expresados no se ha practicado anotación preventiva, la que tampoco se ha solicitado. Contra esta calificación puede interponerse el recurso gubernativo a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 a 132 de su Reglamento y la disposición adicional séptima de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el plazo que se señalan los mismo. Barcelona, 23 de noviembre de 1993. El Registrador. Fdo.: Joan Verger Garau».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: a) La hipotecabilidad del arrendamiento financiero inscrito. 1. Que la nota parte de un supuesto erróneo, como es la calificación del derecho de arrendamiento financiero como un puro y simple derecho arrendaticio. Que tal planteamiento carece de todo fundamento legal, jurisprudencial y doctrinal. Que en virtud de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, de 29 de julio, que constituye en el momento actual la norma reguladora básica del «leasing», puede definirse dicho contrato. Que de acuerdo con la caracterización legal en el contrato de «leasing» destacan dos componentes: la cesión de uso, que no se califica como personal, y el derecho de opción. Que, en consecuencia, el usuario es titular de un derecho que le faculta para utilizar y disfrutar en exclusiva del bien objeto del contrato y para exigir su adquisición del propietario a la finalización del mismo. Que la jurisprudencia del Tribunal Supremo conceptúa al «leasing» como un contrato complejo y atípico y de contenido no uniforme y que carece de regulación en nuestro ordenamiento jurídico (vid. Sentencias de 10 de abril de 1981, 18 de noviembre de 1983, 26 de junio de 1989 y 28 de mayo de 1990). Que en la doctrina, por lo que respecta al «leasing» inmobiliario, se subraya la idea de que constituye un contrato mixto o «sui géneris» resultante de la unión de varios esquemas contractuales que no se identifican con ellos y que tiene una naturaleza atípica e independiente; y se insiste en que la cesión de usos que deriva del contrato de «leasing», no es la propia de un uso arrendaticio. Que se afirma por la doctrina, que el contrato de «leasing» inmobiliaria crea un derecho específico de carácter real, y se sostiene la inscripción del derecho del usuario, no ya por la vía conjugada de los artículos 2-5.º de la Ley Hipotecaria y 14 del Reglamento Hipotecario, sino al amparo de la inscribibilidad general de los derechos de naturaleza real que prevén los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento. 2. Que poniendo en relación los artículos 106-2.º, 107 y 108 de la Ley Hipotecaria y teniendo en cuenta que el último artículo citado,

como excepcional ha de ser objeto de una interpretación estricta, hay que concluir que los derechos reales mencionados en dicho precepto son los únicos que no pueden ser hipotecados y, en consecuencia, cualquier otro derecho de carácter real, es hipotecable. De ahí que el derecho derivado del «leasing» inmobiliario pueda ser objeto de hipoteca. Que la enajenabilidad del derecho del usuario no plantea duda alguna. Que la posibilidad de cesión del contrato de «leasing», no sólo se justifica en el principio general del artículo 1.255 del Código Civil, sino que en ocasiones se contempla específicamente en alguna de sus cláusulas. Que presupuesta la transmisibilidad del derecho del usuario, nada se opone a la posibilidad de constituir una hipoteca sobre el mismo, máxime, si como ocurre en este caso, concurre el consentimiento de la entidad financiera, a cuyo favor se constituye la hipoteca. Que el conjunto de derechos inscritos en el Registro de la Propiedad y que por recaer directa e indirectamente sobre la cosa y tener eficacia «erga omnes» tiene carácter real e inscrito es también embargable, en garantía del incumplimiento de una hipotética sentencia judicial, y, por tanto, carecería de sentido que no fuera hipotecable. Que hay que referirse a la contestación del Ministerio de Economía y Hacienda, de fecha 1 de febrero de 1990, a la consulta formulada por la Asociación Española de Leasing. b) El pretendido desequilibrio entre las partes intervinientes. Que el razonamiento del Registrador, en el apartado b) de la nota de calificación, parece olvidar que la hipoteca se constituye a modo de superposición de garantía y para garantizar una operación crediticia concertada con la misma compañía arrendadora. Que el hecho de que recaigan en una misma persona la condición de arrendataria, optante y deudora hipotecante o la de arrendadora optataria y acreedora hipotecaria no genera ninguna cuestión que dificulte el cumplimiento normal del contrato de arrendamiento financiero, el ejercicio del derecho de opción de compra, la constitución de hipoteca y la eventual ejecución de la misma; pues se trata de relaciones jurídicas autónomas que gozan de vida propia y que no deben interferirse; o sea, de contratos de arrendamiento financieros distintos (el hipotecado y el garantizado). Que precisamente los contratantes convinieron la modificación del contrato de arrendamiento financiero a hipotecar para facilitar la constitución de la hipoteca y evitar situaciones jurídicas incompatibles o contradictorias. c) La plena capacidad de obrar de las sociedades de arrendamiento financiero. Que lo que hay que estudiar es la capacidad de las compañías de arrendamiento financiero para «aceptar hipotecas en garantía de negocios típicos de su actividad», puesto que la hipoteca en este caso se constituye en garantía del pago de las cuotas de otro «leasing» independiente sobre otra finca:

