

Sobre el Registro de Arrendamientos

I

El Registro de Arrendamientos proyectado por D. Francisco Cambó, desfigurado en la reforma tributaria de 1922 y resucitado de nuevo por el Real decreto de 1 de Enero último, ha sido al fin planteado por el Reglamento de 30 de Marzo.

El primitivo proyecto del ministro de Hacienda catalanista era una obra para cuya perfección se habían tomado todas las precauciones, tenido en cuenta todas las consultas y aprovechado todos los datos. Como obra de gran vuelo iniciadora de una legislación de trascendencia en el orden tributario, se planteaba sólo parcialmente, en cuanto a los arrendamientos de fincas urbanas de poblaciones de determinado vecindario, a fin de que luego que estuviera funcionando y pudiera contratarse con el resultado de la experiencia se extendiera paulatinamente a toda la propiedad urbana primero y a la rústica después.

Desgraciadamente, Cambó salió del Ministerio sin que ni éste ni otros proyectos suyos fueran ley, y cuando después lo fueron éste había sido tergiversado y había perdido su verdadero sentido y sus ventajas para el Estado y para el contribuyente, hasta el extremo de que cuantos intervinimos por aquellos días en las múltiples gestiones a que este proyecto de ley dió lugar suponíamos, y no nos equivocamos, que nacía muerto. Tan muerto que ni el famoso golpe, si no de daga florentina al menos de faca malagueña,

por cuya virtud la inscripción había de extenderse gratis, pudo hacerle entonces alentar.

Han pasado casi cuatro años; el Estado multiplica sus funciones y multiplica también sus gastos; es preciso verter dinero sobre las exhaustas arcas del Tesoro y que todo el mundo pague cuanto deba y pueda pagar. Se exhuma la ley sobre el Registro de Arrendamientos, se le da vigor por el Decreto de 1 de Enero que recoge su espíritu y su orientación, y se pone en marcha el nuevo organismo por el Reglamento.

Deficiente aquélla y errónea en nuestro concepto, aún pudo tener algo aprovechable si se hubieran conservado los férreos principios del Decreto sobre la obligación de inscribir y la nulidad de los contratos no inscritos. Hay que tener en cuenta que no puede esperarse mucho de la voluntariedad de una inscripción cuyo mayor beneficio es para el Estado, en un pueblo que después de más de sesenta años de Registro de la Propiedad cuyas ventajas son para el contribuyente, aun en más de la mitad de España no se ha registrado el cincuenta por ciento de la riqueza.

El Reglamento, lejos de conservar aquel espíritu, ha echado muchos tarros de vaselina sobre el Decreto y sobre la Ley, y a pesar de cuanto el Cuerpo de Registradores haga por implantar esa institución nueva es de temer que se estrelle contra la falta de interés del público y la poca eficacia de las disposiciones coercitivas.

II

Desde luego, puede afirmarse que el Registro de Arrendamientos va a ser exclusivamente de fincas rústicas; el número 8.º del artículo 2.º del Reglamento, que exceptúa de la obligación de inscribir los arrendamientos de fincas urbanas que radiquen en Municipios que tengan aprobado el Registro fiscal, ha de producir ese resultado, ya que las poblaciones de mucho vecindario se hallan en esas condiciones y los arrendamientos de casas en localidades pequeñas no tienen importancia alguna.

El artículo 7.º consigna con muy buen acuerdo que cuando no sea el arrendador el que solicite la inscripción ésta no se hará sino en virtud de documento suscrito por él; pero el artículo 10 parece

contradecir esta buena doctrina al decir que la inscripción practicada a solicitud de uno de los contratantes producirá efectos a favor de todos.

