Tema 55. **LOS CONTRATOS DE VENTA A PLAZOS DE BIENES MUEBLES Y LOS PRÉSTAMOS DE FINANCIACIÓN A VENDEDOR Y COMPRADOR. OPERACIONES EXCLUIDAS DE LA LEY. INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO. INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO**

**LOS CONTRATOS DE VENTA A PLAZOS DE BIENES MUEBLES Y LOS PRÉSTAMOS DE FINANCIACIÓN A VENDEDOR Y COMPRADOR**

(1 LVPBM) La LVPBM tiene por objeto la regulación de los contratos de venta a plazos de bienes muebles corporales no consumibles e identificables, de los contratos de préstamo destinados a facilitar su adquisición y de las garantías que se constituyan para asegurar el cumplimiento de sus obligaciones.

(3) VP. Son aquellos contratos mediante los cuales el vendedor entrega al comprador una cosa mueble, corporal no consumible e identificable y ésta se obliga a pagar por ella un precio total o parcialmente aplazado en tiempo superior a tres meses desde su perfección (arts. 1 y 3 de la LVBP).

PRÉSTAMOS. Quedan también en su caso sujetos a la LVBMP si bien ésta se aplicará solo con carácter supletorio a la ley de 24 junio de 2011, de Créditos al Consumo *(si el contrato cae en su ámbito de aplicación)* (2)

(4) Pueden ser:

Préstamos de financiación a vendedor

Cuando el vendedor ceda o subrogue al financiador en su crédito frente al comprador

O cuando vendedor y financiador se concierten de cualquier modo para proporcionar la adquisición de la cosa al comprador contra el pago ulterior del precio en plazo superior a tres meses.

Préstamos de financiación a comprador**.** Son contratos configurados por vendedor y comprador *(determinantes de la venta)* en cuya virtud un tercero facilita al comprador como máximo el coste de adquisición del bien, reservándose las garantías que se convengan y quedando obligado el comprador a devolver el importe del préstamo en uno o varios plazos superiores a tres meses.

FORMA y EFICACIA (6)

Para su validez han de constar por escrito.

Es nulo el pacto que obligue al comprador a pagar al contado (o a otras fórmulas de pago) para el caso de que no se obtenga el crédito de financiación “previsto” en el contrato.

La eficacia de los contratos de VP en los que *se establezca expresamente* que la operación incluye la obtención de un crédito de financiación quedará condicionada a la efectiva obtención de este crédito*.*

CONTENIDO

(7) Sin perjuicio del contenido convencional, el documento escrito necesariamente ha de contener las menciones exigidas en el art 7. Destacamos:

El precio de venta al contado, el importe del desembolso inicial cuando exista, la parte que se aplaza y, en su caso, la parte financiada por un tercero.

La cláusula de reserva de dominio, si así se pactara.

La prohibición de enajenar o de realizar cualquier otro acto de disposición en tanto no se haya pagado la totalidad del precio o reembolsado el préstamo, sin la autorización por escrito del vendedor o, en su caso, del financiador.

RESERVA DE DOMINIO Y PROHIBICIÓN de DISPONER

La reserva de dominio es cláusula facultativa: sólo se inscribirá si así se hubiera pactado en el contrato. La prohibición de disponer en cambio es obligatoria: se entiende establecida por ministerio de la Ley y por el hecho de la inscripción, aunque no esté expresamente pactada

(8) El art 8 prevé una penalización por omisión/expresión inexacta dependiendo de la cláusula obligatoria afectada *(normalmente, reducción de la obligación del comprador/prestatario a pagar exclusivamente el importe del precio al contado / el nominal del crédito)*.

Régimen jurídico especial tuitivo, a favor del comprador/prestatario:

(9) El comprador puede desistir en los 7 días siguientes a la entrega, comunicándolo fehacientemente al vendedor y en su caso al financiador; es un derecho irrenunciable, salvo en la adquisición de vehículos de motor matriculables.

Aunque se fijen plazos el comprador puede anticipar en todo momento, total o parcialmente el precio pendiente o reembolsar anticipadamente el préstamo, sin que se le puedan exigir intereses no devengados, aunque si la compensación pactada para el caso *(tiene límite máximo legal).*

(11) Por causas excepcionales, los Jueces o Tribunales, podrán señalar nuevos plazos o alterar los convenidos, señalando el recargo por el aplazamiento.

Efectos (art 4 Ordenanza 1999):

RD:

Cualquier acto de enajenación o gravamen realizado por el comprador será nulo de pleno derecho (*salvo autorización del vendedor)*.