1. Que hay que citar en este punto los artículos 37 y 38-1 del Código Civil, y las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1959, 6 de marzo y 14 de mayo de 1984 y 16 de diciembre de 1985 y las Resoluciones de 8 de octubre de 1964, 2 de febrero de 1966, 1 de julio de 1976, 2 de octubre de 1981 y 31 de mayo de 1986. 2. Además en el supuesto objeto del recurso, la hipoteca tiene carácter accesorio, pues garantiza el pago de las cuotas de un arrendamiento financiero que es el negocio principal y no un simple préstamo. Que parece evidente que la entidad de «leasing» pueda aceptar hipotecas en garantía del cumplimiento de obligaciones de un arrendamiento financiero. 3. Que la suficiencia de la garantía no corresponde enjuiciarla al Registrador, sino a las partes que en este caso concreto se hallan en situación de igualdad.

d) La acumulación de garantías sobre una misma finca, en contra del sistema legal de distribución de responsabilidades: 1. Que el Registrador sostiene que el acumular convencionalmente garantías sobre una misma finca va en contra del sistema legal de distribución de responsabilidades, todo lo que conjuntamente puede resultar excesivo, pero dichas garantías se constituyen sobre objetos diferentes, toda vez que en un caso responde el inmueble y en el otro el derecho que se ostenta sobre un inmueble distinto, y ello no significa «acumulación de garantías sobre una misma finca». Que, por otra parte, las normas que regulan la responsabilidad patrimonial del deudor son de carácter dispositivo y queda al arbitrio de los particulares la posibilidad de modificación, tanto para atenuarlas como para gravarlas conforme al principio de autonomía de la voluntad. 2. Que el arrendamiento financiero es un negocio unitario, pero complejo, y la adquisición de la propiedad requiere el ejercicio de la opción, y en ningún caso está autorizado el llamado arrendatario para dejar impagadas las cuotas. Que en caso de impago, las sociedades arrendatarias podrán ejercitar cualquier acción encaminada al cobro, a parte de conservar la propiedad del bien. e) Que en cuanto a la distribución entre las distintas fincas, una simple operación matemática soslaya el pretendido problema propuesto por la nota recurrida, porque en la escritura se especifica claramente la responsabilidad que afecta a cada derecho hipotecado.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que se trata de determinar si es posible constituir legalmente un derecho de hipoteca sobre el conjunto de derechos y obligaciones que conforman la posición jurídica de la arrendataria financiera, antes de haber podido ejercitar la opción de compra del inmueble objeto del arrendamiento financiero, para garantizar los derechos que la arrendadora financiera ostenta como consecuencia de otro contrato de arrendamiento financiero que tiene por objeto otro inmueble y respecto al cual también la primera es la arrendataria financiera. Que las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de noviembre de 1983 y de 28 de mayo de 1990, califica el contrato de arrendamiento financiero como un negocio complejo y atípico en el que se funden la cesión del uso de una cosa y la opción de compra, con causa única. Que por la doctrina ha sido muy discutido y definido desde diferentes perspectivas. Que la mayoría de la doctrina entiende que el «leasing» sobre inmuebles es un derecho real, de trascendencia real o inscribible y que también es hipotecable la propiedad resoluble de la arrendadora financiera (artículo 107, número 10 de la Ley Hipotecaria). Que se considera que no todos los derechos reales son hipotecables (v.gr., el derecho de uso y habitación). Que la Ley Hipotecaria no establece que puedan ser hipotecados los arrendamientos. Que teniendo en cuenta la Resolución de 12 de marzo de 1902, las posturas doctrinales que se suscitan en cuanto a la cesión o enajenación del arrendamiento y las Sentencias del Tribunal Superior de 7 de junio de 1929, 4 de enero de 1930, 9 de febrero de 1940 y 6 de marzo de 1973 (esta última en cuanto a la cesión del derecho de opción), se puede afirmar, en cuanto a la cesión o transmisión de la posición jurídica de la arrendataria financiera, en la fase expresada, que es imprescindible el consentimiento de la entidad arrendadora para que se pueda producir un cambio de arrendatario. Que de ahí se desprende que para poder ejercitar la posible acción hipotecaria, sería también preciso, no sólo requerir al deudor para que pague, sino contar, además, con la autorización del arrendador para adjudicar dichos derechos del arrendatario a otra persona. 