

La inscripción de la compra del inmueble por el arrendatario financiero que ejercita su derecho de opción

(Dictamen a solicitud de la Asociación Española de Leasing) (*)

ANTONIO RODRÍGUEZ ADRADOS
Notario

SUMARIO: I. Importancia y actualidad.—II. El arrendamiento financiero como contrato típico. Su regulación legal.—III. La argumentación de Manzano Solano.—IV. La complejidad de la operación de leasing y su causa única.—V. La exclusión de las relaciones iniciales.—VI. La exclusión de la compra del bien.—VII. El contrato unitario de leasing.—VIII. El ejercicio del derecho de opción.—IX. El objeto exclusivo de la Sociedad de leasing.—X. El tracto sucesivo registral.—XI. Conclusiones.

— I —

La cuestión que se somete a mi consideración tiene una evidente importancia práctica. Son muchos los arrendamientos financieros inmobiliarios que no se inscriben en el Registro de la Propiedad, a pesar de las innegables ventajas que también en este caso tiene la inscripción,

(*) Conf., con posterioridad, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo y 21 de junio de 1994, y el trabajo de JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA: «El deterioro del sistema inmobiliario registral: la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1994» (*Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 623, julio-agosto 1994, pp. 1645-1661).

puestas de manifiesto, entre otros, por Benavides (1), Amorós (2) o Manzano (3): La Sociedad de leasing, en efecto, se considera segura con la inscripción a su nombre de la propiedad de la finca en virtud de la compra inicial; y el arrendatario financiero confía en la Sociedad de leasing, en el control administrativo de la misma, y en su posesión de la finca, sin tener en cuenta que un importante ingrediente de su derecho —la facultad de opción—, carece de contacto posesorio. Pero al terminarse la relación de uso y ejercitarse esa facultad de compra, el hasta ahora arrendatario financiero quiere siempre que la finca se inscriba a su nombre en el Registro de la Propiedad; y entonces aparecen las dificultades: la previa inscripción del contrato de leasing aparece entonces como un requisito plenamente inútil, que lleva tiempo y dinero, que puede encontrar dificultades en una calificación —ya extemporánea—, de sus cláusulas, y que exige la previa formalización del documento notarial inscribible si el contrato figuraba solamente en póliza, aunque ésta hubiera sido intervenida.

Y a esta importancia hay que unir la actualidad. Algunas posturas doctrinales andaban rondando la exigencia de aquella previa inscripción; pero nadie la había formulado expresamente, a lo que creo, hasta que lo hizo Don Antonio Manzano Solano, Registrador de la Propiedad, en unas «*Jornadas sobre leasing de inmuebles*», celebradas en Madrid en 1989, al desarrollar el Tema 5: «*La inscripción del leasing sobre inmuebles en el Registro de la Propiedad*» (4).

La postura de Manzano Solano fue terminante: «Otra cosa es que se pretenda la inscripción de la escritura en la que se formalice el ejercicio de la opción de compra nacido del contrato de “leasing”, sin la previa inscripción de este último. Esta escritura sería inscribible presentando antes la de arrendamiento financiero que podría inscribirse en asiento propio o en tracto abreviado, pero, en todo caso, precediendo registralmente a la de ejercicio de la opción de compra. Y ello porque este derecho de opción o de preferente adquisición, legalmente

(1) BENAVIDES DEL REY, José Luis: «Inscripción en los Registros de la Propiedad de los contratos de arrendamiento financiero de bienes inmuebles regulados en el Real Decreto de 31 de julio de 1980», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, LIX-558, septiembre-octubre, 1983, pp. 1172-1256; ver pp. 1244-1248.

(2) AMORÓS GUARDIOLA, Manuel: «El “leasing” inmobiliario y su inscripción registral». Ponencia presentada en el VI Congreso Internacional de Derecho Registral, Madrid, 1984, publicada en pp. 771-844 del Tomo I de las «Ponencias y Comunicaciones» al citado Congreso, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España — Centro de Estudios Hipotecarios; ver pp. 835-836.

(3) MANZANO SOLANO, Ver nota siguiente.

(4) Pp. 175-266 del volumen «*Jornadas sobre leasing de inmuebles*». Consejo General del Notariado — Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Publicaciones del Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Córdoba, 296 pp.

establecido, no es una opción típica, sino una preferencia emanada del "leasing" como derecho real que, por razones de tracto, ha de ser previamente inscrito en su totalidad» (5). En el coloquio, Manzano reafirmó su postura: «¿no sería inscribible tal compraventa (la compraventa en ejercicio del derecho de opción de compra) sin la previa inscripción del contrato de "leasing"?, preguntaba, un tanto alarmado —«Perdón, perdón. Es que no lo comprendo bien»— uno de los asistentes, el Sr. Rodríguez Cantarero; y Manzano respondía: «Bien. Yo creo que, precisamente porque es un acto de ejecución del contrato de "leasing", no es inscribible sin la previa inscripción de aquél» (6).

Dada la evidente autoridad de Manzano en cuestiones hipotecarias (7), no es de extrañar que a partir de entonces haya surgido alguna nota calificadora exigiendo la previa inscripción del contrato de arrendamiento financiero para la inscripción de la compra en ejercicio del derecho de opción, y se haya difundido la alarma —la inseguridad— entre las Sociedades de leasing.

— II —

La doctrina venía girando entre nosotros, al discurrir sobre la naturaleza jurídica del leasing y sobre los problemas prácticos a ella conexos, en torno a las ideas de préstamo, compraventa, arrendamiento y opción. Quizá fuera el primero Martín Oviedo en atreverse a reconocerle sustantividad: «se trata, indudablemente, de un *contrato atípico*... Pero también de un *contrato* y no de una serie compleja o amalgama de contratos» (8), «una operación *unitaria*, conjunta», «a la que no le conviene *ninguna de las categorías jurídicas clásicas*» (9); y enseguida Rico Pérez: es «un contrato atípico», «una forma de contratación atípica», «especial o independiente»: «El "leasing" no es ni

(5) MANZANO SOLANO, *op. cit.*, en nota anterior, p. 218.

(6) MANZANO SOLANO, *op. cit.*, en nota 4, pp. 248.

(7) Recordemos especialmente su «Derecho Registral Inmobiliario», Volumen I, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España — Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1991, 378 pp.

(8) MARTÍN OVIEDO, José María: «El "leasing" ante el Derecho Español (Arrendamiento financiero: régimen mercantil y fiscal)», Editorial de Derecho Financiero, Madrid, 1972, 247 pp.; conf. p. 40.

(9) MARTÍN OVIEDO, José María: «Naturaleza y régimen jurídico de las operaciones de "leasing"», *Revista de Derecho Financiero y de Hacienda Pública*, Volumen XXIII, Números 106-107, julio-octubre 1973, pp. 1043-1092; conf. p. 1077.

más ni menos que el “leasing”, es decir, una institución que existe *per se* y con una configuración especial» (10).

Aquella falta de sustantividad podría defenderse incluso publicado el Real Decreto-Ley 15/1977, de 25 de febrero, sobre medidas fiscales, financieras y de inversión pública, que no tenía pretensiones, por tanto, de abordar una regulación sustantiva, según expresamente reconocía: «A los efectos de la presente disposición constituyen operaciones de arrendamiento financiero...», comenzaba diciendo el artículo 19. Pero la vigente Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito, ya «aborda la regulación general de las operaciones de arrendamiento financiero», según nos dice su Preámbulo; y aunque lo haga en un lugar tan poco adecuado como una Disposición Adicional, no podemos conformarnos con la mera «tipicidad social», como para el leasing mobiliario propugna Sánchez-Parodi (11), sino que el arrendamiento financiero tiene entre nosotros verdadera tipicidad legal; la Ley 26/1988 ha supuesto, como escribe Rueda, el «desvanecimiento del carácter atípico» del leasing (12); ya en vísperas de esa Ley habló José María de Prada de «contrato nuevo» (13), y ésta es hoy la dirección doctrinalmente dominante: Fernández Golfín, «figura negociada nueva» (14); y también, claro es, Manzano, «contrato nuevo» (15). El tipo legal viene, en efecto, delineado en la Disposición Adicional Séptima—1, de la citada Ley 26/1988:

«Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles, adquiridos para dicha finalidad según las espe-

(10) RICO PÉREZ, Francisco: «Uso y disfrute de bienes ajenos con opción de compra (La contratación por “leasing” en España). Madrid, Reus, 1974, 100 pp.; conf. pp. 24-25.

(11) SÁNCHEZ-PARODI PASCUA, José Luis: «Leasing financiero mobiliario». Montecorvo, Madrid, 1989, 351 pp.; conf. p. 159.

(12) RUEDA PÉREZ, Manuel Angel: «Aspectos sustantivos del leasing sobre inmuebles», pp. 33-110 del volumen citado en nota 4; conf. p. 52.

(13) PRADA GONZÁLEZ, José M.^a de: «Observaciones en torno a algunas cláusulas de los contratos de leasing», en Homenaje a Juan Berchmans Vallet de Goytisolo, Volumen II (Junta de Decanos de los Colegios Notariales de España — Consejo General del Notariado, 1988), pp. 639-79; conf. p. 678.

(14) FERNÁNDEZ-GOLFIN APARICIO, Antonio, con la colaboración de Juan José RIVAS MARTÍNEZ y José Manuel RODRÍGUEZ POYO-GUERRERO: «Influencia de la práctica en la evolución de la estructura de los derechos reales» (Ponencia de la Delegación Española en el Tercer Tema del XIX Congreso Internacional del Notariado Latino (Amsterdam, 1989), publicada en la *Revista de Derecho Notarial*, CXLIII, enero-marzo 1989, pp. 91-198; conf. p. 195.

(15) MANZANO, *op. cit.*, en nota 4, p. 202.

cificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente de las cuotas a que se refiere el número 2 de esta disposición. Los bienes objeto de cesión habrán de quedar afectados por el usuario únicamente a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios o profesionales. El contrato de arrendamiento financiero incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario».

Aunque ya derogados, conviene tener presentes las disposiciones precedentes de alguna entidad, que pueden ayudarnos en el entendimiento de la normativa vigente, así como para ponderar, según sus fechas, la doctrina de los autores, y las sentencias de la jurisprudencia:

- Real Decreto-Ley 15/1977, de 25 de febrero. Artículo 19: «A los efectos de la presente disposición constituyen operaciones de arrendamiento financiero aquellas operaciones que, cualquiera que sea su denominación, consisten en el arrendamiento de bienes de equipo, capital productivo y vehículos adquiridos exclusivamente para dicha finalidad por empresas constituidas en la forma prevista en el artículo 22 y según las especificaciones señaladas por el futuro usuario. Las mencionadas operaciones deberán incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento».— Artículo 20-1: «Los bienes objeto de arrendamiento financiero, han de quedar afectados por el usuario exclusivamente a fines agrarios, industriales, comerciales, de servicios o profesionales».
- Real Decreto de 31 de julio de 1980, artículo 1.º: «Las sociedades inscritas en el Registro Especial de Empresas de Arrendamiento Financiero... podrán extender su actividad a la realización de operaciones de arrendamiento financiero sobre bienes inmuebles los cuales sean objeto de tráfico empresarial habitual. Tales bienes deberán quedar afectados por el usuario exclusivamente a fines agrarios, industriales, comerciales, de servicios o profesionales, durante toda la vigencia del contrato. En ningún caso podrán realizarse contratos de arrendamiento financiero sobre inmuebles destinados a vivienda o que no sean necesarios para el ejercicio de los fines señalados anteriormente».

La normativa específica sobre el leasing ha de ponerse en relación con el Derecho Hipotecario, en cuanto que la cuestión planteada se refiere a una inscripción en el Registro de la Propiedad, y con el Derecho

Notarial, que regula la documentación adecuada al efecto. Y sobre todo, encuadrarse en nuestro sistema jurídico de Derecho patrimonial y contratación y tráfico de inmuebles, básicamente delineado por el Código Civil. Suele atribuirse al leasing mobiliario carácter mercantil, quizá sin la debida profundización, por tomar sólo en cuenta la función de la operación total y no en concreto la del arrendamiento financiero, y menos su estructura. Pero lo que interesa dejar sentado a los fines del presente dictamen, es que el tráfico inmobiliario queda fuera del Derecho Mercantil; como escribí en otro lugar (16), «la transmisión del dominio, y la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles no son actos de comercio, no se rigen por el Código de Comercio, sino por el Código Civil y la Ley Hipotecaria, Cuerpos legales a los que han venido a sumarse modernamente, acentuando la lejanía de la mercantilidad, la Ley del Suelo y la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. La mercantilidad que en algún caso pudiera defenderse sería... totalmente inoperante, meramente teórica»; en vano buscaríamos en el Código de Comercio, en efecto, norma alguna sobre el arrendamiento de inmuebles, o sobre la opción de compra, en las que, teniendo siempre en cuenta la naturaleza *sui generis* del leasing, apoyar soluciones con las que ir llenando el vacío legal en la regulación de ciertas prestaciones que se dan en el leasing y en otros contratos que entran dentro del ámbito del Código Civil.

— III —

El argumento fundamental aducido por Manzano Solano no es otro que aquella naturaleza jurídica del leasing: «*contrato nuevo*», «*contrato complejo*», pero sobre todo «*contrato unitario*, pues aquella complejidad lo es sólo de orden morfológico, ya que, desde el punto de vista de su fisiología o funcionamiento, responde a una *unidad causal* sustancial, que va más allá de lo que pudieran ser las causas particulares de aquellas figuras o prestaciones aisladas: causa-mandato, causa-arrendamiento, causa-opción, etc.» (17); «esa complejidad, entendida como pluralidad de prestaciones atípicas, no es obstáculo a su calificación como *contrato unitario*, pues responde a una única *unidad causal*, que va más allá de lo que pudieran ser eventualmente las causas o motivaciones particulares de las prestaciones que lo integran: uso, preferente adquisición, etc. Esa causa única es lo que yo me atrevería a

(16) «La fe pública en el ámbito mercantil. Competencia de los Notarios y de los Agentes mediadores colegiados». Civitas, Madrid, 1986. 151 pp.; conf. p. 68.

(17) MANZANO, *op. cit.*, p. 280.

llamar sencillamente *causa-leasing*» (18). «La idea de la unidad del contrato, suele aparecer clara en la *intención de los contratantes*» (19). «Pero es que, además, *legalmente*, también resulta esa unidad contractual (con cita de la Ley 26 /88)... No puede, por tanto, aislarse la adquisición de la cesión del uso. Esa adquisición forma parte de una realidad única que es el “leasing” y responde a su causa única” (20).

También en el coloquio: «Si estamos defendiendo la tesis de construcción de un contrato nuevo, con trascendencia real, con unidad y sustantividad propias, tenemos que tratar de inscribirlo como tal. Por lo tanto, en mi opinión, y tal como he recogido en el texto de la ponencia, no cabe inscribir solamente una de sus partes o de sus fases, pues estamos ante un contrato de tracto sucesivo» (21). Manzano insiste: «Yo creo que, con arreglo a la tesis que he mantenido aquí —que, por supuesto, respeta las que no comulguen con ella—, del derecho de “leasing” como un contrato con causa única, contrato que tiene propia sustantividad y unidad y en el que la opción de compra participa de la naturaleza real de todo el contrato, como prestación esencial del mismo, no hay ninguna posibilidad registral —repito: con arreglo a esa tesis— de inscribir ningún derecho que traiga causa de ese contrato sin la previa inscripción del mismo» (22).