No podrán ser embargados tales bienes por deudas del comprador; si por deudas del beneficiario de la reserva de dominio *(a salvo siempre los derechos del comprador).*

PD:

Salvo que las partes se limiten a prohibir determinados actos, la prohibición excluye, bajo sanción de nulidad absoluta, cualquier acto dispositivo o de riguroso dominio excepto actos *mortis causa* y los *inter vivos* forzosos, como las adjudicaciones forzosas judiciales/administrativas o las expropiaciones *(a salvo siempre los derechos del vendedor)*.

(15 LVBMP) Para que sean oponibles a terceros, deben ambas inscribirse en el RBM

**OPERACIONES EXCLUIDAS DE LA LEY (5)**

Son:

Las ventas y préstamos que, con o sin ulterior transformación o manipulación, se destinen a la reventa al público.

Las ventas y préstamos ocasionales sin finalidad de lucro.

Los préstamos y ventas garantizados con hipoteca o prenda sin desplazamiento sobre los bienes objeto del contrato.

Las ventas o préstamos cuya cuantía sea inferior a la determinada reglamentariamente.

Los contratos de arrendamiento financiero.

**INSCRIPCION DEL ARRENDAMIENTO FINANCIERO** REMISION tema 70 Civil y 43 Hipotecario.

El leasing no tiene en nuestro ordenamiento una regulación global y completa, sino determinadas menciones aisladas, entre las que destaca:

\* Art. **6 y ss de la Ley 27 abril 2015**, de fomento de la financiación empresarial, que establece un nuevo régimen para los “Establecimientos financieros de crédito*” (los EFC pierden su condición de entidades de crédito, sin perjuicio de mantener intacta su supervisión y estricta regulación financieras)*.

Los EFC son empresas que, previa autorización del Ministro de Economía y Competitividad, se dedican con carácter profesional a ejercer una o varias de las siguientes actividades (y accesorias):... c) El **arrendamiento financiero**, con inclusión de actividades complementarias de mantenimiento, financiación, intermediación, asesoramiento y “arrendamiento no financiero con o sin opción de compra”.

\* Art **106 LIS**. Régimen fiscal especial aplicable sólo a los arrendamientos financieros en los que el arrendador sea una entidad de crédito o un establecimiento financiero de crédito.

La duración mínima del AF será 10 años (cuando se refiera a inmuebles o establecimientos industriales) y 2 años (si se refiere a muebles). El gobierno podrá establecer otros plazos.

\* **Disp. Adic. 3ª de la Ley de Ordenación, Supervisión y Solvencia de Entidades de Crédito** de 26 de junio de 2014. Concepto: "contrato que tiene por objeto exclusivo la cesión del uso de bienes muebles/inmuebles adquiridos para dicha finalidad según especificaciones del futuro usuario a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de cuotas”. Requiere afectación empresarial/profesional y habrá de incluirá necesariamente una opción de compra a su término a favor del usuario.

Se distingue entre renting (leasing operativo) y leasing (leasing financiero), pudiendo ser éste último trilateral *(que es el que contempla la DA 3ª)* o bilateral (lease back; la STS de 2 de febrero de 2006 considera inválidos el “lease back” con finalidad de garantía, por incumplir la prohibición de pacto lex comissoria del art 1859 Cc).

Distinción renting / leasing: R es un puro arrendamiento de cosa (lo que se retribuye es la mera cesión de uso y servicios pactados -mantenimiento, sustitución, seguro, etc-); sólo en el leasing financiero, la vocación del bien es pasar al patrimonio del arrendatario *(su causa es financiar su adquisición)*

\* **DA 1ª LVBMP**: Los AF que tengan por objeto bienes muebles corporales no consumibles e identificables podrán ser inscritos en el Registro de Venta a plazos (hoy RBM).

Requisitos específicos para su inscripción que contiene el modelo oficial de contrato leasing (art 11.5 Ordenanza 1999):

La renta total a satisfacer por el usuario.

Duración del contrato, pagos periódicos y su respectivo vencimiento.

Las cuotas del contrato, diferenciando la parte que corresponda a recuperación del coste del bien / carga financiera / gravamen

En su caso, importe correspondiente a la opción de compra

La ordenanza permite (art. 11.8) inscribir como garantía la titularidad del bien por parte del arrendador (mientras no se ejercite la *opción de compra*) y en su caso la prohibición de disponer de *ésta* por el arrendatario financiero.

**INSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA MOBILIARIA Y PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO**

La DF 2ª Ley 19/1989 de 25 de julio ordenó la creación de un registro de la propiedad mobiliaria, en el cual se unificarían los de HMyPSD y los libros de buques y aeronaves que venía llevando el RM.

El contenido material de HMyPSD se estudia en Tema 51 Civil (REMISIÓN). Aquí sólo su inscripción.