Ha sido previsto el caso muy frecuente (artículo 14) de que los arrendamientos nazcan de un contrato puramente verbal. Para tal caso se ordena que se acredite la existencia del arrendamiento por declaración de ambas partes ante el Registrador, que practicará directamente la inscripción ateniéndose a los datos que de común acuerdo le suministren los interesados ; pero a renglón seguido se contradice la disposición autorizando que pueda extenderse la inscripción sin que el arrendatario comparezca.

De este artículo deducimos además que en los casos de contrato verbal ha de intervenir sólo el Registrador, sin que sean competentes para nada los Jueces municipales, y que aquél es el que realmente ha de extender el contrato, puesto que la inscripción es un modo de dar forma legal y tangible a lo que antes se basaba sólo en la palabra de los contratantes.

¿ Ha pensado el legislador en lo que sería una oficina de un Registro de la Propiedad rural si se inscribieran todos los contratos verbales vigentes? Asusta imaginar la casa del Registro sitiada muchos días por grupos de contratantes que pugnan en vano por que les llegue el turno de dictar al funcionario las cláusulas de sus contratos con todos los detalles pintorescos con que el labriego exhorna sus relatos, mientras el nuevo memorialista escucha, objecta, extracta y escribe horas y horas, ganándose sus buenas tres pesetas cincuenta céntimos (ni un céntimo más) por cada grupo de visitantes...

Afortunada o desgraciadamente—¿ quién sabe lo mejor?—no es de temer que ocurran estas cosas, pero no porque no haya posibilidad legal de ellas.

III

Uno de los mayores errores de organización de la nueva institución es la posibilidad de que los documentos se presenten en los Juzgados municipales, aunque sólo sea para su toma de razón y envío al Registro de la cabeza del partido.

Esta disposición a título de dar una facilidad mayor a los con-

tribuyentes ha de crear en la práctica tales obstáculos que será la más grande rémora para su funcionamiento. Hay que tener en cuenta lo que son los Juzgados municipales en los pueblos pequeños y extraviados, cuyos titulares, casi siempre labradores medio analfabetos, descargan sus funciones sobre los Secretarios, que desempeñan para poder mal vivir cuatro o cinco oficios; es preciso fijarse en que para llenar el talonario hay que examinar y aun suplir las circunstancias del contrato, en que tienen los Juzgados que enviar los documentos al Registro, recogerlos cuando éste los devuelva, repartirlos, recaudar los honorarios y enviar su importe al Registrador, quedándose sólo con el diez por ciento de una cantidad que, en el Registro más afortunado, no cubrirá ni los gastos. Hay que meditar seriamente sobre todo esto para comprender el resultado.

IV

A pesar de que en ninguno de los artículos del Reglamento se dice que con los contratos presentados a inscripción deba acompañarse ningún otro documento, es lo cierto que los artículos 23, 24 y 27 suscitan cierta duda sobre ello.

Según el artículo 23, «Cuando el nombre y apellido del arrendador no coincidan con los documentos cobratorios de la Hacienda se explicarán con claridad las diferencias que existan, y el Registrador las hará constar en la casilla de observaciones». ¿Qué documentos cobratorios? ¿El recibo?... Entonces hay que acompañarlo, pues si no se acompaña el Registrador no puede saber si coinciden o no. Parece confirmar esta idea el artículo 24 al expresar que la naturaleza rústica o urbana de la finca se determinará por lo que resulte del recibo de la contribución territorial.

Más grave es la duda que suscita el artículo 27. «Los contratos de arriendo—dice—en que se estipule una renta superior a la declarada o consignada en las Oficinas de Hacienda serán inscribibles siempre que el obligado a ello manifieste en la forma que indica el modelo a que se refiere el artículo 53, al Registrador o al Juez municipal, su conformidad con las consecuencias fiscales que de su declaración se deduzcan legalmente. Si la parte no prestara tal conformidad, el contrato no será inscrito.»