La unidad contractual se inicia, pues, para Manzano, con la compra por la Sociedad de leasing del inmueble que va a ceder en arrendamiento financiero al usuario; de manera que, salvo el excepcional supuesto del *lease back* o *retroleasing*, en el que lógicamente sólo hay dos partes contratantes, el leasing inmobiliario es un «*contrato a tres*» (23), es «trilateral», puesto que en él «intervienen tres sujetos: el proveedor o vendedor del inmueble a la sociedad de “leasing”; la sociedad cedente del uso con opción de compra; y el cesionario-usuario» (24); «la unidad contractual empieza en la compra previa y termina —repito: en la fase de perfección del contrato—, en la cesión de uso y opción de compra» (25).

Las consecuencias registrales de esta unidad contractual son claras: «es necesaria la *inscripción en el Registro de la Propiedad* de ese contrato, como tal contrato unitario y no ya de algunas de las fases o prestaciones que lo integran» (26), «lo cual tampoco quiere decir

(18) MANZANO, *op. cit.*, p. 202.

(19) MANZANO, *op. cit.*, p. 216.

(20) MANZANO, *op. cit.*, p. 216-217.

(21) MANZANO, p. 248.

(22) MANZANO, p. 249.

(23) MANZANO, p. 217.

(24) MANZANO, p. 185.

(25) MANZANO, p. 216.

(26) MANZANO, p. 180.

necesariamente asiento único, pero sí solución a los problemas de integración del folio registral ante el acceso escalonado o por fases de un contrato que, no obstante, responde a una causa única» (27). «*Si la compra y la cesión de uso se formalizan simultáneamente, ... en la inscripción, pues, como unidad contractual que es, se recogerán en un solo asiento, tanto la compra, como la cesión de uso y el derecho de preferente adquisición del usuario*» (28), y el «Acta de Inscripción», «yo la redactaría de la presente forma, tratando de ser consecuente con cuanto he expuesto en el texto de mi Ponencia: “INSCRIBO el dominio de esta finca a favor de ... SOCIEDAD DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, por título de compra-venta; e INSCRIBO a favor de ... los derechos de uso y opción de compra, sobre el mismo inmueble, por título de arrendamiento financiero (o, si se quiere por título de “leasing” inmobiliario) en los términos expresados». «En la exposición previa al Acta de Inscripción se habrían recogido todos los requisitos legales esenciales (especificaciones del usuario, afectación de los bienes, plazos, cuotas o cánones, etc.), así como las cláusulas inscribibles» (29). «*Si la venta se formaliza separada y previamente, ... debe recogerse el nombre del futuro usuario junto a la finalidad de la compra o adquisición... Esto me parece de la mayor importancia registral, pues, constatada en el asiento la finalidad de la compra y la persona del usuario, esta expresión registral funcionará como una restricción legal, al menos frente a los actos que pretendan su acceso registral y que sean incompatibles con el contenido legal del arrendamiento financiero. Pero es que, además, creo que los actos de adquisición de inmuebles por las Sociedades de “leasing” que no contengan la mencionada especificación no son inscribibles, por ir contra su objeto social exclusivo, que son aquellas operaciones y nada más. Lógicamente, habría que salvar las adquisiciones necesarias para el desarrollo de su actividad empresarial*» (30); el Acta de Inscripción diría: «INSCRIBO..., por título de compraventa, de cuyo uso se hará cesión separada, en arrendamiento financiero, a favor del futuro usuario, don...» (31).

Más recientemente, Manzano Solano ha insistido en sus ideas: «El “leasing” es un *contrato unitario con causa única*. La calificación de contrato complejo no es óbice para que también el “leasing” deba ser calificado de contrato unitario, pues aquella complejidad lo es sólo de orden morfológico, ya que, desde el punto de vista de su fisiología o funcionamiento, responde a una *unidad causal sustancial*, que va más allá de lo que pudieran ser las causas particulares de aquellas figuras o prestaciones aisladas: causa-mandato; causa-arrendamiento o

(27) MANZANO, pp. 180-181.

(28) MANZANO, p. 217.

(29) MANZANO, p. 261.

(30) MANZANO, p. 217.

(31) MANZANO, p. 261.

cesión de uso, causa-opción o de derecho de preferente adquisición; causa fiducia; etc. Esa causa única es la *causa-“leasing”* o *causa arrendamiento financiero* (si adoptamos la terminología de la Ley española), que tiene su traducción tanto en el período de perfección del contrato, reclamando *unidad documental* (lo cual no significa necesariamente documento único, pero sí interconexión de la compra previa y el contrato de “leasing” propiamente dicho), así como, tratándose del “leasing” inmobiliario, *unidad registral* (o integración de los distintos asientos del folio registral, para la plena producción de efectos respecto de terceros), como en el período de ejecución (de modo que el ejercicio del derecho de opción, por ejemplo, ha de ajustarse a las condiciones del contrato de “leasing” y no a las especificaciones del derecho de opción, tal como lo regula, si se trata de inmuebles inscritos, el art. 14 de Reglamento Hipotecario» (32).

La argumentación de Manzano, que he procurado recoger con sus mismas palabras y, aun a riesgo de reiteración, con todos sus matices, puede decirse que descansa en un solo fundamento: el leasing, que aunque complejo, es un contrato unitario, con una única causa; por ello tiene que inscribirse en su totalidad. Alude también Manzano como argumentos complementarios, a la exclusividad del objeto social de las sociedades de leasing, y de pasada, al tracto sucesivo. Fernández-Golfin, moderador del coloquio, hizo referencia a otro posible enfoque, el de la calificación registral: «Entonces, al quedar oculto para el Registro ese contrato, el problema es si la calificación registral puede alcanzar a la validez de ese contrato del que nace la opción de compra. O el ejercicio de la opción de compra como tal reúne los requisitos sustantivos o formales suficientes para cambiar la titularidad registral, sin necesidad de la inscripción. Yo creo que es un problema gravísimo» (33).

— IV —

La doctrina suele comenzar el estudio del leasing destacando el carácter complejo que la operación presenta en la realidad económica. Hay, en efecto:

- Unas relaciones previas del futuro cesionario del leasing con el propietario de la finca por un lado, y con la sociedad de leasing por otro, que se articulan en la realidad de muy variadas maneras.

(32) MANZANO SOLANO, Antonio: «Sobre la naturaleza jurídica del “leasing” o arrendamiento financiero»; *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, número 611, julio-agosto 1992, pp. 1783-1814; las palabras citadas, en p. 1814.

(33) FERNÁNDEZ-GOLFIN APARICIO, Antonio, en *op. cit.*, en nota 4, p. 251.

- Una compraventa, de ese propietario anterior (proveedor, en el leasing mobiliario) a favor de la Sociedad de leasing, del bien que va a ser objeto del leasing.
- Un arrendamiento, o en términos más generales, y más ajustados al concepto legal, una cesión del uso de dicho bien, por la Sociedad de leasing, ya propietaria, a favor del cesionario o usuario.
- Y una opción de compra del mismo bien a favor del usuario, al término del arrendamiento financiero.

Manzano Solano, como hemos visto, reconociendo esta complejidad, la reconduce a un contrato unitario, por responder a una unidad causal, que viene a llamar sencillamente causa-leasing. Su doctrina adquiere así un gran empaque —y una gran dificultad—, al entroncarse en el concepto fundamental de causa; y un enfoque que pudiéramos decir también muy actual, por la continua atención a los problemas de la causa que presta modernamente la Dirección General de los Registros; no olvidemos que, en última instancia el problema que nos ocupa acaba por tener una dimensión registral.

Es de advertir, sin embargo, que la mayor parte de las Resoluciones en que la Dirección General ha acudido al concepto de causa (Resoluciones de 2 y 25 de septiembre de 1990, y de 7 y 26 de octubre de 1992), se refieren a atribuciones patrimoniales a la masa ganancial o privativas realizadas en virtud de unos contratos entre cónyuges perfectamente válidos, pero en los que tampoco cabe expresarse confusamente, sin la debida concreción («*indiscrete loquitur*», que decía Paulo, Digesto 22.3.25.4), sin poner de manifiesto la causa genérica del artículo 1.274.1 del Código Civil, ya que algunos de los requisitos, y de los efectos, del negocio jurídico dependen de que su causa sea onerosa o gratuita. Y al referirnos a la «causa genérica», estamos poniendo de relieve que aquella pluralidad de funciones atribuidas a la causa por Federico De Castro (34), si no rompen, por lo menos modalizan el concepto único de causa. En este sentido, el mismo De Castro señala tres criterios para apreciar la causa, y junto a las causas «genéricas» de ese artículo 1.274 CC, coloca la causa «específica» derivada de la tipificación legal de los diversos negocios que contemplamos, y la causa «concreta» o apreciación individualizada de cada negocio no tipificado legalmente (35). Por su parte Díez-Picazo, dando un paso más, cree que «la delimitación del concepto de causa sólo es posible partiendo de una diferenciación y consideración como

(34) DE CASTRO Y BRAVO, Federico: «El negocio jurídico»; Instituto Nacional de Estudios Jurídicos. Madrid, 1967, 550 pp.; conf. p. 166.

(35) DE CASTRO, *op. cit.*, en la nota anterior, pp. 188-89.

causas distintas: a) Causa de la atribución. b) Causa de la obligación. c) Causa del negocio» (36). Y Amorós Guardiola logra una gran claridad combinando las dos posturas doctrinales que hemos indicado (37). Se trata, en efecto, de distinciones muy acertadas, sin que se rompa la unidad de concepto de causa, porque como dice Scognamiglio respecto a los negocios de atribución —y lo mismo ocurre en cuanto a las causas genéricas—, «se asiste aquí más bien a la revelación, siempre bajo el aspecto funcional, de una categoría de negocios que deben todos corresponder cuando menos a la función de la atribución: la cual constituye la síntesis, bajo este aspecto, de una serie de funciones más específicas» (38).

El concepto fundamental, que es además el que aquí nos interesa, es el de causa del negocio jurídico que, según la dirección objetiva dominante, y en la exposición de su principal defensor, Emilio Betti, es «el por qué», «la razón del negocio», su «función», por lo que «se identifica con la función económico-social del negocio entero», la «función económico-social que caracteriza el tipo del negocio», y se toma ante todo en consideración por el Derecho «como razón justificante de la garantía y sanción jurídica» (39). Ciertamente es que en el Derecho moderno, a diferencia de lo que sucedía en el Derecho romano clásico (40), no hay unos tipos fijos de negocios, sino que los particulares, en uso de su autonomía de la voluntad —recordemos el artículo 1255 CC—, pueden dar vida a nuevos tipos de negocios, no previstos por el legislador; pero entre unos y otros supuestos hay una diferencia abismal —patente en la distinción entre causa específica y causa concreta de De Castro—, porque a falta de reconocimiento y tipicidad legal, el intérprete, y sobre todo el Notario, el Registrador y el Juez, a quienes está atribuido en sus respectivos ámbitos el control de la legalidad de los actos de autonomía privada, tienen que llevar a cabo una delicada labor para determinar si esa convención nueva responde a un interés práctico social merecedor de tutela jurídica y no choca con nor-

(36) DÍEZ-PICAZO, Luis: «Fundamentos del Derecho civil patrimonial», I, Madrid, Tecnos, 1970, 876 pp.; conf. p. 159.

(37) AMORÓS GUARDIOLA, Manuel: «La causa del crédito hipotecario», Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España — Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1980, 242 pp.; conf. pp. 26-28.

(38) SCOGNAMIGLIO, Renato: «Contratti in generale», Milano, Vallardi, 1961, 285 pp.; conf. p. 126.

(39) BETTI, Emilio: «Teoría general del negocio jurídico», traducción de A. Martín Pérez; Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 465 pp.; conf. pp. 133, 52, 141, 152 y 53).

(40) Los inconvenientes de la tipicidad aparecen prácticamente eliminados, sin embargo, en el Derecho romano, por la existencia de la *stipulatio*, a la que podían acogerse, dado su carácter abstracto, toda clase de prestaciones; conf. BIONDI, Biondo: «Contratto e stipulatio», Milano, Giuffrè, 1953, 385 pp; especialmente. pp. 21-22 y 325.

mas imperativas del Ordenamiento Jurídico; por el contrario, esta labor resulta impedida —incluso al Juez— cuando es la misma Ley la que recibe en el Ordenamiento una nueva figura jurídica, con todas sus peculiaridades y características. De aquí la importancia que ese reconocimiento en la Ley 26/1988 tiene para una categoría negocial como el leasing, nacida en un sistema jurídico, el norteamericano, tan distinto al de la Europa continental, cuyos esquemas con frecuencia chirrían al entrar en contacto con nuestros principios e instituciones (41). Considero también importante hacer resaltar que, como ha advertido Lipari, ese reconocimiento legal no puede llevarnos a «reducir el fenómeno nuevo... dentro del lecho de Procasto de categorías jurídicas rígidas y ya conocidas» (42); antes al contrario, como quería en el VI Congreso Internacional de Derecho Registral Constancio Núñez Ruiz, ante una figura negocial nueva como el leasing «hace falta ser muy abierto y muy prudente», y pronunciarse por la «máxima apertura», «porque el afán de precisar demasiado puede ocasionar que cerremos demasiado este fenómeno de creación» (43).

Ahora bien, en la dogmática moderna la causa no se refiere sólo a los «contratos», como en Domat y Pothier, y en nuestro Código Civil, sino en general a los negocios jurídicos; y aun así el ámbito acotado resulta estrecho, porque la Ley puede recoger bajo una única causa, una realidad económica compleja, sin descender a que ella pueda o no articularse, y se articule jurídicamente, como un sólo negocio complejo, o bien como una serie de negocios o actos jurídicos independientes, negocios que tendrán cada uno su propia causa, y que pueden estar o no estar coligados entre sí; supuesto éste en el que, como dice Castiglia, «varios negocios vienen estipulados juntamente por las mismas partes, como instrumento de una compleja, pero unitaria, iniciativa económica de cambio» (44). Aparte de que la cuestión de la unidad o pluralidad de negocios que ahora nos interesa, no depende solamente de la causa, sino de las disposiciones de la Ley, que pueden unificar o disgregar las realidades económicas o, en general, sociales; de una uniformidad o diversidad subjetiva; y también de la voluntad de las partes, cuyo

(41) Piénsese, como ejemplo más palmario, en la prohibición del pacto comisorio en los derechos de garantía del artículo 1859 del Código Civil, inoperante frente al leasing aunque éste se considerara como una venta en garantía; conf. PURCARO, Dario: «Il "sale and lease back" in relazione al divieto di patto commissorio», pp. 43-54 del volumen «Sviluppi e nuove prospettive della disciplina del leasing e del factoring in Italia», en «91 — Quaderni di giurisprudenza commerciale», Milano, Giuffrè, 1988, 180 pp.

(42) LIPARI, Nicolò: «Leasing e vendita con patto di riservato dominio alla luce dei recenti orientamenti giurisprudenziali», pp. 67-78 de los «Quaderni» citados en la nota anterior; conf. p. 69.

(43) Conf. «Ponencias y Comunicaciones» citadas en nota 2, p. 404.

(44) CASTIGLIA, Giuseppe: «Negozii collegati in funzione di scambio», pp. 397-438 de la *Rivista Di Diritto Civile*, 1979, Parte Seconda; conf. p. 404.

consentimiento ha de recaer «sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato» (art. 1.262.1 CC) y que, aun siendo diversas las causas, también pueden unir varios contratos, con dependencia bilateral o unilateral, o en forma alternativa, como enseñaba Ennecerus (45).