2.º Que lo primero que cabe destacar en materia de efectos del contrato de «leasing» es, como dice la doctrina, que en el tipo legal está presente la idea de equilibrio entre ambas partes (en tal sentido, la disposición adicional séptima, en su párrafo primero, de la Ley 26/1988, de 26 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito). Que este equilibrio de las prestaciones debe existir no sólo al tiempo de contratar, sino también durante el desarrollo de los efectos contractuales, por exigencia legal, por ello cualquier desequilibrio que suponga un gravamen excesivo de una de las partes en beneficio de la otra, provoca la ruptura de este elemento esencial de equilibrio. Que en el caso que se estudia se puede producir dicho desequilibrio contractual al resultar gravados con los cánones de otro «leasing» los inmuebles que se adquieran al satisfacerse el precio residual, tal como se expone en los Hechos. 3.º Que como se dice en la letra c) de la nota de calificación, las sociedades de arrendamiento financiero tienen como objeto social exclusivo, según el punto octavo de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988 citada, la realización de operaciones de arrendamiento financiero previstas en dicha disposición. Que el Notario recurrente no distingue entre capacidad general de las personas jurídicas que tiene toda la legalmente posible (artículo 38 del Código Civil) y la capacidad de obrar de los órganos sociales que vienen en principio determinada por el objeto social (artículo 129 de la Ley de Sociedades Anónimas), que en este caso viene señalado por la ley, que es realizar contratos de «leasing», sin perjuicio que realizar actividades complementarias o anejas al objeto social. Que entre éstas no parecen que estén incluidas operaciones que vinculan en sí dos o más «leasing», que se opina que se podrían desvirtuar dicho objeto social establecido por la ley. Que estas entidades financieras, en relación con los contratos de «leasing», están beneficiadas directa o indirectamente por una serie de ventajas de carácter principalmente fiscal, lo que las obliga a ajustarse estrictamente a las normas dictadas especialmente para ellas, como la referente al objeto social legal, y soportan los posibles riesgos que se derivan de ello. 4.º Que el defecto de la letra d) se refiere a la superposición de garantías y acciones personales y reales por la arrendadora financiera, lo que resulta excesiva y va en contra del sistema de distribución de responsabilidades (artículo 119 de la Ley Hipotecaria). Que hay que citar el Auto del excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 29 de enero de 1992 y las Resoluciones de 24 de enero de 1916 y 12 de marzo de 1936.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, confirmó la nota del Registrador, fundándose en las alegaciones que éste expone

en su informe; en lo referente a que es imprescindible el consentimiento de la entidad arrendadora para que se pueda producir un cambio de arrendatario y, por tanto, para poder ejercitar la acción hipotecaria sería preciso no sólo requerir al deudor para que pague, sino contar, además, con la autorización del arrendador para adjudicar los derechos del arrendatario a otra persona; e igualmente en lo referente a la falta de equilibrio de las prestaciones y a la excesiva superposición de garantías que revelan una posición abusiva por parte de la entidad arrendadora en perjuicio de la arrendataria.