¿Cómo puede el Registrador saber eso? Aun exigiendo la presentación del recibo, en éste no constan esos datos, y el líquido imponible que se consigna en el del primer trimestre de cada año económico es generalmente el que corresponde a todas las fincas rústicas que en aquel término municipal amillara el contribuyente. ¿Hará, pues, falta reclamar una certificación de las Oficinas de Hacienda? Entonces, ¡adiós sencillez de procedimiento! ¿Bastará con que firme el talonario el arrendador? ¿Y si éste no comparece?...

La práctica y quizá la Jurisprudencia irán resolviendo estas dudas, sobre las cuales no creemos necesario insistir.

El artículo 32 nos parece una lamentable equivocación que, en unión de otras, contribuirá mucho a que nadie inscriba sino cuando haya de pedir judicialmente el cumplimiento del contrato.

El Real decreto que estableció el Registro disponía que los Jueces y Tribunales negarían curso y valor jurídico a los documentos en que constaren contratos de arrendamiento sujetos a inscripción si carecían de la nota del Registro correspondiente. Esa disposición, eficaz y precisa para implantar un sistema nuevo, queda desvirtuada por el artículo del Reglamento que comentamos. Por él no sólo los Jueces admitirán esos documentos, sino que pedirán de oficio su inscripción, y con ello los arrendadores se abstendrán de inscribir hasta que hayan de acudir al Juzgado, lo cual ocurre en un caso de cada ciento, y con pagar entonces la multa por aquel caso, es decir, por aquel contrato, están a cubierto de responsabilidad.

Porque es de notar, además, que el artículo 75 mata la posibilidad de investigación y de denuncia, ya que dice: «Estas multas serán *únicamente* aplicables en los casos en que el documento o documentos inscribibles sean presentados por alguno de los contratantes o por sus representantes o mandatarios fuera de los plazos prevenidos». De modo que sólo cuando sean los interesados los que presenten los documentos podrán incurrir en multa, y claro es que sólo los presentarán cuando tengan que llevarlos a algún Juzgado, Tribunal u Oficina pública.

V

En la organización administrativa del Registro dependeremos de la Dirección general de Propiedades y de los Delegados de Ha-

cienda, que tienen todas las facultades y nosotros todos los deberes.

Hace mucho tiempo escribimos que los Registradores de la Propiedad, con todos los ideales de una carrera de difícil ingreso y con todos los prestigios de que en tiempo se la rodeó, ofrecíamos la paradoja de ser un Cuerpo acéfalo... con dos cabezas. Pues bien : ahora nos surge una tercera, y no sabemos si pararán ahí las cosas.

La ley que creó el Registro de Arrendamientos dispuso que las inscripciones que se practiquen en los mismos no devengarán honorarios. Al llevar a la práctica esta ley el Ministro se ha hecho cargo de que no podía repetirse el caso, afortunadamente ya terminado, de la liquidación y recaudación del impuesto de Derechos reales para las Diputaciones provinciales ; ha comprendido que no era humano exigir a un funcionario que realice gratis un trabajo y pague además el personal y el material necesario para llevarlo a cabo. De ahí la fijación de honorarios por las operaciones que hayan de realizarse en las nuevas oficinas.

Aun no estimando nosotros que esos honorarios deban servir más que para que los Registros de Arrendamientos no cuesten el dinero a sus titulares, tememos que ni siquiera pueda cumplirse ese modesto fin. La institución, como todo lo nuevo, es una incógnita. ¿ Se inscribirá ? ¿ No se inscribirá ? Lo ignoramos ; pero sí creemos que, en el primer caso, con esos honorarios no se cubrirán los gastos, y en el segundo se perderán los que se han hecho para instalar las oficinas.

El tiempo nos dirá si el Registro de Arrendamientos arraiga en la práctica de la vida y entra de lleno en nuestras costumbres, y el tiempo también y la opinión de los técnicos y la Jurisprudencia irán llenando esas lagunas que hemos señalado y otras que plumas más autorizadas y competentes señalarán.

JULIÁN ABEJÓN.