En el caso del leasing aquella compleja descripción inicial se refiere siempre a la realidad económica: «noción económica» que, por ejemplo, dice expresamente Giovanoli (46); «no obstante, escribe entre nosotros Sánchez-Parodi, en su vertiente jurídica esta operación económica se estructura mediante dos relaciones que inciden sobre el mismo objeto» (47). No nos interesa aquí la posición concreta de Sánchez-Parodi, sino su afirmación general de que una operación económica puede estructurarse mediante varias relaciones jurídicas; siempre, claro es, que el carácter complejo de aquélla lo haga posible. Pues bien, la Disposición Adicional Séptima de la Ley 26/1988, al reconocer el leasing, comienza utilizando un concepto económico, el de «operaciones», pero alejándose de su precedente de 1977 no se mantiene en este plano económico, sino que pasa seguidamente al propiamente jurídico y habla de «contratos»: «Tendrán la consideración de operaciones de arrendamiento financiero aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles o inmuebles...»; lo que; incluso literalmente, no impide que otros contratos puedan integrarse en la misma operación económica, sino que lo supone.

¿Cuál es la causa única que legitima para la Ley 26/1988 la compleja operación económica del leasing?; ¿cuál es su función económico-social?; evidentemente no es otra que la financiación de las empresas: la función de financiación llega, también entre nosotros, a la misma denominación de arrendamiento «financiero»; las Sociedades de leasing son entidades de crédito; las operaciones de arrendamiento financiero pueden ser desarrolladas, a partir del 1 de enero de 1990, por las entidades oficiales de crédito (DA 7.^a-10); y sin que sea necesario insistir más, el carácter crediticio del leasing está unánimemente reconocido por la doctrina y la jurisprudencia; en ello —en la intermediación financiera— y no en las cuestiones de detalle que a menudo se

(45) ENNECERUS, Ludwig: «Derecho de Obligaciones», traducción española. Volumen Segundo, Barcelona, Bosch, 1944, pp. 6-7. Conf. CARIOTA FERRARA: «Negocios que tienen nexos con otros por disposición de la ley» (p. 262). «Negocios ligados por voluntad de las partes» (p. 263); CARIOTA FERRARA, Luigi: «El negocio jurídico», traducción española, Madrid, Aguilar, 1956.

(46) GIOVANOLI, Mario: «Le crédit-bail (leasing) en Europe: developpment et nature juridique», París, 1990, 1980, 530 pp.; conf. pp. 9 y ss.

(47) SÁNCHEZ-PARODI, *op. cit.*, en nota 11, p. 172.

enumeran (48), se encuentra la distinción entre el leasing operativo, que queda fuera de nuestro estudio, y el leasing financiero (49) y así lo ha expresado la STS de 10 de abril de 1981, la más importante en tema de leasing (50). El significado que al respecto ha tenido la Ley 26/1988 se pone de manifiesto en la opinión de García Solé (51) y en la evolución del pensamiento de Cabanillas Sánchez, que en 1982 exponía y combatía las ideas de Giovanoli, proclamando el carácter arrendaticio del leasing (52) y, tras 1988, se impuso la tarea de «reconsiderar» desde la perspectiva eminentemente crediticia de la nueva Ley sus anteriores posiciones, para afirmar que existe una «auténtica *fiducia cum creditore*» (53).

(48) Conf., por ejemplo, DE LA VIÑA MAGDALENA, José Luis: «El "leasing" como medio de financiación de la empresa: su problemática», Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el 11 de abril de 1975, publicada en sus «Anales», XXI (Edersa, 1978), pp. 210-66, especialmente p. 229; y «El "leasing" financiero como objeto de inscripción en el Registro Jurídico de Bienes», Ponencia presentada en el III Congreso Internacional de Derecho Registral (San Juan de Puerto Rico, 1977), publicada en pp. 75-110 del volumen conteniendo las «Ponencias y Comunicaciones» del mismo, editado por el Ilustre Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España — Centro de Estudios Hipotecarios, 1978: ver pp. 83-84.

(49) Actualmente, sin embargo, la distinción resulta, según CARRETTA, «de más difícil apreciación», al ser «difícilmente encuadrable en una estructura lógica estática»; «una rígida contraposición entre l. como servicio y l. como instrumento financiero, aparece por tanto escasamente significativa». Conf. CARRETTA, Alessandro: «Planificazione e controllo di gestione nell'attività di leasing. Aspetti concettuali e metodologici», pp. 23-50 (las palabras citadas, en p. 33) del libro colectivo «Il leasing. Aspetti economici, finanziari e commerciale», por Roberto RUOZI, Alessandro CARRETTA y Antonio DE MARTINI, Milano, Giuffrè, 1981, 171 pp.

(50) Considerando cuarto: «A diferencia del denominado "leasing operativo", que no se diferencia sustancialmente de un normal arrendamiento, el "leasing financiero" o "leasing" propiamente dicho, especie que es usualmente utilizada como un nuevo medio de financiación de las empresas...».

(51) GARCÍA SOLÉ, Fernando: «Creemos que esta calificación (de la Ley 26/88) como Entidades de Crédito clarifica cuál es la verdadera función de las Entidades de Leasing y por ende del contrato de Arrendamiento financiero que, como venimos sosteniendo, es un contrato de naturaleza estrictamente financiera»; en p. 1068 de su trabajo «La subrogación en los derechos de la compañía de Leasing frente al proveedor o vendedor», *Actualidad Civil*, 1989, Ref. 299, pp. 1057-71.

(52) CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: «La naturaleza del "leasing" o arrendamiento financiero y el control de las condiciones generales», *Anuario de Derecho Civil*, enero-marzo 1982, pp. 41-120, especialmente pp. 58-66.

(53) CABANILLAS SÁNCHEZ, Antonio: «La configuración del arrendamiento financiero (LEASING) por la Ley de 29 de julio de 1988, en la jurisprudencia y en el Convenio sobre leasing internacional», *Anuario de Derecho Civil*, julio-septiembre 1991, pp. 961-1018; las palabras citadas, p. 983.

Posiblemente sea Leo el autor que ha intentado construir con mayor rigor el leasing como negocio de crédito (54). La «única prestación de una suma de dinero tomada en consideración en el leasing» —nos dice—, consiste en «los pagos debidos por el usuario» (55); estos pagos no son rentas, ni plazos del precio de una compra ni, claro es, una liberalidad (56): «Por tanto, un incremento reconducible sólo a una atribución crediticia. Una atribución crediticia que, no realizándose a través de los pagos, dada la obvia inexistencia de una obligación de restitución a cargo de la Sociedad de “leasing”, es necesariamente presupuesta por ellos como efectuada por la Sociedad de “leasing” a favor del usuario. Una atribución crediticia, pues, respecto de la cual los pagos se configuran inequívocamente como actos de cumplimiento de la obligación de restituir el *tantumdem*» (57) que tiene todo prestatario o acreditado. Ello «hace surgir una complejidad de estructura manifiestamente superior a la generalmente considerada» (58), porque «excluido que los tiempos —y el importe total— de los pagos dependan de la duración del goce» (59) como en el arrendamiento, «es de necesidad que sea la duración del goce la que se manifiesta dependiente de la duración del período dentro del cual deben ser efectuados los pagos» (60), y «puesto que éstos —integrando la restitución del *tantumdem*—, son a su vez dependientes de la concesión del crédito, de ésta resulta también, por propiedad transitiva, la atribución del goce» (61). «De ello deriva —añade por otra parte Leo—, que también deben ser reconducidas a particularidad de la concesión del crédito las connotaciones propias —y entre sí significativamente correlacionadas—, sea del goce, sea de los pagos: el tener el goce por objeto bienes *adquiridos* a elección del futuro usuario y en condiciones que él mismo ha indicado o aceptado; el ser medidos los pagos por el precio de *adquisición* de tales bienes. Pero esto significa que debe ser reconducido también a la concesión del crédito el acto que determina estas connotaciones: el acto de adquisición de los bienes. Acto que la falta de percepción del recurso a una concesión de crédito, ha inducido a considerar como extrínseco respecto a la estructura del “leasing” y que, por el contrario, resulta elemento constitutivo del mismo» (62). «La adquisición de los bienes se configura, por tanto, no como simple presupuesto de la

(54) LEO, Ezio María: «L'essenza del credito e il “leasing” finanziario», *Rivista delle Società*, enero-febrero 1978, pp. 61-119.

(55) LEO, p. 108.

(56) LEO, pp. 108-114.

(57) LEO, pp. 114-15.

(58) LEO, p. 115.

(59) LEO, p. 113-14.

(60) LEO, p. 114.

(61) LEO, p. 115.

(62) LEO, p. 115.

atribución del goce y de los pagos, sino como verdadera y propia prestación de la sociedad de “leasing”, que no sólo se añade a la crediticia, sino que la integra y la especifica» (63); por ello «se hace necesario implicar también en el “leasing” el interés de un sujeto distinto de la sociedad concedente y del usuario. Que no puede ser otro que el vendedor de los bienes.= Lo que equivale a decir que en el “leasing” se realiza una concesión de crédito no destinada sólo a financiar una adquisición, sino destinada también a financiar la enajenación correspondiente»; «la primera enajenación no tiene otra razón de ser sino la de hacer posible la segunda» (64); hay, pues, una «financiación simultánea de la adquisición y de la enajenación», de la que deriva «el coligamiento necesario —diría, el recíproco compenetrarse—, del momento crediticio con el de cambio», y por tanto, «el realizarse de la función de intermediación en la circulación de capitales, propia del financiador, viene a quedar subordinada también a la asunción de la función —completamente peculiar—, de la intermediación en la circulación de los bienes por él financiados» (65).

En resumen, pues, y aun a riesgo de simplificar la más rigurosa doctrina unitaria que conocemos, de base, claro es, financiera, para Leo los pagos que verifica el usuario a la Sociedad de leasing durante la vigencia del arrendamiento financiero, no son otra cosa que la devolución del *tantumdem* —del «otro tanto de la misma especie y calidad», que dice el artículo 1740 del Código Civil—, obligación fundamental de todo prestatario o acreditado. Pero ¿cuándo y cómo recibió el usuario de la Sociedad de leasing lo que así tiene que devolver?; sencillamente, mediante la compra al proveedor o propietario, por parte de la Sociedad de leasing, de la cosa que va a dar al usuario en arrendamiento financiero. La soldadura de todos los elementos resulta, así, perfecta. También, más concisamente, Clarizia: «Individualizados los caracteres de la financiación (utilidad del bien, restitución del *tantumdem*, esencialidad de la duración) su concurrencia en la causa del contrato singular tomado en consideración por el intérprete legitima su inclusión en la amplia categoría de los contratos de financiación, distintos de aquéllos con causa de cambio o de goce» (66).

La unidad de la causa, como anticipábamos, solamente se refiere, sin embargo, a la compleja realidad económica, que puede estructurarse en una pluralidad de contratos distintos, con causas negociales también distintas; y que en muchas ocasiones tiene que hacerlo, como ocurre en nuestro caso, por la diversidad y voluntad de las partes.

(63) LEO, p. 116.

(64) LEO, p. 117.

(65) LEO, p. 118.

(66) CLARIZIA, Renato: «I contratti di finanziamento: “leasing” e “factoring”», pp. 11-19 de los «Quaderni» citados en nota 41; las palabras citadas, en p. 17.

Es preciso, como dice Rescio, «llamar la atención sobre el peligro de abuso del análisis económico del contrato» (67); «la función no es todo; y las normas que disciplinan los singulares contratos típicos no están enteramente ligadas al dato funcional; hay allí muchas de ellas inspiradas en razones de orden estructural. Se pueden, en efecto, observar estructuras diversas, teniendo disciplinas (parcialmente) diversas, poseyendo sin embargo la misma o análoga función: así como el uso de una estructura para una función diversa de la típica, no comporta la automática y total desautorización de la respectiva disciplina» (68).

Todo ello en manera alguna supone una novedad en nuestra doctrina. Cuesta Rute, autor, sin duda de los primeros, de un magnífico trabajo sobre el leasing (69), expresamente proclama «el carácter del “leasing” como operación de crédito», y «la primera y principal» consecuencia que de ello hay que extraer «es que en una observación desde el campo del Derecho, el “leasing” se reconduce a la general categoría de la instrumentación jurídica de las operaciones de crédito» (70); y sin embargo, acaba defendiendo «la posibilidad de calificar estructuralmente el “leasing” como negocio fiduciario», como una fiducia *cum creditore*» (71); y pocos años después, dando un paso adelante, Vidal Blanco escribió: «la aplicabilidad al contrato de “leasing” de la figura del contrato mixto no se acaba de ver clara, porque no se trata de un contrato único o aislado, sino de varios, cuyo acoplamiento persigue como finalidad el concertar una operación financiera» (72).

Confirmemos este estudio teórico con la consideración de esos diversos contratos que integran la operación económica del leasing.

— V —

En aquellas introducciones descriptivas con las que los autores suelen abordar el estudio del leasing, nunca falta la referencia a las

(67) RESCIO, Giuseppe Alberto: «La traslazione del rischio contrattuale nel leasing». Milano, Dott. A. Giuffrè Editore, 1989. 299 pp.; las palabras citadas, en p. 154.

(68) RESCIO, p. 155.

(69) CUESTA RUTE, José María de la: «Reflexiones en torno al “leasing”». *Revista de Derecho Mercantil*, N.º 118, octubre-diciembre 1970, pp. 533-619. Le precedió Antonio REVERTE NAVARRO: «El contrato de leasing», Universidad de Murcia, 1968. 36 pp.

(70) CUESTA RUTE, p. 542.

(71) CUESTA RUTE, p. 607.

(72) VIDAL BLANCO, Carlos: «El “leasing”. Una innovación en la técnica de la financiación». Ministerio de Hacienda. Instituto de Estudios Fiscales — Instituto de Planificación Contable. Madrid, 1977, 386 pp. (Tesis Doctoral — mayo 1976 — Universidad Complutense — Madrid); las palabras citadas, en pp. 129-130.

variadas relaciones que suelen tener lugar con anterioridad a la compra del bien por la Sociedad de leasing, y a su dación en leasing al usuario.

No son especialmente significativas las relaciones entre la sociedad de leasing y el vendedor; y tampoco las que tienen lugar entre aquélla y el usuario; son los normales tratos o precontratos que pierden toda su trascendencia, incluso la interpretativa —artículo 1282 CC— cuando los respectivos contratos llegan a celebrarse.

Pero sí merecen especial atención aquellas relaciones entre el que pretende tomar la cosa en leasing y el propietario de la misma, que suelen tener lugar incluso antes de que el primero se haya puesto en contacto con la Sociedad de leasing; hasta el punto de que tales relaciones afloran, incluso, al concepto legal, que indica que la adquisición del bien «se hará según las especificaciones del futuro usuario» (DA 7.^a-1).

La doctrina había venido estudiando con detenimiento estas relaciones iniciales entre el propietario del bien y el futuro usuario; ¿tendrán alguna incidencia jurídica en la compra del bien, una vez que ésta se haya verificado por la Sociedad de leasing?; ¿afectarán en algún modo a la Sociedad de leasing?