VI

El Notario recurrente, apeló el Auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

VII

La Dirección General de los Registros y el Notariado, en diligencia para mejor proveer, solicitó del Registrador de la Propiedad de Barcelona número I, fotocopia literal de la inscripción o inscripciones relativas al arrendamiento financiero, cuya hipoteca es objeto de este recurso, cuyo contenido se recoge a continuación en los fundamentos de Derecho.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.124, 1.152, 1.255, 1.281, 1.283 a 1.286, 1.554 y 1.561 del Código Civil; 1, 2, 11, 26, 38, 40, 106, 107 y 119 de la Ley Hipotecaria; 7 y 217 del Reglamento Hipotecario; 25 de la Ley General Tributaria; 6-12.ª, 11 y 12 de la Ley de Venta a Plazos de 1965; disposición adicional séptima de la Ley de Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito de 29 de julio de 1988 y Real Decreto de 20 de diciembre de 1990; Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de junio de 1989 y 28 de noviembre de 1997 y Resoluciones de este centro Directivo de 24 de enero de 1916, 12 de marzo de 1936 y 21 de junio de 1994.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de constituir hipoteca sobre la íntegra posición jurídica que respecto del bien a gravar corresponde al «arrendatario», en virtud de un contrato de arrendamiento financiero, cuyo contenido ha quedado transcrito en el hecho I de esta Resolución.

2. Como ha declarado reiteradamente el Tribunal Supremo, es el arrendamiento financiero un contrato complejo y atípico de contenido no uniforme, regido por sus específicas disposiciones (vid. Sentencias de 26 de junio de 1989 y 28 de noviembre de 1997), de modo que en cada caso habría de estarse a las particulares estipulaciones que integran el negocio cuestionado, a fin de determinar su específica naturaleza, su estructura negocial unitaria o dual, y su alcance y eficacia, atendiendo para ello a la intención de los contratantes (cfr. artículo 1.281 del Código Civil), a la finalidad perseguida (cfr. artículos 1.283, 1.284 y 1.286 del Código Civil), y a la valoración conjunta de las diferentes cláusulas (cfr. artículo 1.285 del Código Civil); y todo ello dentro del respeto a los límites establecidos a la autonomía de la voluntad (cfr. artículo 1.255 del Código Civil) y a las especiales exigencias para la configuración de nuevos derechos reales.

3. Por lo demás, las previsiones normativas de índole fiscal (disposición adicional séptima de la Ley 29 de julio de 1988 y Real Decreto de 20 de diciembre de 1990, vigente en el momento de producirse la calificación impugnada) no pueden ser decisivas a la hora de precisar la verdadera naturaleza jurídica del negocio cuestionado, pues, sobre ser precisamente esta naturaleza jurídica la que decidirá las cuestiones que se susciten en la aplicación del impuesto y no a la inversa (como resulta del propio artículo 25 de la Ley General Tributaria), aquellas disposiciones fiscales no delimitan un contrato específico, definiendo de modo completo a su naturaleza y su íntegro régimen jurídico, sino que se limitan a establecer una serie de características cuya concurrencia determinará la aplicación de ese régimen fiscal que articulan, sin prejuzgar sobre el resto de los elementos que integran las operaciones a las que este régimen fiscal sea aplicable, ni sobre su específico alcance jurídico. En consecuencia, la inclusión bajo esa rúbrica de «arrendamiento financiero», tiene una exclusiva significación fiscal, y no garantiza la identidad sustancial de las diferentes operaciones jurídicas a las que puede proyectarse; adviértase, incluso, que pese a la denominación elegida por esa normativa fiscal —arrendamiento financiero—, algunas de sus previsiones ponen en evidencia la falta de idoneidad de esa expresión (cfr. reglas 3 y 6 de la disposición adicional séptima de la Ley 26/1988, cuando prevén la diferenciación entre coste de recuperación y carga financiera correspondiente; o configuran

el valor de la opción de compra como una parte del coste de recuperación; o excluyen la calificación como gasto deducible de la parte correspondiente al coste de recuperación si se trata de bienes no amortizables).

4. Ciertamente, al tratar de determinar la verdadera naturaleza del derecho del denominado «arrendatario financiero», a fin de decidir sobre su hipotecabilidad (cfr. artículos 106 y 107 de la Ley Hipotecaria) no puede desconocerse la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro cuando aquel derecho está inscrito (artículos 1, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria), pero tampoco puede obviarse, so pretexto de esa presunción, la necesaria labor interpretativa del contenido del negocio respectivo tal como ha quedado inscrito, de modo que la verdadera intención de los contratantes, deducida de los términos del asiento, no quede relegada ni oscurecida por el empleo de palabras o conceptos claramente incompatibles con ella, garantizándose así la necesaria congruencia entre la eficacia concreta del negocio y el inequívoco objetivo y finalidad con él perseguidos (cfr. artículos 1.281, 1.283 y 1.285 del Código Civil), y evitando la indiscriminada aplicación de las soluciones legales arbitradas para una categoría contractual que no corresponde al negocio celebrado, pese a la denominación que los otorgantes le hayan atribuido.

