

Algo relativo al Registro de Arrendamientos

Para nadie es un secreto que el Registro de Arrendamiento adolece de algunos defectos u omisiones que sería conveniente corregir, y me decido a trazar estas modestas líneas a pesar de carecer de autoridad para ser oído, eso es patrimonio de otros, llevado del afán de espolpear a esa pléyade de individuos perfectamente capacitados para tratar del asunto, y de que está ahito el hoy combatido Cuerpo de Registradores, cuya voz merece ser atendida, porque es verdad irrefutable que a sus propios intereses antepuso los intereses del Estado, y pensando con altruísmo, no se acordó más que del bien público.

Una de las dificultades que saltan a la vista, consiste en la negativa del presentante a producir la nota adicional subsanatoria de las faltas del contrato, de que habla el art. 22, y se aferra y limita a exigir el recibo de la entrega del documento, despreciando las advertencias, requerimientos y consejos del Registrador. ¿Qué hacer en este caso? El Reglamento nada dice, y necesario era, pues a estas horas nada sabemos de si procede suspender la inscripción, de si estamos facultados para la no admisión o si es forzoso registrarlo defectuoso y todo, en consideración a sus fines fiscales, máxime cuando el asiento reviste carácter de toma de razón y no equivale a cosa diferente el texto del artículo 29, por más de que efectos jurídicos, en mi humilde opinión, genera el contenido del 32, desde el momento en que el arrendador se ve privado de ejercitar acción ante los jueces, Tribunales u oficinas, no estando el contrato inscrito.

Otra falta grave, a mi entender, la entraña el no determinarse lo que se ha de practicar cuando el arrendamiento se extingue y pasa la finca a nuevo arrendatario, a fin de evitar que al propietario se le duplique la imposición de la cuota contributiva o señalamiento del líquido imponible, si no está catastrada ni amillorada; duplicidad en que es sumamente fácil incurrir si el predio arrendado no se describe o deslinda en el segundo contrato exactamente igual que en el primero; único medio de que en la Delegación de Hacienda no lo tomen como finca distinta y no surjan los conflictos a ella inherentes, colocando al arrendador en el disparadero de tolerar aquélla o en el de entablar recursos en defensa de su derecho, lo cual motivaría gastos y molestias a éste, e inversión de tiempo en los funcionarios encargados de resolverlos, y al cabo de unos cuantos años la creación de un negociado *ad hoc* resultará indispensable. A mi ver, debía de mandarse que en el segundo contrato se haga referencia al primero, y que en su vista el Registrador anule el asiento correspondiente por nota en la casilla de observaciones, dada su inexistencia e ineffecticia; y que en la hoja del talonario, o libro de presentación, se consignase la advertencia oportuna, salvándose así el inconveniente que dejo apuntado.

Si se me permitiera opinar, desde luego manifestaría mi disconformidad con la estructura de los libros, y propondría una reforma con miras al mañana, es decir, que esos asientos del Registro de Arrendamientos pudieran servir de títulos fehacientes para ser incorporados un día al Registro de la Propiedad o facilitar el acceso a él, puesto que si surten efectos fiscales y jurídicos, ¿por qué no han de producirlos hipotecarios? No es atrevido el empeño ni descabellado el propósito. Basta fijarse, en disculpa de él, en las disposiciones de nuestra ley Hipotecaria respecto a los documentos privados, actualmente bastantes para la aplicación del art. 20 si se liquidaron con anterioridad a 1 de Enero de 1922; lo establecido acerca de los documentos antiguos, y que el vigente art. 119 del Reglamento autoriza la admisión de simples instancias con objeto de completar o suplir deficiencias de algún título inscribible.

Para no dar lugar a la mencionada duplicidad antójase razonable que de las fincas arrendadas se lleve un historial sencillí-

simo y breve, y mejor que nada diputo atinado el envío a Hacienda del contrato registrado, en sustitución de la hoja, para que a su pie se estampara el importe de la contribución, si fuere procedente, y después se devolviera al Registrador para su entrega al interesado, a quien de tal suerte se le notificaba la imposición de la cuota y conocía si debía consentirla o formular reclamación, toda vez que parece demasiado fuerte ese trágala de conformidad que por anticipado se exige ahora.

¿Y qué hacer si el presentante, ya extendido el talón, recibo y hoja no se presta a firmar la declaración de conformidad a los efectos fiscales? ¿Cómo se interpreta el silencio del Reglamento, que no prevé este caso y el anteriormente expuesto?

Urge armonizar el derecho del arrendador que pretende disponer de un título admisible en los Tribunales y oficinas con el hecho de temer le impongan en Hacienda mayor contribución de la debida, y que no quiere privarse a ciegas, a suerte y ventura, de recurrir en justicia contra lo que le perjudique.

Claro es, que al buen criterio del Registrador queda la decisión de las dificultades, pero eso es exponerse a que no haya uniformidad en la marcha del Registro, y de ahí la necesidad de dictar reglas para imponerla contundente y diáfana, quitando fundamento a la queja y motivo al reproche al ceñirse el funcionario al estricto cumplimiento de sus deberes y ajustarse a las normas trazadas.

Con las modificaciones que se me ocurren el libro de presentación se reduciría a un talonario en donde firmase el presentante, y en cambio, el de Registro tendría más amplitud, amoldados a las enseñanzas de la experiencia y a las circunstancias que fuerza a conocer la práctica, por no ser posible abarcar antes de la implantación de una nueva institución los múltiples aspectos y modalidades ofrecidas por el convenio de las partes, hijas muchas veces de las costumbres, diferentes en cada región, y producto otras, de agudos ingenios, de sucesos inesperados e imprevistos o del deseo de burlar al Fisco, que de todo suele haber.

A mayor amplitud en el libro Registro corresponde mayor cantidad de trabajo, y para remunerarlo no ideo cosa más racional y equitativa que la variación de la escala en sentido progresivo, aunque módico, como es natural, ya que a la lógica repugna pa-

gue lo mismo el que garantiza un millón de pesetas, que el que asegura cien.

Creo he tocado los puntos más esenciales, y de desear es que el excelentísimo señor Ministro, convencido de que el Cuerpo de Registradores está muy dignamente representado por su Junta, la llame y le encargue la redacción de un informe comprensivo de las reformas y ampliaciones que es acertado introducir en el Reglamento del Registro de Arrendamientos.

RAMIRO GOYANES.

Registrador de la Propiedad.

Yecla, Febrero de 1927.