Se quiso detectar por algunos un mandato no representativo —o una comisión mercantil— conferido por el usuario a la Sociedad de leasing, lo que explicaría que ésta no respondiera de los vicios, ni de la inidoneidad, de una cosa que había sido elegida por el mandante; y desde un punto de vista más general, también explicaría que los efectos de la compra del bien se produjeran, conforme al artículo 1717 del Código Civil, entre el mandatario (la Sociedad de leasing) y la persona con la que éste contrató (el propietario o proveedor), sin que el mandante —el usuario—, tuviera acción contra el vendedor, ni éste contra el usuario. Pero la doctrina desconoce la realidad de las relaciones entre usuario y vendedor, y fracasa al no explicar por qué el mandatario no transfiere al mandante toda su posición contractual, todos sus derechos; y entre ellos la propiedad de la cosa comprada.

También se intentó invertir los papeles, de manera que la Sociedad de leasing fuera el mandante, y el usuario el mandatario, cuando en la realidad las relaciones de éste con el vendedor suelen ser anteriores a su toma de contacto con la Sociedad de leasing; y llegado el momento de la compra, ésta tendría que verificarse por el usuario en nombre de la Sociedad de leasing si el mandato era representativo, o en nombre propio si no lo era; soluciones ambas contrarias a la realidad.

Y finalmente se quiso construir una promesa unilateral de venta entre propietario y usuario, a favor de persona a determinar (la Sociedad de leasing).

La doctrina hace tiempo que ha abandonado estas artificiosas teorías, que en nada responden a la realidad, y se limita a hablar de relaciones iniciales, previas, preparatorias, precontractuales o prenegociales,

carentes de relevancia jurídica (73). El mismo Manzano: «la unidad contractual empieza con la compra previa» (74).

Las relaciones iniciales entre el usuario y el propietario del bien carecen, pues, en general, de relevancia jurídica; pero aunque la tengan en el caso concreto —como el objeto de la STS de 26 de junio de 1989—, quedan fuera de aquél contrato unitario de leasing, lo que pone en entredicho la unitariedad del contrato de leasing tan ampliamente entendido. Pero la cuestión es mucho más grave para la tesis unitaria, porque sólo a través de esas relaciones previas se ponen en contacto el usuario y el proveedor, y sólo a través de ellas pueden comunicarse el contrato de compraventa con la cesión de uso y opción de compra; si prescindimos de esas relaciones previas, la pretendida unidad del contrato de leasing quedará irremediabilmente dividida en dos contratos —o en tres, si el usuario llega a ejercitar la opción de compra—, porque aparte de un coligamiento voluntario que raras veces se da, el único camino para vincular al usuario con la compra del bien por la Sociedad de leasing se encuentra precisamente, como bien vio Cuesta Rute (75), en aquellas relaciones iniciales del usuario con el vendedor; que, por otra parte, aunque les obligaran, nunca serían inscribibles en el Registro de la Propiedad.

(73) ILLESCAS ORTIZ: «relaciones previas» a la «celebración del contrato de leasing» (p. 81), «que las partes contratantes podrán no llevar a cabo», y que no incluye en «el núcleo central del contrato de leasing» (p. 108). Conf. ILLESCAS ORTIZ. Rafael: «El “leasing”». Aproximación a los problemas planteados por un nuevo contrato», *Revista de Derecho Mercantil*, número 119, enero-marzo 1971, pp. 73-114.

MARTÍN OVIEDO, (*op. cit.*, en nota 8): «operación preparatoria» (p. 33); «esta primera etapa del “leasing” carece de sustantividad jurídica, ya que no constituye un negocio jurídico, sino un mero acto preparatorio de aquél, exactamente una oferta o propuesta de contrato, pero nada más» (p. 34). Insiste en su *op. cit.*, en nota 9: «una auténtica fase prenegocial» (p. 1053) que «carece en sí de relevancia jurídica» (p. 1072).

DE LA VIÑA: fase «preparatoria» en la que, «en la mayoría de los casos, no se traspasan las fronteras de los meros tanteos o tratos preliminares, comunes a todos los contratos, que carecen de fuerza vinculante alguna» (*Anales*, pp. 234 y 236; Ponencia, pp. 90 y 91-92; *ops. cit.* en nota 48).

SÁNCHEZ PARODI: «etapa inicial»; «simples tanteos, o tratos preliminares» (*op. cit.*, en nota 11), p. 118).

AMORÓS GUARDIOLA: «relaciones precontractuales», *op. cit.*, en nota 2, p. 801.

(74) MANZANO, *loc. cit.*, en nota 25.

(75) CUESTA RUTE: «en realidad, no existe más negocio básico o fundamental en el “leasing” que el de compraventa (en su doctrina, la compraventa del bien por el usuario). Todas las demás técnicas —incluido el arrendamiento de cosas— tienden únicamente a dar forma a las rectificaciones de las consecuencias que “naturalmente” se derivarían por la participación del usuario en la fase de perfección y ejecución de la compraventa, para evitar que pueda estimarse como asunción por su parte de la posición de la compradora» (p. 557).

— VI —

El paso siguiente es la compra del inmueble que va a ser dado en leasing; ¿formará ya esta compra parte del contrato de leasing?

La cosa que va a ser objeto del leasing no pertenece, en efecto, con anterioridad a la Sociedad de leasing, salvo que por cualquier causa no hubiese llegado a adquirirla un usuario anterior (DA 7.^a-I.1). Tampoco pertenece al usuario, puesto que el *leasing back* es una institución distinta, con una función económica distinta, la obtención de liquidez por parte del usuario. La cosa, el inmueble, pertenece por tanto a un tercero, de manera que, excluidos los tratos previos, la operación económica del leasing comienza con la adquisición de la cosa a su propietario, por parte de la Sociedad de leasing, por medio del oportuno contrato de compraventa.

Pues bien —adelantando nuestra opinión— esta compra es un negocio jurídico previo al contrato de leasing; no forma parte del contrato de leasing; de manera que el leasing es un contrato bilateral, celebrado entre dos personas, la Sociedad de leasing y el tomador del leasing; y esto es esencial para el propietario vendedor (el llamado «proveedor», por pensarse exclusivamente en el leasing mobiliario), ya que en otro caso le alcanzarían las consecuencias del incumplimiento por parte del usuario de verificar sus pagos periódicos a la Sociedad de leasing que podrían llegar a la resolución del leasing y de la compra, cuando él entendió que vendía en firme. Y es también esencial para la Sociedad de leasing, que no puede responder de la adecuación ni de los vicios de una cosa que ha sido elegida por el usuario.

Ya hemos visto, sin embargo, que para Manzano «la unidad contractual (del leasing) empieza en la compra previa», de manera que el leasing inmobiliario es «un contrato a tres», es «trilateral», puesto que en él «intervienen tres sujetos: el proveedor o vendedor del inmueble a la Sociedad de “leasing”; la sociedad cedente del uso con opción de compra; y el cesionario-usuario» (76).

La doctrina de la trilateralidad no es nueva entre nosotros. Ya Cuesta Rute sostuvo el «carácter triangular» del leasing (77), en contra del «seccionamiento de la operación en dos relaciones jurídicas que se establecen, intentando fundamentar que el usuario, por no ser parte en el contrato de compraventa de la cosa, que se concluye entre el fabricante vendedor (sólo se refiere al leasing mobiliario) y la empresa de “leasing”, sólo tiene derecho a usarla por virtud del contrato de arrendamiento que le vincula con la empresa financiera» (78); pero

(76) MANZANO, V. Notas 25, 23 y 24.

(77) CUESTA RUTE, *op. cit.*, en nota 69, p. 543.

(78) CUESTA RUTE, p. 543-44.

«la teoría de la incomunicación entre los dos contratos debe rectificarse inmediatamente si se quieren justificar las “sustanciales mutaciones” respecto del arrendamiento clásico que conoce el existente entre la financiera y el usuario. De hecho, la incomunicación entre los dos contratos sólo se utiliza para negar que pueda comprometerse el dominio de la cosa, abandonando la teoría para todas las demás cuestiones» (79). también Coillot, cuya traducción se difundió mucho entre nuestra doctrina, afirmó que «se puede reprochar a la expresión *crédit-bail* que deja completamente a la sombra el contrato de compra entre la sociedad de leasing y el proveedor» (80), «deja de lado el papel del fabricante que, en justicia, puede ser considerado como el tercer componente del contrato de leasing» (81). «El papel del fabricante —concluye— aunque menos importante que el de las otras partes, no debe ignorarse. El productor de bienes de equipo es quien a menudo toma la iniciativa de los contactos iniciales entre la sociedad de leasing y sus clientes. Si ignora el contrato entre el arrendatario y la sociedad de leasing, conoce, sin embargo, obligatoriamente, al arrendatario, e incluso tendrá todas las oportunidades de concluir la venta ejerciendo su influencia comercial únicamente sobre él, ignorando o casi desconociendo a la sociedad de leasing. En relación al arrendatario, conoce todas las modalidades del contrato de compra que él mismo ha negociado. Finalmente, este arrendatario, asegurando la carga de la recepción del material y mejorando las garantías, permanece en relación directa con el fabricante después de la compra» (82).

En el mismo sentido, antes hemos resumido la posición de Leo: «La adquisición de los bienes se configura, por tanto, no como simple presupuesto de la atribución del goce y de los pagos, sino como verdadera y propia prestación de la sociedad de “leasing”»; por ello «se hace necesario implicar también en el “leasing” el interés de un sujeto distinto de la sociedad concedente y del usuario. Que no puede ser otro que el vendedor de los bienes. Lo que equivale a decir que en el “leasing” se realiza una concesión de crédito no destinada sólo a financiar una adquisición, sino destinada también a financiar la enajenación correspondiente» (83). Y en la misma dirección José María de Prada: «el contrato de “leasing” difícilmente puede construirse como una pluralidad de contratos diversos, incluso funcionalmente unidos entre sí. El tipo contractual “leasing” es más bien un negocio complejo con una causa única que es la de financiar el uso de la cosa por el tomador del

(79) CUESTA RUTE, p. 544.

(80) COILLOT, J.: «El leasing»; traducción española de Tomás PÉREZ RUIZ; Editorial Mapfre, 4.^a edición, 1979, 331 pp.; las palabras citadas, en p. 91.

(81) COILLOT, p. 92.

(82) COILLOT, p. 97.

(83) LEO. *loc. cit.* en notas 63 y 64.

“leasing” y su eventual adquisición si ejercita el derecho de opción, así como la enajenación y cobro del precio por el propietario del bien» (84); por ello, «la primera parte del “leasing” consiste en la adquisición por parte de la Sociedad de “leasing” de la cosa objeto del contrato» (85).

Son muy significativas las doctrinas que pudieran resultar contradictorias entre la bilateralidad y la trilateralidad. Buen ejemplo lo constituyó en su día el trabajo de Chuliá-Beltrán: «si se tiene en cuenta únicamente el contrato de leasing (las partes) en principio serían dos, la Empresa de leasing y el usuario. El proveedor no es parte en este contrato, por el único hecho de que la Sociedad de leasing adquiere el bien objeto del contrato para arrendarlo. Pero si a continuación se tiene en cuenta que hay una serie de cláusulas en el mencionado contrato que le conciernen directamente, como son las de exoneración y subrogación ... cabría considerarlo “trilateral”. Las partes, por tanto, en la relación jurídica de leasing son tres: proveedor, Empresa de leasing y usuario» (86); pero al final las dudas se disipan; bajo la rúbrica «Dualidad de contratos», afirman: «Hay, pues, “dos relaciones contractuales paralelas”, por un lado el propio contrato de leasing que liga a la sociedad con el usuario, y por otro el contrato de compra entre la sociedad de leasing y el proveedor vendedor; no obstante —las dudas vuelven— y como se observa, existen una serie de interrelaciones entre los tres sujetos que haría deseable que los tres estuvieran ligados en el mismo contrato» (87).

Mucho más estudiada es la posición de Amorós Guardiola: el leasing «se nos aparece como una realidad compleja»; «son tres los negocios jurídicos que resultan del contrato de “leasing”: compraventa, cesión de uso o arrendamiento financiero, opción de compra; actos distintos entre sí, de diferente naturaleza y efectos, pero que integran el contenido de la relación jurídica derivada de este contrato» (88). «Admitido el carácter unitario del “leasing”, a pesar de la complejidad de su contenido, porque estos tres actos jurídicos no son independientes entre sí ni pueden ser considerados en forma aislada, sino que constituyen etapas de un proceso contractual más amplio del que forman parte tanto por su origen como por su finalidad, debemos afirmar la existencia de una única relación negocial en esta figura, en la cual intervienen tres personas. Si bien la posible formalización sucesiva y separada de estos actos y su distinta eficacia intersubjetiva y jurídico-real,

(84) PRADA, *op. cit.*, en nota 13, p. 649.

(85) PRADA, p. 651.

(86) CHULIÁ VICENT, Eduardo, y BELTRÁN ALANDETE, Teresa: «Aspectos jurídicos de los contratos de leasing», Barcelona, Bosch, 1989, 226 pp.; las palabras citadas, en p. 41.

(87) CHULIÁ y BELTRÁN, p. 46.

(88) AMORÓS GUARDIOLA, *op. cit.*, en nota 2, p. 801.

puede modificar en la práctica aquél esquema unitario en su proyección registral» (89). Pero esta unidad total, tan dificultosamente sostenida, termina fracasando en Amorós: «La previa compra del inmueble por la sociedad de “leasing” supone una compra normal y corriente. Aunque la adquisición se haga con el propósito, muchas veces explícito en la escritura, de ceder el inmueble que se adquiere en régimen de “leasing”, y aunque ese propósito resulte implícito del propio objeto social exclusivo de la sociedad de “leasing”, entiendo que tales finalidades no implican un condicionamiento en la compraventa, ni la modalizan, ni afectan a su causa onerosa típica. De manera que la compra así realizada podrá inscribirse normalmente, sin especialidad objetiva alguna» (90). ¿Se puede ya «afirmar la existencia de una única relación negocial en esta figura, en la cual intervienen tres personas»?

Esta doctrina última de Amorós, que excluye del leasing la compra previa, tiene la forzosa consecuencia de proclamar su bilateralidad, en cuanto que es concertado por dos solas partes: la Sociedad de leasing y el usuario. Y ha sido siempre la concepción dominante en nuestra doctrina y en nuestra jurisprudencia.

Recordemos, en la doctrina, a Illescas: la compra previa puede faltar, en el caso de que el bien sea ya propiedad de la Sociedad de leasing (91), y en todo caso pertenecería a la fase de «ejecución del contrato» (92), mientras que «núcleo central del contrato de leasing es un arrendamiento» (93). Según Martín Oviedo «se trata de un contrato de compraventa típico de los contemplados por el artículo 1.445 del Código Civil» (94), un «negocio, complementario del leasing y que en puridad, constituye desde la perspectiva de éste un acto de ejecución del mismo, es en sí una compraventa» (95). Rico Pérez: los elementos personales del leasing «se pueden reducir a dos: ... el empresario, o empresa dedicada a esta actividad, y el usuario» (96). Vidal Blanco: hay una «trilogía contractual»; «hay tres figuras implicadas: —Un contrato de mandato. —Un contrato de compraventa. —Un contrato de arrendamiento...» (97); en cuanto a la compra, «se trata de un contrato de compra-venta típico» (98), en el que «concurren algunas

(89) AMORÓS, pp. 801-2.

(90) AMORÓS, p. 842.

(91) ILLESCAS ORTIZ, *op. cit.*, en nota 73, p. 108.

(92) ILLESCAS, p. 80.

(93) ILLESCAS, *loc. cit.*, en nota 91.

(94) MARTÍN OVIEDO, *op. cit.*, en nota 8, p. 34.