5. En este sentido, una primera conclusión se hace evidente, y es que pese a la denominación elegida (arrendamiento financiero), la valoración global del clausulado inscrito que integra dicho negocio contradice la existencia de un genuino contrato de arrendamiento al que se le añade la concesión de un derecho de opción ejercitable al final del período del arriendo; la finalidad práctica perseguida por las partes no es una mera cesión de uso por tiempo determinado y precio cierto, con posibilidad añadida de devenir propietario al vencimiento de aquel plazo, sino 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 denominado «arrendatario financiero» de la contraprestación asumida; entre tanto, el arrendador financiero retendrá una titularidad dominical más bien formal, aunque con vocación de plenitud, para el caso de incumplimiento de los compromisos asumidos por el denominado arrendatario financiero o de que, por causas ajenas a los contratantes, el fin negociar no llegue a producirse; y, por el contrario, al arrendatario financiero se le atribuyen, desde el momento mismo del otorgamiento del negocio, el contenido sustancial básico de facultades y deberes inherentes a la propiedad, si bien que con las limitaciones inherentes a esa hipotética planificación del derecho del «arrendador financiero». Así lo evidencian previsiones negociales como el desplazamiento posesorio inmediato; la cesión al denominado arrendatario financiero de las acciones de saneamiento y evicción por vicios ocultos que corresponderían al arrendador contra su vendedor (cfr. artículo 1.554 del Código Civil); dejar a cargo del arrendatario toda reparación tanto ordinaria como extraordinaria que precise el bien negociado o imponerle el deber del mantener en perfecto estado el inmueble y todas sus instalaciones, reemplazándolas si por vetustez o fuerza mayor se deteriorasen (cfr. artículos 1.554-2 y 1.561 del Código Civil); imputar al denominado «arrendatario» deberes propios del arrendador como son los «gastos ordinarios o extraordinarios, o contribuciones derivadas de obligaciones de carácter urbanístico, tributos del Estado, Comunidades Autónomas, demás entes autónomos, provincia y municipio, que devengue la propiedad del inmueble desde el día de celebración del contrato hasta su extinción, incluso aquellos que se creen durante su vigencia»; la previsión de que en caso de incumplimiento de las obligaciones de pago de los cánones no sólo se producirá la resolución del contrato, sino que, además, el denominado arrendatario financiero vendrá obligado a abonar «todos los cánones, previstos en concepto» «de pena convencional y en lo menester como indemnización» y ello con independencia de aquellos otros conceptos indemnizatorios derechos procedentes (cfr. artículos 1.124, 1.152 y siguientes del Código Civil); imponerle el deber de «realizar a su costa los trabajos u obras de transformación o de instalaciones que impongan obligatoriamente las disposiciones administrativas; poner a cargo del arrendatario las realizaciones de las obras reconocidas como necesarias por los arrendadores para conservar en buen estado el inmueble, incluso aunque la necesidad de su realización apareciera al término del contrato; poner a cargo del arrendatario financiero el importe de las primas de los seguros de daños sobre el inmueble que contrate el arrendador; la renuncia expresa del arrendatario a toda reclamación contra el arrendador en base a la existencia de siniestros totales o parciales de daños y perjuicios; en fin, el restringir el ejercicio de la opción al vencimiento del plazo del denominado arriendo y al íntegro cumplimiento de las obligaciones anudadas a éste, y por un precio (7.097.250 pesetas) que no cubre siquiera tres mensualidades de la renta pactada (2.842.023 pesetas), siendo así que: a) se trata de un edificio industrial previamente adquirido por la arrendadora en 43.000.000 de pesetas; b) que una parte sustancial del mismo, el suelo, no sólo no

experimenta depreciación (de ahí que la parte de los cánones que al suelo corresponden, no es calificable fiscalmente como gastos deducible por el arrendatario (cfr. disposición adicional séptima.6 de la Ley 26/1988), sino que por evidentes consideraciones económicas suele incrementarse con el paso del tiempo; y c) que respecto de la otra parte, las edificaciones, difícilmente puede admitirse su depreciación en un breve período de diez años (vid. artículo 1.591 del Código Civil); consideraciones éstas que ponen de manifiesto que la denominada «renta o canon mensual» no es, en realidad, la contraprestación por el simple uso, sino una fracción de la total contraprestación por el definitivo traspaso dominical pretendido.