Son sistemas registrales **diferentes** (HMyPSD mutuamente se excluyen en cuanto a su objeto):

No pueden hipotecarse los bienes susceptibles de PSD (cfr. artículo 12 *in fine* LHMyPSD) ni darse en PSD bienes susceptibles de HM (cfr. artículo 55.1 LHMyPSD).

Doble lista, en función de la perfecta identificabilidad registral (y reipersecutoriedad) o no de los bienes en cuestión (art. 12 LHMypSD versus arts. 52-54).

Distinto Titulo formal *(aparte resoluciones judiciales)*:

EP para la constitución-modificación HM

EP/Póliza para la PSD

(**68** LHMPSD)

Títulos inscribibles:

Los de constitución/modificación/cancelación de las HM y PSD.

Su primera inscripción es la de la garantía, salvo en aeronaves (cuya primera inscripción será de inmatriculación).

Los de cesión por actos intervivos de los créditos hipotecarios/pignoraticios inscritos

Su adjudicación mortis causa a favor de persona determinada en la forma prevista en el art. 14 LH

Las resoluciones judiciales firmes que declaren la nulidad/rescisión/ resolución/revocación/cancelación de las garantías inscritas.

Títulos anotables:

Los mandamientos judiciales de embargo/cancelación

La demanda de nulidad del título inscrito.

(**69** y ss LHMPSD) COMPETENCIA RBM

HM

Establecimientos mercantiles y Maquinaria industrial: Registro en cuya demarcación radique el inmueble en que estén instalados.

Automóviles y otros vehículos de motor: Registro donde estén matriculados. Los de tranvías: punto de arranque de la línea. Vagones domicilio del propietario.

Propiedad intelectual/industrial: RBM de Madrid que determine el Ministerio.

Aeronaves: matrícula *(sin perjuicio del “entry point” en Protocolo Aeronaútico del Convenio de Ciudad del Cabo sobre garantías internacionales)*.

PSD

Frutos pendientes (cosechas esperadas) / Maquinaria (y aperos) afectos: Registro en cuya circunscripción territorial se halle la finca.

Cuando la finca radique en territorio perteneciente a dos o más Registros se practicará la inscripción en cada uno de ellos.

Frutos separados / Mercaderías y materias primas almacenadas: lugar de su almacén.

Animales: finca a cuya explotación estuvieron adscritos o donde se hallen las cuadras, establos, viveros, criaderos, etc.

Máquinas (no afectas) y demás bienes identificables por características propias / Bienes u objetos de valor artístico o histórico: domicilio del pignorante.

(72 y ss) CALIFICACIÓN

Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad:

La legalidad de las formas extrínsecas.

La capacidad y facultad de disposición de los otorgantes, así como la competencia del Juez/Tribunal/funcionarios autorizantes.

La legalidad del contenido de los documentos. El Registrador se limitará en este punto a examinar si el referido contenido infringe o no, de una manera clara, directa y concreta, alguna disposición legal de carácter imperativo. El Registrador hará constar la disposición legal y su artículo o párrafo infringido.

La calificación puede ser recurrida ante la DGRN. La Ley se remite a lo dispuesto en el Reglamento del Registro Mercantil pero hay que entender ahora se aplica el sistema de recursos común previsto en la Legislación Hipotecaria.

(74)

Las escrituras de constitución HM se inscribirán destinándose a cada bien hipotecado un asiento separado y especial en FOLIO INDEPENDIENTE, figurando los asientos relativos a dicho bien, mientras no se cancele la hipoteca, bajo un solo número.

PSD. En puridad no se sigue el sistema de folio real como en la HM sino el de folio por contrato: cada EP/Póliza de constitución se inscribe separadamente en un solo asiento, cualesquiera que sean los bienes que comprenda.

(75 y 76) COORDINACIÓN

con el RP

Cuando

se hipoteque un establecimiento mercantil / maquinaria industrial

se pignoren bienes

susceptibles de extenderse a ellos la hipoteca del inmueble donde están instalados, conforme al art 111 LH se hará constar la constitución de la HM/PSD al margen de la inscripción de dominio del inmueble *(en su caso, al margen de la inscripción del derecho de arrendamiento del local donde radiquen)*.

Igual nota se extenderá al margen de la inscripción de la concesión del tranvía.

Extendida esa nota marginal, la LH/PSD serán preferentes respecto a hipoteca inmobiliaria o gravamen que se inscriba posteriormente con pacto 111 LH.

con Registros Especiales

La hipoteca sobre automóviles/otros vehículos de motor, tranvías, vagones, propiedad intelectual/industrial, aeronaves y maquinaria industrial, será comunicada de oficio por el Registrador una vez inscrita a los Registros especiales, que verificarán la correspondiente anotación

La omisión de toma de razón en los Registros Especiales no alterará los efectos de la inscripción en el RBM.