(95) MARTÍN OVIEDO, *op. cit.*, en nota 9, p. 1054.

(96) RICO PÉREZ, *op. cit.*, en nota 10, p. 54.

(97) VIDAL BLANCO, *op. cit.*, en nota 72, p. 130.

(98) VIDAL BLANCO, p. 97.

especialidades», lo que «no impide que la compra ... pueda configurarse como un contrato de compraventa típico, puesto que dichas condiciones especiales no desvirtúan tal carácter» (99). Cabanillas: «La circunstancia de que el mismo esté precedido normalmente por la compraventa celebrada por el suministrador de los bienes y la sociedad de “leasing”» (100), de manera que la compraventa «precede» y sólo «normalmente» al leasing. Y Sánchez-Parodi —para no cansar más—, dedica un apartado especial a combatir la «pretendida trilateralidad del negocio», «pues si bien en el plano económico estos tres intereses (los del fabricante, el concedente y el usuario) confluyen en la operación trilateral de leasing», «ello no obstante, en su vertiente jurídica esta operación económica se estructura mediante dos relaciones que inciden sobre el mismo objeto» y «surge, de una parte, la que se establece, en su caso, entre el fabricante y la sociedad concedente, y de otra la que vincula a ésta y al usuario». «En consecuencia —concluye—, cuando la función económica se juridifica, se escinde en dos contratos independientes y complementarios sin que pueda hablarse, por tanto, de trilateralidad en sentido técnico» (101). Y entre los extranjeros Rescio: «El leasing es contrato bilateral: en el sentido de que viene concluido por dos partes (concedente y usuario) y en el sentido más pleno de que produce efectos obligatorios a cargo de los contratantes ... Si bien en la operación económica participan regularmente tres sujetos, dada la normal presencia de un tercero proveedor del bien, existe un amplio consenso en torno a la estructura bilateral del leasing, respecto a cuyo contrato, el proveedor permanece “tercero”» (102).

En la jurisprudencia, la misma posición puede deducirse de las sentencias que reconocen la tercería de dominio a favor de la Sociedad de leasing cuando el bien ha sido embargado por deudas del usuario (STS de 10 de abril de 1981), o que la rechazan por pensar que el arrendamiento financiero era simulado, y que la verdadera intención de los contratantes fue la de otorgar un contrato de compraventa de bienes muebles a plazos (STS de 28 de mayo de 1990); y ha sido expresamente proclamada por el Tribunal Superior de Justicia de Navarra en sentencia de 22 de mayo de 1992: «Aunque en su función económica el “leasing” o “arrendamiento financiero” ... viene a conjugar y satisfacer tres distintos intereses subjetivos —el del usuario de acceder al disfrute de unos bienes que no puede o no le conviene adquirir directamente, el del fabricante o proveedor en dar salida en el mercado a sus productos y el de la sociedad de leasing en obtener un rendimiento económico de su capital sin más riesgo que el financiero—, desde el punto de vista

(99) VIDAL BLANCO, p. 140.

(100) CABANILLAS SÁNCHEZ, *op. cit.*, en nota 52, p. 63.

(101) SÁNCHEZ-PARODI, *op. cit.*, en nota 11, pp. 169-173.

(102) RESCIO, *op. cit.*, en nota 67, p. 161.

jurídico la puesta en relación de estos tres órdenes de intereses no se articula a través de un único negocio trilateral, sino mediante la conclusión de dos contratos, perfectamente diferenciados y dependientes entre sí por su confluencia en una misma operación económica: un contrato de compraventa por el que la sociedad de leasing adquiere del proveedor los bienes previamente seleccionados por el usuario, y un arrendamiento con opción de compra o arrendamiento financiero por el que aquella sociedad cede durante cierto tiempo la posesión y disfrute de tales bienes al usuario mediante una contraprestación dineraria fraccionada, con otorgamiento de una opción de compra a su término por el valor residual fijado en el contrato; siendo de significar aquí que frente a la sociedad de leasing, que es parte en los dos contratos, el fabricante o proveedor tan sólo lo es en el de compraventa, y el usuario en el de arrendamiento financiero».

Habría podido observarse —las citas que hemos hecho de Coillot son bien ilustrativas (103)—, que la tesis de la trilateralidad es referida, explícita o implícitamente, por sus mantenedores, en la generalidad de los casos, al leasing mobiliario; es el «fabricante», el «proveedor» de bienes de equipo o de consumo duradero quien en ocasiones entra en contacto con una sociedad de leasing para facilitar la salida de sus productos, lo mismo que puede hacerlo con un Banco o Caja de Ahorros, o con una Sociedad de Seguros. En materia de inmuebles es poco probable, aunque no imposible, que ello ocurra. Pues bien, en una consideración puramente económica podrá decidirse entonces que en la operación de leasing hay tres personas interesadas, el proveedor, la Sociedad de leasing y el usuario; que es una operación trilateral, unitaria. Pero jurídicamente ello no parece posible ni aun en el caso de que se defienda que el leasing es un negocio de financiación; y en este sentido ya Giovanoli rechazó aquellas doctrinas que consideraban como uno de los caracteres esenciales del leasing «su estructura triangular», su «estructura trilateral», porque aunque en el plano de las motivaciones económicas los intereses del arrendador, del tomador y del tercero vendedor «son complementarios», «este aspecto tripartito... no interesa más que a la breve fase inicial de la operación de leasing en su forma clásica, no se traduce apenas en el plano jurídico y, sobre todo, se encuentra también, aunque menos intensamente, en otras operaciones de financiación» (104). Sostenía por el contrario Leo (105), y entre nosotros José María de Prada (106), que en el leasing la concesión de crédito estaba también destinada a financiar la enajenación inicial por

(103) COILLOT, *loc. cit.*, en notas 80, 81 y 82.

(104) GIOVANOLI, *op. cit.*, en nota 47, pp. 28 y 31.

(105) LEO, *loc. cit.*, en notas 54 y ss.; especialmente 65 y 64.

(106) PRADA, *loc. cit.*, en notas 84 y 85.

el tercero a la sociedad de leasing, y no sólo a financiar al tomador del mismo, por lo que la primera parte del leasing consiste en la compra de cosa por la Sociedad de leasing. En palabras de Leo, sin embargo, la función crediticia y su estructura fundamental «se agota en la transferencia de la propiedad de una determinada suma de dinero (o de otras cosas fungibles) al favorecido, y en la obligación de éste de restituir después de un cierto tiempo el *tantumdem*» (107); «puede tenerse por seguro, pues, que el concurso de estos dos efectos jurídicos constituye el instrumento, no sólo necesario —como en el cuasi-usufructo o en la prenda irregular— sino también suficiente de realizarse la función crediticia» (108). Y cabe preguntarle: ¿cuándo el vendedor devuelve el *tantumdem*?; no lo devuelve nunca, porque jurídicamente está fuera de todo negocio de financiación, como lo está el vendedor de un inmueble cuyo precio se paga con un préstamo garantizado con una hipoteca sobre él; hay una ventaja económica, pero no técnicamente una financiación.

Tampoco hay una financiación, jurídicamente considerada, al usuario; ni para la obtención del uso de la cosa, ni para la eventual adquisición de la propiedad de la misma, mediante el ejercicio de su derecho de opción. Sencillamente, porque al traducir jurídicamente la operación económica, se divide en dos contratos distintos: la compra del bien por la Sociedad de leasing, y la dación de la misma en leasing al usuario; y este «seccionamiento» de la operación de leasing en dos contratos distintos, con la «incomunicación» entre los mismos, de que hablaba críticamente Cuesta Rute (109), es algo querido por las partes, y que responde a la esencia misma de la institución, contra lo que afirmaba Manzano (110): El vendedor del bien quiere hacer una venta en firme, ajena a las vicisitudes de la relación de leasing; por ejemplo, a la falta de pago del usuario. Y la Sociedad de leasing no quiere correr otros riesgos que los puramente financieros. Esto, institucionalmente, es fundamental; en el momento en que la propiedad del bien por parte de la Sociedad de leasing sea puesta en entredicho, venga mediatizada, por el contrato de leasing o por las relaciones previas entre el vendedor y el usuario, la operación de leasing habrá desaparecido. Por eso, en el concepto legal la unidad del leasing queda reducida a «aquellos contratos que tengan por objeto exclusivo la cesión del uso» en los que «se incluirá necesariamente una opción de compra, a su término, en favor del usuario».

Claro es que, en uso de su autonomía de la voluntad, el vendedor, la compañía de leasing y el usuario pueden celebrar —trilateralmente— un

(107) LEO, *op. cit.*, en nota 54, p. 82.

(108) LEO, p. 83.

(109) CUESTA RUTE, *loc. cit.*, en nota 78.

(110) MANZANO, *locs. cit.*, en notas 19 y 20.

contrato de leasing; yo mismo he visto uno, relativo a un inmueble, e inscrito en el Registro de la Propiedad; pero, aparte de que ello no responde generalmente a la voluntad de los interesados, ¿constituye en realidad un contrato «unitario»?; a mí me parece que hay más bien un coligamiento voluntario de dos contratos distintos, con partes acreedora y deudora diversas.

— VII —

La «unidad» del contrato de leasing, al quedar eliminadas las relaciones previas y la compra por la Sociedad de leasing del bien que va a ser objeto del mismo, queda pues reducida a una cesión onerosa de uso con derecho de adquisición, a su término, a favor del usuario. Y aquí hay, en efecto, unidad del contrato; ya el Decreto-Ley 1977 disponía: «Las mencionadas operaciones deberán incluir una opción de compra a favor del usuario al término del arrendamiento» (art. 19); y el texto vigente de 1988 refuerza la unión de la cesión de goce y la llamada opción del usuario: «El contrato de arrendamiento financiero incluirá *necesariamente* una opción de compra, a su término, en favor del usuario» (DA 7.^a-1). Ciertamente que la redacción hubiera podido ser más perfecta, llevando la unidad del contrato a unidad de párrafo, aunque éste hubiera resultado un poco largo, pero no cabe duda de que el derecho de adquisición no es algo añadido al contrato de leasing, sino «necesariamente» inherente al mismo. Con una consecuencia registral muy importante: que no se puede pretender la inscripción aislada de la opción; ni la del goce; porque constituyen una unidad.

Han quedado arrumbadas todas aquellas doctrinas que construían la opción como un «pacto diferenciado», «pacto diferente» (111), un «pacto complementario» al leasing (112). Y han quedado también desautorizadas por el texto legal todas aquellas doctrinas que calificaban al leasing de arrendamiento, aunque se le califique de «atípico» (113), «especial» (114) o «complejo» (115), o se prefiera hablar más genéricamente

(111) ILLESCAS ORTIZ, *op. cit.*, en nota 73, pp. 113 y 114 respectivamente.

(112) MARTÍN OVIEDO, *op. cit.*, en nota 8, p. 39.

(113) ILLESCAS, p. 109.

(114) MARTÍN OVIEDO, p. 38; VIDAL BLANCO, p. 141; CABANILLAS, *op. cit.*, en nota 52, p. 63.

(115) LUCAS FERNÁNDEZ, Francisco: «Comentarios al Código Civil» dirigidos por Manuel Albaladejo; Tomo XX, Vol. 1.^o, Artículos 1542 a 1582 comentados por ... (Edersa, 1980); véanse pp. 73-79, y especialmente p. 78.

de «cesión de uso» (116), como ha hecho el legislador de 1986. Las diferencias entre el uso del tomador del leasing y el arrendamiento habían sido puestas muchas veces de manifiesto; por ejemplo, de manera magistral, por Amorós (117).

Pero tampoco el derecho de opción insito en el contrato de leasing es un derecho de opción de compra típico, según resume el mismo Amorós: «1) Porque el precio fijado para adquirir por compra el inmueble al término del período de uso es sustancialmente distinto del valor en cambio de aquél. Se puede comprar al final el edificio o el local por un precio muy inferior a lo que vale. ¿Por qué? Porque dicho precio real ha sido ya satisfecho por el usuario en los plazos pagados durante el período de uso, que no se corresponden con un canon arrendaticio normal (por eso no hay arrendamiento), sino que se calculan por la sociedad de “leasing” teniendo en cuenta el valor total del inmueble y los incrementos imputables a su intermediación empresarial. Es decir, que a través de los plazos que se satisfacen no se paga el uso arrendaticio, sino el precio de compra del inmueble (por eso —no otra es su teoría— no hay opción de compra, sino compra aplazada). Y por eso al final sólo queda por pagar un plazo más o una cantidad pequeña en comparación con el valor del inmueble, el llamado expresivamente “valor residual”. 2) Porque el plazo habitual para ejercitar la facultad de opción, aunque reglamentariamente tasado, suele tener una duración sensiblemente mayor que la que se da en el “leasing”... Ello quiere decir que la adquisición por opción se considera como un plazo más, el final, de esa compraventa aplazada. 3) Porque en realidad, el usuario deberá ejercitar siempre el derecho de opción, y es prácticamente imposible que renuncie a él, ya que al terminar el período de uso habrá pagado la mayor parte del precio del inmueble ... de manera que no es razonable haber satisfecho más de lo que corresponde al uso arrendaticio y conformarse con ser sólo usuario temporal. Además, el último plazo que falta por pagar es tan pequeño en relación con el precio total (el llamado valor residual) que no tiene sentido no consumir a través de su pago la adquisición del inmueble. De manera que en la opción de compra el optante apenas tiene libertad para ejercitar la opción y se verá compelido por razones económicas a terminar de adquirir la propiedad en todo caso» (118). Otra cosa ocurre en el leasing mobiliario: «el usuario puede no llegar a ejercitar la opción de compra, por el deterioro notable o pérdida de valor que sufren los bienes por su uso ... por la rápida aparición de nuevos modelos ... que dejan enseguida anticuados

(116) DE LA VIÑA MAGDALENO, «Anales» citados en nota 48, p. 243.

(117) AMORÓS GUARDIOLA, *op. cit.*, en nota 2, pp. 808-10.

(118) AMORÓS, pp. 810-11.

los modelos anteriores como consecuencia de las innovaciones tecnológicas, porque basta con poder utilizarlos para extraer de ellos su utilidad empresarial...» (119).

Situemos en su verdadera perspectiva, la económica, las palabras de Amorós que preceden y eliminemos todos los argumentos que va desgranando en favor de su teoría, la de la compraventa, que luego examinaremos. Lo que nos queda de cierto es que, al igual que la cesión de uso del leasing no es verdadero arrendamiento, tampoco el que se sigue llamando derecho de opción es verdadero derecho de opción, y paralelamente, debiera haber sido denominado, en una mayor abstracción, derecho de adquisición. La unión legal, inescindible, entre ambos elementos, uso y opción (120), ha dado lugar a un derecho nuevo. Lo reconoce el mismo Amorós a punto de terminar su trabajo: «Como es sabido, la concesión del uso del inmueble lleva aparejada la de un derecho de opción de compra. Ambos se integran en esa unidad superior y distinta de los elementos que la componen y que llamamos relación jurídica de arrendamiento financiero» (121). Ha surgido, nos dice Fernández-Golfin, «una figura comercial nueva», y «en su consecuencia, tanto el arriendo como la opción de compra más que quedar desnaturalizados, quedan embebidos, difuminados, absorbidos por esa nueva figura jurídica independiente, con sustantividad propia» (122).

La inescindibilidad entre uso y opción de compra es completa; por ello, como ha demostrado García-Barbón, el compromiso del usuario de ejercitar la opción de compra desnaturaliza el leasing, y le convierte en un contrato de venta a plazos (123); y por no ser la opción un derecho autónomo, no es posible el embargo por un tercero de tal opción (Bernáldez) (124).