6. Si a lo anterior se añade que en nuestro ordenamiento jurídico aquellas estipulaciones de un contrato traslativo de dominio en cuya virtud pese al inmediato desplazamiento posesorio, se supedita o aplaza el traspaso dominical completo del bien negociado a la íntegra realización de la contraprestación monetaria convenida y aplazada, equivalen sustancialmente, en los efectos prácticos a las situaciones que crea la condición resolutoria explícita (cfr. artículos 6-12.^a y 11 de la Ley de Venta a Plazos de 1965 y 11 de la Ley Hipotecaria), habrá que concluirse que el derecho condicionado que adquiere, desde luego, el denominado arrendatario financiero, no puede ser calificado, sino de real, en cuanto recae directamente sobre la cosa, resulta oponible «erga omnes», y reúne los requisitos estructurales configuradores de este tipo de derechos (cfr. artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), de modo que su hipotecabilidad no puede ser negada (cfr. artículo 106 de la Ley Hipotecaria); sin que pueda ser obstáculo a ello la concreta previsión de intransmisibilidad del derecho cuestionado sin consentimiento del denominado arrendador, pues, sin prejuzgar ahora sobre la validez de dicha cláusula en función de lo establecido en el artículo 26 de la Ley Hipotecaria, toda vez que se halla inscrita y goza, por tanto, de la presunción legal de exactitud y validez, en el caso debatido, el arrendador, que es el beneficiario de la hipoteca que se constituye, ha aceptado expresamente tal gravamen, y, por tanto, la eventual transmisión inherente a la ejecución de la garantía.

7. El defecto relacionado bajo la letra c) de la nota recurrida carece de fundamento toda vez que en el caso debatido la sociedad de arrendamiento financiero se limita a aceptar una hipoteca constituida en su favor por un particular; y es evidente que la delimitación legal del objeto social de tales sociedades de arrendamiento financiero no les impide la aceptación de garantías hipotecarias establecidas por terceros en cobertura de la obligación que a su favor derive de las operaciones propias de ese objeto.

8. Tampoco el defecto recogido bajo la letra d) de la nota impugnada puede ser confirmado; el hecho de que en garantía del cumplimiento de las obligaciones que para el denominado arrendatario derivan de un contrato de arrendamiento financiero, constituya aquél hipoteca sobre los derechos que en su favor deriven de otro contrato de arrendamiento financiero recayendo sobre bienes distintos, no significa que exista una concurrencia de garantías excesiva y contraria al sistema de prohibición de hipotecas solidarias y de exigencia de distribución de responsabilidad. Se trata de concurrencias de garantías reales de distinta naturaleza —indirecta, la envuelta en el arrendamiento financiero y directa, la constituida por la hipoteca—, cuya operatividad únicamente será concurrente 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 la garantía real hipotecaria se referirá sólo al eventual saldo que en favor de la sociedad arrendadora resulte del contrato (con las correcciones judiciales que en su caso procedan), por no quedar cubierto con el bien que pasa por la resolución a esa entidad.

9. Por último, el defecto reseñado bajo la letra e) debe ser igualmente revocado; determinados los máximos de la responsabilidad hipotecaria por principal, por intereses de demora y por costas y gastos, y señalado el porcentaje que de tales máximos corresponde a cada una de las tres fincas que se gravan, es indudable la plena satisfacción de la exigencia de fijación del valor de una subasta de cada uno de los bienes hipotecados, toda vez que queda perfectamente determinada el importe de la responsabilidad hipotecaria total de cada finca y es precisamente este importe el que se fija como valor de cada bien a efectos de la subasta (cfr. artículos 1, 12, 119 de la Ley Hipotecaria y 217 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el Auto apelado.

Madrid, 26 de octubre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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