(119) AMORÓS, p. 806.

(120) SÁNCHEZ-PARODI niega, todavía, el carácter esencial de la opción: «aunque la Disposición Adicional Séptima de la LDIEC exige como requisito la inclusión en el contrato de "leasing" de una opción de compra en favor del usuario, la falta de ésta traerá consigo una serie de sanciones, pero el contrato será válido»: *op. cit.*, en nota 11, p. 236. No se si sería o no válido, según los casos; pero no sería un contrato de leasing.

(121) AMORÓS, p. 843.

(122) FERNÁNDEZ GOLFIN y colaboradores, *op. cit.*, en nota 14, p. 195.

(123) GARCÍA-BARBÓN, Juan: «El compromiso de ejercitar la opción de compra en el arrendamiento financiero», *La Ley*, n.º 3280, 11 junio 1993, pp. 993-1001; especialmente, pp. 999-1000.

(124) Conf. BERNÁLDEZ BERNÁLDEZ, Manuel Pedro: «Dos aspectos del leasing inmobiliario: su forma y el embargo por un tercero de la opción de compra»; *Revista General de Derecho*, julio-agosto 1993, pp. 6867-6872; especialmente, pp. 6870 y ss.

Finalmente, y como ocurre con todo derecho de opción, el usuario es totalmente libre de ejercitarlo o no; todas las palabras de Amorós sobre su falta de libertad, sobre su deber de ejercitarlo, no son otra cosa que mera conveniencia económica de hacerlo; pero jurídicamente, ni tiene la «carga» de hacerlo, como dice Leo, ni supone «el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependía la adquisición del dominio», como afirma Amorós (125); es, sencillamente, el ejercicio o falta de ejercicio de una facultad potestativa insita en el derecho total del usuario.

— VIII —

Estaba por afirmar que nadie ha defendido hasta ahora que el concepto unitario de leasing llegue a incluir el ejercicio del derecho de opción por parte del usuario. Pero ello no sería completamente cierto, porque hay una serie de doctrinas —las de la compraventa—, que superando el problema hacen consistir la naturaleza del leasing precisamente en la adquisición por el usuario de la propiedad de la cosa objeto del leasing, aunque sea minimizando, como acabamos de ver, su derecho de opción.

Ya Zumalacárregui, a los efectos de permitir su inscribibilidad en el Registro de Ventas a Plazos, defendió que el leasing mobiliario «no deja de ser una venta a plazos sin que la condición suspensiva discrecional de adquisición del valor residual desnaturalice su esencia» (126). Pero fue sobre todo Amorós, en cuanto a los inmuebles, quien difundió la tesis: ya hemos expuesto suficientemente sus premisas; en virtud de las mismas, entiende que su verdadera naturaleza es la de una «compra con precio aplazado y reserva de dominio en favor del comprador», que «se asemeja bastante a la *fiducia cum creditore*, aunque no se identifique plenamente con su esquema habitual» (127). José-Domingo Rodríguez Martínez estimó «absolutamente correcta» la doctrina de Amorós, y calificó el contrato «como una verdadera compraventa con precio aplazado» (128); y para García

(125) LEO, *op. cit.*, en nota 54, p. 119. AMORÓS, *op. cit.*, en nota 2, p. 843.

(126) ZUMALACÁRREGUI CALVO, Manuel: «La financiación de las ventas a plazos y su protección registral»; Centro de Estudios Hipotecarios — Curso de Conferencias sobre Registro Mercantil (Año 1971); Madrid, 1972; pp. 11-53; las palabras citadas, en p. 51.

(127) AMORÓS, pp. 843 y 815.

(128) RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, José-Domingo: «Problemas jurídicos del "leasing" inmobiliario»; Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el día 14 de febrero de 1985 y publicada en sus Anales, XXVII (Edersa), pp. 83-109; las palabras citadas, en pp. 101 y 103.

Collantes «estamos indudablemente ante una compraventa con precio aplazado y reserva de dominio en garantía; reserva de dominio que se disimula acudiendo formalmente a un arrendamiento» (129). Mucho antes Cuesta Rute había estimado la existencia de un negocio fiduciario *cum creditore*, en la que el fiduciante (la Sociedad de leasing) no era previamente dueña de la finca, sino que la adquiriría de un tercero (el vendedor) para retransmitirla al fiduciario (el usuario), considerando que esa trilateralidad de personas estaba admitida en general para los negocios fiduciarios por la STS de 8 de marzo de 1963 (130). Y Giovanoli había hablado de una transferencia de propiedad con fin de garantía (131).

Estos son los precedentes doctrinales de Manzano. El leasing es, para Manzano, según hemos visto, un «contrato unitario», aunque «complejo» (132), que tiene varias «partes», o «fases», «pues estamos ante un contrato de tracto sucesivo» (133), varias «fases o prestaciones» (134), «figuras o prestaciones» (135). Hay, pues, un «período de perfección del contrato» (136), que «empieza en la compra previa y termina —repito: en la fase de perfección del contrato—, en la cesión de uso y opción de compra» (137); y hay un «período de ejecución» (138) —el ejercicio del derecho de opción—, al que denomina «acto de ejecución» (139), sin llamarlo negocio jurídico. Y aquella unidad deriva de la unidad de la causa, la «causa leasing» (140), «que va más allá de lo que pudieran ser las causas particulares de aquellas figuras o prestaciones aisladas: causa mandato, causa-arrendamiento, causa-opción, etc.» (141); «causa-mandato; causa-arrendamiento o cesión de uso, causa-opción o de preferente adquisición; causa-fiducia; etc.» (142); observemos la adición de esta «causa-fiducia», que parece referirse a la cesión (¿del proveedor?; ¿de la sociedad de leasing?) al usuario.

(129) GARCÍA COLLANTES, José Manuel: «El leasing. Especial consideración del leasing inmobiliario»; Inédito; s.a. (¿1985?); 47 pp.; las palabras citadas, en p. 35. Puede consultarse en la Biblioteca del Ilustre Colegio Notarial de Madrid.

(130) CUESTA RUTE, *op. cit.*, en nota 69, p. 607.

(131) GIOVANOLI, *op. cit.*, en nota 47, pp. 385 y ss.

(132) MANZANO, *conf. nota 17*.

(133) MANZANO, *conf. nota 21*.

(134) MANZANO, *conf. nota 26*.

(135) MANZANO, *conf. nota 32*.

(136) MANZANO, *loc. cit.*, en la nota anterior.

(137) MANZANO, *loc. cit.*, en nota 25.

(138) MANZANO, *conf. nota 32*.

(139) MANZANO, *conf. nota 6*.

(140) MANZANO, *locs. cit.*, en notas 18 y 32.

(141) MANZANO, *loc. cit.*, en nota 17.

(142) MANZANO, *loc. cit.*, en nota 32.

La doctrina llegó incluso a la Dirección General de los Registros. La Resolución de 30 de julio de 1990, en un caso de fletamento con opción de compra —supuesto claro de leasing, contratado en 1983, antes, por tanto, de la Ley vigente—, declaró que había «más que un derecho de opción», que «estamos ante un negocio complejo que envuelve una transmisión por precio y una garantía en favor del vendedor, estructurada de tal modo que, mientras no haya pago total del precio, el dominio del comprador sufrirá un cierto condicionamiento. Así las cosas, el evento más importante sería el pago del precio de la compra, representando el llamado ejercicio del derecho de (¿opción?) contra entrega de la simbólica cantidad complementaria de 1.000 pesetas, una circunstancia más de las que integrarían la condición de que depende la adquisición en firme del bien enajenado... Situados en esta perspectiva, ciertamente habría que estimar que no basta el transcurso del plazo del llamado derecho de opción para entender que, automáticamente y sin previa reclamación del vendedor, toda operación transmisiva ha quedado sin efecto. Más bien, en este caso, habría que concluir que el derecho condicional del comprador tiene plenos efectos respecto de terceros que al adquirir derechos del vendedor conocen que ... existe tal situación de pendencia».

Más recientemente, la Dirección General, en Resolución de 17 de diciembre de 1993, se ha encontrado con un leasing mobiliario, en el que la prestación del usuario estaba garantizada con una hipoteca. La posición del Registrador, en su informe, fue terminante: «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...». La Dirección General rechaza, con acierto, la nota del Registrador («4.º 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) ... lo que implicaría solidaridad de las garantías de inadmisibilidad en nuestro Derecho... 5.º Si se estima que el leasing es un arrendamiento...»); pero dejándose llevar del planteamiento del Registrador, que en manera alguna comparte («6.º... Pasando por alto el que en la calificación no deben emitirse juicios hipotéticos sino juicios concluyentes...»), emplea en el fundamento de derecho 5 expresiones que pudieran llevar a una equivocada consideración sobre la naturaleza jurídica del leasing: «... el que el acreedor pueda tener facultades de garantía sobre el mismo bien mueble, objeto de la operación financiera...» (lo que tiene es la propiedad), no supone la doble garantía, porque en caso de incumplimiento del usuario, aquél tiene que optar, conforme al artículo 1124 del Código Civil, entre exigir el cumplimiento o la resolución del contrato; si «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» (insistimos: la propiedad); y si opta por la resolución «y por hacerse con el bien objeto de la operación financiera ... los bienes financiados ... pasan al pleno poder del financiador ...»; expresiones que hacen referencia a la posesión de hecho de la cosa dada en leasing, pero que también podrían entenderse referidas —equivocadamente— a la propiedad de la misma, que en todo momento conservó la Sociedad de leasing. También la sentencia de 22 de mayo de 1992 del Tribunal Superior de Justicia de Navarra habla de la «garantía real que representa para ella (para la Sociedad de leasing) la propiedad del ... bien».

Antes de seguir adelante, hagamos un inciso para resaltar la peligrosidad de la afirmación del Registrador. «lo que exige levantar el velo que oculta la naturaleza del contrato». Ya lo había sostenido Amorós: «los requisitos necesarios para la inscripción de este contrato serán no tanto los correspondientes al arrendamiento y a la opción de compra cuanto los que se desprenden de su verdadera naturaleza jurídica, es decir, los de la compra con precio aplazado y reserva de dominio a favor del comprador» (143). Mucho más acertado, a mi juicio, estuvo otro Registrador, José-Domingo Rodríguez Martínez: «Porque si calificamos el contrato como una verdadera compraventa con precio aplazado —y vuelvo a señalar (nos dice) que, en mi opinión, es lo más adecuado a la configuración actual del “leasing”—, resulta un tanto aventurado extraer de esa calificación las consecuencias prácticas que deberían ser inevitables; porque para destruir la apariencia de legalidad y veracidad de unas manifestaciones respecto a un arrendamiento y a una opción de compra, que son los únicos términos acuñados por el legislador, tendríamos que decidir sobre una posible simulación, sobre un fraude de Ley, que consistiría en utilizar una norma para alcanzar otros fines que los previstos o para escapar a limitaciones o prohibiciones legales. Creo, sinceramente, que resultaría difícil rechazar una cláusula en la autorización, o rechazar su inscripción, porque no se acomode al esquema de la compraventa a plazos, aunque sea nuestra opinión sobre la auténtica realidad subyacente» (144).

Lo cierto del caso es que la declaración de simulación o de fraude es competencia exclusiva de los Tribunales de Justicia, y no de los Registradores de la Propiedad. Y los Tribunales, en efecto, han estimado en ocasiones que no existía un contrato de leasing, sino una venta de bienes muebles a plazos o un préstamo de financiación al comprador (STS 28 de marzo de 1978, 28 de mayo de 1990). Es ésta una labor extremadamente delicada; la STS de 28 de mayo de 1990, que acabamos de citar, decidió que «tal calificación contractual (como arrendamiento financiero, que había hecho la Sala de instancia) ha de estimarse erró-

(143) AMORÓS GUARDIOLA, p. 843.

(144) RODRÍGUEZ MARTÍNEZ, *op. cit.*, en nota 128, p. 103.

nea, habida cuenta de la existencia de actos de las partes, coetáneos y posteriores a la celebración del contrato, de los que surge de forma patente la verdadera e inicial voluntad o intención de los contratantes de celebrar una compraventa de bienes muebles a plazos con la natural transmisión por «Iberleasing, S.A.» y la correlativa adquisición mediante precio cierto por «Premacho, S.A.» de la propiedad de los bienes de equipo objeto del contrato y ello desde el momento de su firma; así, fijado el plazo de duración del contrato en cinco años, se pactó una renta mensual de 219.886 pesetas y como valor residual de toda la maquinaria objeto de aquél, no sólo del bien objeto de tercería, el de 214.965 pesetas, inferior, por tanto, al de una mensualidad y que representa un porcentaje del 1,62 por ciento respecto del precio total fijado en el contrato que ascendía a 13.193.160 pesetas, valor residual que ha de conceptuarse de insignificante o simbólico, circunstancia ésta que, de acuerdo con la doctrina mayoritaria en nuestro país, así como de la francesa y alemana, permite afirmar que nos encontramos ante un contrato de compraventa, dado que un precio puramente normal o simbólico de la opción de compra no cumple la función económica de un precio autónomo»; sin entrar en las particularidades del caso resuelto por esta Sentencia, que como es natural desconocemos, y sin negar que la simulación o el fraude puedan incidir, y de hecho incidan, en el contrato de leasing, ni la potestad de los tribunales para declararlo así, únicamente quiero señalar que la escasa entidad del valor residual fijado para el ejercicio de la opción (en lo que también se fijó la casi coetánea Resolución de 30 de julio de 1990: «la simbólica cantidad complementaria de 1.000 pesetas») no puede por sí sola tomarse como índice de la simulación o del fraude, porque como ya hemos dicho, en el leasing la cesión de uso y la opción se funden tan íntimamente que ya ni la cesión de uso es verdadera cesión de uso, ni la opción de compra es verdadera opción (145).

El Tribunal Supremo fijó su doctrina sobre la naturaleza jurídica del leasing en la Sentencia de 10 de abril de 1981: «Aun cuando alguna opinión en la esfera de la doctrina científica asimila en sus efectos el llamado “leasing” financiero y la compraventa a plazos con reserva de dominio, no parece posible predicar identidad de naturaleza de ambas figuras, antes bien, ya se entienda que el “leasing” constituya un negocio mixto en el que se funden la cesión del uso y la opción de compra como causa única, ora que se trata de un supuesto de conexión de contratos que deben ser reconducidos a una unidad esencial, el parecer más autorizado, y desde luego mayoritario, lo conceptúa de contrato complejo y atípico, gobernado por sus específicas estipulaciones y de contenido no uniforme». Y esta doctrina ha sido mantenida, antes y

(145) Conf. AMORÓS, *loc. cit.* en nota 118, y FERNÁNDEZ-GOLFIN, *loc. cit.*, en nota 122.

después de la Ley 26/1988: STS de 11 de noviembre de 1983, 26 de junio de 1989 y 28 de mayo de 1990, y podemos mostrar nuestro asentimiento con la salvedad de que, como dijimos, en virtud de dicha Ley el leasing es ya un contrato típico: un contrato complejo y típico, gobernado por sus específicas estipulaciones y de contenido no uniforme.

Separado, en todo caso, el leasing de la compraventa con precio aplazado, ya no puede sostenerse que el pago del valor residual constituya el último plazo, «un plazo más», «el final», en expresiones de Amorós (146), que supone el cumplimiento de la «condición suspensiva discrecional» (147). «El ejercicio de la opción de compra por el usuario —escribió también Amorós—... implica el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependía la adquisición del dominio. En realidad se trata de cumplir el último plazo de la venta así convenida. La titularidad dominical adquirida pone fin a las vicisitudes del contrato de arrendamiento financiero y consolida la situación del usuario como dueño de la finca» (148). La construcción del leasing como compraventa no podía, en efecto, ser asumida por el legislador, porque conducía a una serie de figuras insuficientemente reguladas, muy discutibles, cuando no claramente anómalas, como la reserva de dominio en bienes inmuebles, la propiedad fiduciaria, la venta en garantía, o la simulación; y porque terminaba, además, con la sustantividad del contrato que se introducía en nuestro Ordenamiento. Por ello, aun deseando que la cosa acabe siendo propiedad del tomador del leasing —de aquí la necesaria inclusión de la opción de compra—, no ha ligado el efecto traslativo al contrato mismo de leasing, sino que lo ha dejado a la libre voluntad del arrendatario financiero, confiriéndole ese derecho de opción de compra.

En consecuencia, la adquisición de la propiedad del bien objeto del leasing requiere una voluntad debidamente declarada del que, a estos efectos, podemos ya llamar el optante; un verdadero negocio jurídico. No se trata, por tanto, de un hecho; del hecho del pago del último plazo, o de la entrega a la Sociedad de leasing por parte del usuario del valor residual del bien, fijado en su día en el contrato de leasing; ni de tal hecho en sí mismo considerado, ni como acontecimiento futuro e incierto (condición) de que dependía la adquisición de la propiedad. Tampoco de un acto jurídico, o hecho humano voluntario, «acto de ejecución», como lo denomina Manzano (149); sino verdadera declaración de voluntad del usuario, fehacientemente notificada a la Sociedad de leasing, en el tiempo fijado en el contrato de arrendamiento financiero, y con la entrega, o la consignación, de aquel valor residual. La validez sustantiva del ejercicio del derecho de opción queda con ello asegurada.

(146) AMORÓS, *loc. cit.*, en nota 118.

(147) ZUMALACÁRREGUI, *loc. cit.* en nota 126.

(148) AMORÓS, pp. 843-44. Recuérdese la Resolución de 30 de julio de 1990.

(149) MANZANO, *loc. cit.*, en nota 139.

Pero esta validez, claro es, no resulta suficiente. Es preciso formalizar la adquisición, de manera que surta todos sus efectos en el tráfico y en el Registro. Y esta formalización normalmente se verificará mediante el otorgamiento, bilateralmente, por la Sociedad de leasing y el usuario, de la correspondiente escritura de compraventa en ejercicio del derecho de opción del arrendatario financiero. Pero evidentemente, también cabrá el otorgamiento unilateral, por el usuario sólo, cuando así se haya pactado en el contrato de leasing conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros de 7 de diciembre de 1978 sobre el derecho de opción, ya que la tipicidad, la sustantividad, del contrato de arrendamiento financiero no puede suponer obstáculo a que las lagunas existentes en su regulación se colmen mediante la aplicación analógica, a las diversas prestaciones que en él se integran, de las normas dictadas para otros contratos más plenamente regulados.

La causa de este contrato de compraventa no es ya la «causa leasing» que decía Manzano (150); estamos ya fuera del leasing, fuera incluso de su «período de ejecución» (151), que es el que se ha desarrollado durante la vigencia del arrendamiento financiero. Ahora el leasing se ha extinguido, y como una de las modalidades de su liquidación se contiene esta posibilidad del usuario de adquirir la propiedad de la cosa ejercitando su opción de compra; estamos, pues, ante un negocio jurídico que tiene su causa propia, causa onerosa; que es una verdadera compraventa, pero un compraventa especial, en ejercicio por el usuario del leasing de su derecho de opción de compra. «Nadie discute —escribía Martín Oviedo— que esta compraventa, cuando tiene lugar, es un contrato de este género perfectamente típico y regulado, por tanto, por las normas vigentes de nuestro Código Civil. No obstante, por razones obvias, goza este negocio de algunas peculiaridades en casos como el presente. La fundamental es la previsión, en el mismo contrato de “leasing”, de que el comprador-usuario renuncia de modo expreso a exigir del vendedor las habituales garantías de saneamiento (en su doble faceta: evicción y vicios ocultos); renuncia que permiten nuestras leyes y que obedece a motivos evidentes» (152).

Esta sustantividad no quiere negar, en absoluto, que esta compra por el arrendatario esté integrada en aquella operación económica de

(150) MANZANO, *locs. cit.*, en notas 140, 141 y 142; la causa de esta compraventa en ejercicio de la opción ni siquiera está prevista en la enumeración que hace en el texto citado en la nota 141, y difícilmente puede incluirse en la «causa fiducia» de la 142, que parece más bien referida a la adquisición inicial por la Sociedad de leasing.

(151) MANZANO, *loc. cit.* en nota 138.

(152) MARTÍN OVIEDO, *op. cit.*, en nota 9, pp. 1063-64.

leasing, que jurídicamente se articula en varios negocios, ni que tenga un coligamiento genético con el negocio anterior, el leasing propiamente dicho, en cuanto que una de las partes, la Sociedad de leasing, está obligada, o vinculada, a realizarle (153).

— IX —

Decía Manzano Solano en referencia a la compra previa por la Sociedad de leasing al proveedor: «Si la venta se realiza separada y previamente, ... debe recogerse el nombre del futuro usuario junto a la finalidad de la compra o adquisición ... Esto me parece de la mayor importancia registral, pues, constatada en el asiento la finalidad de la compra y la persona del usuario, esta expresión registral funcionará como una restricción legal, al menos frente a los actos que pretendan su acceso registral y que sean incompatibles con el contenido legal del arrendamiento financiero. Pero es que, además, creo que los actos de adquisición de inmuebles por las Sociedades de “leasing” que no contengan la mencionada especificación no son inscribibles, por ir contra su objeto social exclusivo, que son aquellas operaciones y nada más. Lógicamente, habría que salvar las adquisiciones necesarias para el desarrollo de su actividad empresarial» (154).

Este argumento, basado en que las sociedades de arrendamiento financiero tienen por objeto exclusivo las operaciones de leasing, según dispone la Disposición Adicional 7.^a 8 de la Ley 26/1988, se utiliza por Manzano sólo respecto a la compra previa; pero el mismo valor tendría respecto de la venta en ejercicio del derecho de opción de compra del usuario; y en efecto, según nos dice Bernáldez (155), fue utilizado por el Registrador en una nota de suspensión que, recurrida por el Notario, ha sido rechazada en Auto dictado el 7 de mayo de 1993 por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid: «El segundo defecto es artificioso. Se pretende en la nota que si no está inscrito el arrendamiento financiero, la entidad transmitente no podía vender el inmueble, pues el n.º 8 de la Disposición Adicional 7.^a de la Ley 26/88 de 29 de julio sobre Disciplina e Intervención de las Entidades de Crédito Financiero, dispone que estas entidades según expresa la nota recurrida, “tienen como objeto social exclusivo la realización de estas operaciones, por lo que no pueden efectuar ventas de bienes inmuebles que no se deriven de un derecho de arrendamiento financiero previamente inscrito”. Es tan excesiva esta conclusión —continúa el Auto

(153) Conf. OPPO, Giorgio: «Contratti parasociali», Milano, Vallardi, 1942. pp. 67 y 22.

(154) MANZANO, *loc. cit.*, en nota 30.

(155) BERNÁLDEZ, *op. cit.*, en nota 124, pp. 6869-70.

presidencial— que no necesita excesivos razonamientos contradecirla, pues ni la Ley citada autoriza dicha conclusión, ni puede ponerse en duda, por los expositivos de la propia escritura, que ésta se ajusta escrupulosamente al objeto social acotado por la Ley y, en definitiva, basta con la inscripción de dominio para entender completa la legitimación registral del adquirente».

Esta posición nos parece plenamente acertada. «Como ya declaró la Resolución de 6 de diciembre de 1954 —dice la Resolución de la Dirección General de los Registros de 11 de marzo de 1992, fundamento de derecho 4—, el objeto social no puede calificarse con criterio excesivamente riguroso, de manera que se considere que una Sociedad no puede realizar sus actividades mediante una nueva Sociedad (se trataba de un Banco), sin tener que modificar sus Estatutos, y que la conexión de un acto con el objeto social no es sencillo determinarlos en general y “*a priori*”, y escapa ordinariamente a la actividad calificadora de los Estatutos, como ya advirtieron las Resoluciones de 16 de octubre de 1964 y 18 de mayo de 1986. El tercero no debe, por otra parte, asumir la carga de interpretar esa conexión al celebrar un negocio con el Administrador, teniendo en cuenta, además, que el objeto social está redactado unilateralmente por la Sociedad —artículo 1.288 Cc—, por lo que es ésta y “*a posteriori*” la legitimada para contrastar esa conexión y exigir la responsabilidad pertinente al órgano administrativo que hubiese realizado actos desconectados del objeto social —véanse artículos 129.2 y 133.1 de la Ley vigente”, responsabilidad que en nuestro caso de objeto social exclusivo también tendría que exigirse por la Administración pública. «La anterior doctrina —prosigue el fundamento de derecho 5—, se encontraba ya implícita en la jurisprudencia en torno al artículo 76 de la anterior Ley, y aparece recogida y reforzada en la vigente —artículos 117, 129 y 133, entre otros—, al haber aceptado como (actos) incluidos en el ámbito del poder de representación de los Administradores, no sólo los actos de desarrollo o ejecución del objeto de forma directa o indirecta, así como los complementarios o auxiliares para ello, sino también los actos neutros o polivalentes (Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 12 de mayo de 1989) e incluso los actos aparentemente no conectados con el objeto social (Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de mayo de 1984 y 24 de noviembre de 1989 y Resoluciones de 1 de julio de 1976 y 31 de marzo de 1986 en relación a los avales a terceros), quedando excluidos en principio del ejercicio del poder de representación los claramente contrarios al objeto».

Este resumen que de su doctrina hace la Dirección General está referido expresamente al poder de representación del Órgano de Administración de la Sociedad (Rs. de 16 de octubre de 1964, 17, 25 y 26 de abril de 1972, etc.), que ha adquirido una dimensión positiva en el artículo 129.1 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas: «La representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los Estatutos. Cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el

Registro Mercantil, será ineficaz contra terceros». Y aunque la determinación del objeto social cumple otras importantes finalidades (conf. Rs. de 5 de noviembre de 1956, 1 de diciembre de 1982 y, actualmente, 25 de julio de 1992, 19 de junio de 1993 y 1 de septiembre de 1993), entre ellas en manera alguna se encuentra la limitación de la personalidad jurídica ni de la capacidad de la Sociedad; nunca se ha admitido entre nosotros la doctrina anglosajona que declara radicalmente nulos los actos “*ultra vires*”, o extraños al objeto social. En este sentido, la STS de 5 de noviembre de 1959 declaró «que en nuestro Derecho, por principio, las personas jurídicas gozan de una capacidad plena y general, por consiguiente, en una esfera que va más allá en las relaciones económicas y que se extiende a todo campo, salvo aquellos límites que derivan de la misma cualidad de entes ideales que carecen de un substrato físico, y por tanto, el fin de ellas no constituye por sí un límite de su capacidad, en el sentido de que la persona jurídica sólo existe en el círculo cerrado de su fin, fuera del cual el ente se desvanece como sombra, debiendo concluirse que las personas jurídicas son reales y capaces aunque se extralimiten de su fin, sin perjuicio de las reacciones de la autoridad administrativa y de la responsabilidad de sus órganos». Y por ello la Dirección General de los Registros, en Resolución de 24 de noviembre de 1981 afirmó que «toda sociedad, una vez cumplidas las exigencias legales, que son diferentes según el supuesto concreto de que se trate, tiene la posibilidad de realizar actos aislados fuera del objeto social, tal como lo ha reconocido este Centro Directivo en un caso de venta de edificio (Resolución de 16 de octubre de 1964) e incluso de donación (Resolución de 2 de febrero de 1966), pero de tratarse de una actividad continuada exigiría una modificación de los estatutos sociales»; modificación ésta que no sería posible para incluir la donación («pues constituiría una contradicción con la misma esencia del contrato societario», Resolución de 2 de febrero de 1966), ni en los casos, como éste de que nos ocupamos, de objeto social legalmente exclusivo.

En las escrituras de compra previa, siempre se hace constar que la compradora es una Sociedad de leasing, y que la adquisición tiene precisamente por finalidad dar en arrendamiento financiero la finca adquirida; y en las escrituras de venta por la Sociedad de leasing al usuario, indefectiblemente se contiene la referencia al arrendamiento financiero, derecho de opción del usuario —ahora comprador—, valor residual, y cuantos demás datos se juzguen precisos en el caso concreto. Pero quede bien claro que así se hace en virtud de evidentes consideraciones de índole fiscal; porque aunque no se dijera, nunca podría deducirse que la compra o la venta estaban desconectadas del objeto social exclusivo de la Sociedad de leasing; y aunque así se concluyera, y la compra o la venta fueran, en efecto, extrañas al leasing, serían totalmente válidas en nuestro Derecho, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas y societarias procedentes. Y si son válidas sustantivamente, ¿por qué no van a serlo desde el punto de vista del Registro?

Aunque no afecta a la venta en ejercicio del derecho de opción del usuario, sino a la compra inicial por la Sociedad de leasing, no podemos por menos demostrar nuestro desacuerdo con una tesis de Manzano que nos parece especialmente peligrosa: «esta expresión registral (de la persona del futuro usuario) funcionará como una restricción legal, al menos frente a los actos que pretendan su acceso registral y que sean incompatibles con el contenido legal del arrendamiento financiero» (156). ¿Se quiere consagrar una prohibición de enajenar, obtenida, por deducción, de un contrato oneroso (conf. art. 27 LH) en el que el beneficiario ni siquiera ha sido parte?; o bien, ¿un derecho de preferente adquisición, en condiciones totalmente ignoradas, a favor de persona que no ha comparecido en el contrato, y que quizá no ha celebrado todavía ningún otro? La misma Disposición Adicional 7.^a-1.2 nos dice: «Cuando por cualquier causa el usuario no llegue a adquirir el bien objeto del contrato, el arrendador podrá cederlo a un nuevo usuario, sin que el principio establecido en el párrafo anterior se considere vulnerado por la circunstancia de no haber sido adquirido el bien de acuerdo con las especificaciones de dicho nuevo usuario». Y lo mismo que puede darlo en nuevo arrendamiento financiero, podrá venderlo a un tercero. Sencillamente, porque no hay limitación alguna.

El problema no llega a presentarse, porque en la escritura de compra no se menciona la persona del usuario, sino solamente la finalidad de dar en leasing la finca adquirida. Pero en todo caso tiene razón Amorós: «La previa compra del inmueble por la sociedad de “leasing” supone una compra normal y corriente. Aunque la adquisición se haga con el propósito, muchas veces explícito en la escritura, de ceder el inmueble que se adquiere en régimen de “leasing”, y aunque ese propósito resulte implícito del propio objeto social exclusivo de la sociedad de “leasing”, entiendo que tales finalidades no implican un condicionamiento en la compraventa, ni la modalizan, ni afectan a su causa onerosa típica. De manera que la compra así realizada podrá inscribirse normalmente, sin especialidad objetiva alguna» (157).

— X —

Nos queda un último argumento que considerar; el derivado del tracto sucesivo registral. «Esta escritura —escribía Manzano Solano refiriéndose a la compra por el usuario en ejercicio de su opción—, sería inscribible presentando antes la de arrendamiento financiero que podría inscribirse en asiento propio o en tracto abreviado, pero, en todo caso, precediendo registralmente a la de ejercicio de la opción de com-

(156) MANZANO, *loc. cit.*, en nota 154.

(157) AMORÓS, *loc. cit.*, en nota 90.

pra. Y ello porque este derecho de opción o de preferente adquisición, legalmente establecido, no es una opción típica, sino una preferencia emanada del "leasing" como derecho real que, por razones de tracto, ha de ser previamente inscrito en su totalidad»; «precisamente porque es un acto de ejecución del contrato de "leasing", no es inscribible sin la previa inscripción de aquél»; «no cabe inscribir solamente una de sus partes o de sus fases, pues estamos ante un contrato de tracto sucesivo»; «de modo que el ejercicio del derecho de opción, por ejemplo, ha de ajustarse a las condiciones del contrato de "leasing" y no a las especificaciones del derecho de opción, tal como lo regula, si se trata de inmuebles inscritos, el art. 14 del Reglamento Hipotecario» (158). Aparece mezclado en estos textos, con la unidad del negocio y el tracto sucesivo sustantivo, del que ya hemos tratado, un argumento puramente hipotecario, el tracto sucesivo registral, como previa inscripción del contrato de leasing (derecho de goce con opción de compra), o como tracto abreviado o comprimido del mismo y de la venta en uso del derecho de opción del usuario. Ello se alegó también, según nos dice Bernaldez, en la calificación que dio lugar al Auto de 7 de mayo de 1993 (159); era el primer defecto señalado por el Registrador: «No constar inscrito el contrato de arrendamiento financiero..., ya que la opción que se ejercita es un derecho de adquisición preferente, nacido en dicho arrendamiento financiero que, por razones de tracto sucesivo (Art. 20 L.H.) ha de ser previamente inscrito, como contrato con causa única, de la que la opción constituye una prestación esencial»; «pero lo que exige el art. 20 de la Ley Hipotecaria es que conste previamente el dominio o derecho real que se transmite —respondía el Auto presidencial—. Por tanto, en el caso de autos basta y sobra con la inscripción del dominio, y el motivo debe ser desestimado».

No volveremos sobre la unidad del negocio, derivada de la unidad de la causa, sobre lo que ya nos hemos extendido; señalemos solamente que este razonamiento es incompatible con la alegación del tracto registral, que supone una dualidad de negocios; nos concretaremos al problema registral.

El artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmiten, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Esta es la bien conocida norma vigente; no cabe decir, como Don Jerónimo González: «Lógica consecuencia del principio (de tracto sucesivo) es la previa inscripción que exige el párrafo primero del artículo 20 de

(158) MANZANO, *locs. cit.*, en notas 5, 6, 21 y 32, respectivamente.

(159) BERNÁLDEZ, *op. cit.*, en nota 124, pp. 6869-70.

la Ley Hipotecaria» (160), porque es el «principio» de tracto sucesivo el que es «consecuencia del artículo 20 de la Ley; «*non ex regula ius summat, sed ex iure, quod est, regula fiat*», dice respecto a una materia próxima, las reglas de derecho, un texto de Paulo que encabeza el título correspondiente del Digesto (161). Y tampoco es posible extender de otra forma el sentido del artículo 20.1 afirmando, aunque sea de pasada, que en su virtud hay que llevar al folio registral «el historial jurídico de cada finca inmatriculada», «el historial jurídico-real» (162), como si todo el historial jurídico de la finca tuviera que ser inscrito.

En contra de este sentido expansivo del principio de tracto, la Resolución de 9 de enero de 1946 entendió que había que «evitar ... inscripciones momentáneas, que tan sólo son extendidas para transferir o cancelar inmediatamente el derecho respectivo», por lo que, en el caso de la cuota usufructuaria del cónyuge viudo, ya fallecido cuando se lleva a cabo la partición de la herencia del premuerto, «no debe exigirse a los herederos —declara la Resolución de 8 de agosto de 1918— ... que constituyan contra su voluntad un usufructo retrospectivo y ficticio». En este caso estaríamos si se exigiera la inscripción del contrato de leasing; inscripción «retrospectiva», «ficticia», «momentánea», sólo extendida para dejar inmediatamente paso a la inscripción de la compra a favor del usuario; quizá en el mismo asiento, cuando se utilice el tracto abreviado.

La inscripción de las compras en virtud de un derecho de adquisición preferente, nos confirma que muchas veces no es posible, y nunca es indispensable, la inscripción de éste (163). No son inscribibles los tanteos y retractos legales (conf. art. 37.2.3.^o L.H.), ni los voluntariamente constituidos con carácter obligacional (arts. 1 y 2 L.H.). Y el mismo derecho de opción no puede inscribirse cuando no esté determinado en algún otro contrato inscribible o no concurren las demás circunstancias exigidas por el artículo 14 del Reglamento Hipotecario. Todas las compras efectuadas en virtud del ejercicio de cualquiera de los derechos de adquisición preferente a que nos estamos refiriendo, son inscribibles a pesar de que ese derecho de adquisición de que proceden no esté inscrito.

En cuanto al derecho de opción de compra del usuario del leasing, creo que siempre es inscribible en el Registro de la Propiedad, cuando se refiera a un bien inmueble, como integrante del contrato de leasing.

(160) GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo: «Principios Hipotecarios», Madrid, 1931, p. 232.

(161) DIGESTO, 50, 17 (*De diversis regulis iuris antiqui*) l. Conf. PARTIDAS, 7.34.pr.: «Ca estonce, debe sér guardado lo que la ley manda, e non lo que la regla dice».

(162) ROCA SASTRE, Ramón M.^a: «Derecho Hipotecario», 6.^a edición, II, pp. 308 y 309.

(163) Conf. BERNÁLDEZ, pp. 6868-69.

Y no porque necesariamente sea un derecho real la opción del usuario del leasing, que de ordinario no lo es; porque si bien ya la Resolución de 27 de marzo de 1947 admitió la posibilidad de «constituirse un típico derecho de opción de carácter real», ello sólo ocurrirá cuando el derecho constituido reúna, en efecto, la naturaleza y caracteres de un verdadero derecho real» (conf. Rs. de 11 de abril de 1930 y 13 de mayo de 1936), y en especial, la inmediatividad y la absolutividad, lo que no viene exigido por la Disposición Adicional 7.^a 1 —«una opción de compra»—, ni en la práctica suele ocurrir. La sustantividad del contrato de leasing no puede ser obstáculo, según ya hemos dicho, a la aplicación ponderada de las normas relativas a otros contratos en que exista coincidencia de prestaciones, pero con las modificaciones que la especial naturaleza del leasing requiera; y en este sentido, la duración mínima del leasing inmobiliario es la de diez años (D.A. 7.^a 2), superior a los seis años que bastan en el artículo 2.5.^a de la Ley Hipotecaria para la inscripción del arrendamiento de inmuebles, sin que estimemos aplicables el pacto de inscripción y demás circunstancias que para la opción ordinaria exige el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, por ser de origen legal la inclusión de la opción de compra en el contrato de leasing. Después de la Ley 26/1988 me parece innecesario defender la naturaleza jurídico-real del leasing, en todo caso, como medio para lograr su inscribibilidad. Pero el que ésta tenga lugar, como decimos, aunque el leasing inmobiliario tenga naturaleza obligacional, no quita valor al argumento que hemos aducido, que no tiene valor simplemente analógico, pues demuestra que la previa inscripción de un derecho de adquisición preferente no es institucionalmente indispensable para que se inscriba la compra consiguiente; y por tanto no es exigible en un sistema de inscripción voluntaria.

El argumento fundamental que excluye esa exigibilidad radica, sin embargo, a lo que me parece, en que la inscripción del contrato de leasing no afecta al tracto sucesivo, que conecta directamente la inscripción a favor del transferente (la inscripción de la compra previa por la Sociedad de leasing) y la inscripción a favor del adquirente (la inscripción de la compra por el usuario del leasing), sin que, por tanto, la falta de inscripción del contrato de leasing rompa el tracto sucesivo. Así lo dice terminantemente el artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir ... títulos por los que se ... transmitan ... el dominio ... deberá constar previamente inscrito ... el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos». Es la misma formulación que en la doctrina nos da José Manuel García: «Según el principio de tracto sucesivo, para que pueda ser inscrito un derecho, es necesario que conste previamente inscrito el derecho del transferente u otorgante» (164). Y también la jurisprudencia

(164) GARCÍA GARCÍA, José Manuel: «Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario», Tomo I (Madrid, Civitas, 1988), p. 549.

hipotecaria; recordemos la Resolución de 8 de agosto de 1918, que declaró la innecesidad de la inscripción del usufructo vital ya extinguido: «porque el nudo-propietario no sucede jurídicamente al usufructuario en el goce de la finca; y por tanto la falta de inscripción del usufructo en nada afecta al tracto sucesivo»; lo mismo ocurre en nuestro caso; porque el usuario del leasing, cuando compra, no se sucede jurídicamente a sí mismo en el contrato de leasing —como ocurriría con un cesionario—, sino que sucede a la Sociedad de leasing en la propiedad de la finca; en la inscripción de la compra por la sociedad de leasing es, pues, donde entronca el tracto registral la inscripción de la compra que, en ejercicio del derecho de opción, verifica el usuario a la sociedad de leasing.

Ahora bien, uno de los fundamentos del principio de tracto sucesivo es el de complementar, en vía formal, la protección al titular registral derivada de los principios fundamentales del sistema. En paralelismo con lo que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria dispone respecto de las cancelaciones, y aun reconociendo las profundas diferencias entre este asiento y el de inscripción, podríamos decir que las inscripciones practicadas en virtud de escritura pública (en nuestro caso, la inscripción a favor de la Sociedad de leasing), no se “cancelarán” (mediante inscripción de la transferencia a favor de otra persona, art. 76, el usuario) sino mediante escritura pública en la que preste su consentimiento el titular, mediante el título material y formal adecuado; o por sentencia contra la que no se halle pendiente recurso de casación. La finca podrá inscribirse a nombre del usuario por título de compraventa, otorgada por la Sociedad de leasing como vendedora y el usuario comprador; es el supuesto normal, y como venimos diciendo, resulta superflua la inscripción de un contrato de leasing ya extinguido, con unos requisitos que quizá han sido alterados por las partes —piénsese en el llamado ejercicio «anticipado» del derecho de opción—, que no implica ningún eslabón del tracto registral, y que en manera alguna puede interferir en la voluntad de la sociedad de leasing de vender y en la voluntad del usuario de comprar.

En defecto del otorgamiento voluntario de la escritura de venta por la sociedad de leasing será precisa, según hemos dicho, sentencia contra la que no se halle pendiente recurso de casación; el usuario habrá ejercitado en tiempo y forma su derecho de opción, notificándolo fehacientemente a la Sociedad de leasing y haciendo a su favor la consignación del valor residual; ante la negativa de la Sociedad de leasing a otorgar la escritura, el usuario tiene que acudir a los Tribunales, y en rebeldía de la Sociedad de leasing condenada, otorgará la escritura de venta el Juez. La venta se deberá atener exactamente en este caso a lo pactado en el contrato de leasing; pero es el Juez quien deberá decidirlo, sin que el Registrador pueda, sin extralimitarse en su calificación de los documentos judiciales, exigir la presentación del contrato de leasing para comprobar tales extremos.

Y nos queda un tercer supuesto, al que ya nos hemos referido. La formalización unilateral por el usuario de la compra a su favor, siempre que así se haya pactado expresamente en el contrato de leasing conforme a la Resolución de la Dirección General de los Registros de 7 de diciembre de 1978 sobre el derecho de opción en general, aplicable, según vimos, a este derecho de opción; y aquí sí tiene razón Manzano: «el ejercicio del derecho de opción ... ha de ajustarse a las condiciones del contrato de "leasing"» (165); ha de presentarse en el Registro para que el Registrador lo compruebe mediante la oportuna calificación; y ha de inscribirse en el Registro porque, aparte de todo ello, es en el contrato de leasing donde en este tercer supuesto se encuentra la voluntad de vender de la Sociedad de leasing. En estos supuestos, el usuario deberá exigir que el contrato de leasing se verifique desde el primer momento en escritura pública, porque en otro caso le puede ser muy difícil conseguir un título inscribible.

— XI —

En conclusión, y sin perjuicio de cualquier otra opinión mejor fundada, estimo que la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de arrendamiento financiero no es necesaria para la inscripción de la escritura de compra por el usuario en virtud del ejercicio de su derecho de opción.

El leasing, económicamente, es una operación unitaria, con una causa única —promover la financiación de las empresas—, que es la que ha llevado al legislador a introducirle en nuestro Derecho. Pero esa operación económica unitaria se estructura jurídicamente mediante tres contratos distintos, el último de los cuales es precisamente la compra por el usuario en uso de su derecho de opción. Esta compra está en general unilateralmente coligada con el contrato inmediatamente anterior, el contrato de arrendamiento financiero propiamente dicho, que por mandato legal tiene que incluir una opción de compra; pero es en sí misma un contrato de compraventa, especial, con su propia causa onerosa, distinta de la causa del contrato de leasing. La sucesión de estos tres contratos, distintos, cada uno con su causa, es de la esencia del leasing, e impide que el arrendamiento financiero pueda considerarse desde el punto de vista jurídico como un único contrato, que tiene que inscribirse en su totalidad o no inscribirse en absoluto; unitariedad del contrato que es lo que haría imprescindible la inscripción del arrendamiento financiero —previo o en tracto abreviado—, para la inscripción de la compra por el usuario.

(165) MANZANO SOLANO, *loc. cit.*, en nota 158.

El objeto social exclusivo de las Sociedades de leasing tampoco exige esa inscripción del contrato de arrendamiento financiero, porque ante cada caso concreto sería prácticamente imposible asegurar que la venta que hace la Sociedad de leasing es extraña al objeto social; porque están admitidos los actos aislados que se extralimitan del objeto social; y porque en todo caso la venta sería válida e inscribible, ya que en nuestro Derecho el objeto no limita la personalidad y capacidad de las personas jurídicas. Sin perjuicio de las responsabilidades que la Sociedad podría exigir, y que la Administración Pública deba imponer.

Tampoco el tracto registral requiere esa inscripción; porque la inscripción de dominio a favor del usuario ejercitante de la opción, se conecta directamente con la inscripción de dominio a favor de la Sociedad de leasing, otorgante de la venta, que es lo que exige el artículo 20.1 de la Ley Hipotecaria; de manera que el contrato de leasing no es un eslabón del tracto sucesivo, cuya falta le interrumpa.

La inscripción del contrato de leasing realizada cuando éste ya se ha extinguido, efectuada al solo efecto de inscribir la escritura de compra a favor del usuario que ha optado por la misma, resultaría una inscripción retrospectiva, momentánea, extemporánea, sin utilidad alguna, cuando no contraproducente, y productora de dilaciones y gastos.

Por excepción, si en el contrato de leasing se hubiera pactado que la opción de compra podría formalizarse unilateralmente por el usuario, la inscripción de la escritura de compraventa otorgada al amparo de esta facultad por el usuario sólo, precisa la inscripción del contrato de arrendamiento financiero, en el que constan las condiciones en que la opción puede ejercitarse, y en el que se contiene la voluntad de la Sociedad de leasing para que la venta se realice de esta manera.