

El Registro de Arrendamientos

El reglamento para el Registro de Arrendamientos, publicado por Real decreto de 30 Marzo último e inserto en la *Gaceta* de 1 del actual, me sugiere algunas observaciones que no quiero dejar de exponer, relativas unas a las dudas que su aplicación ofrece y otras a las lagunas que en él se observan, lo que está reclamando a voces una larga y minuciosa disposición legal aclaratoria y aun derogatoria o reformadora de algunos preceptos.

Lo primero que se echa de ver, comparando tal Decreto con el de Ley de Bases de 1 de Enero del corriente año, es que no se ha ajustado a ellas y que en algunos extremos las ha derogado o contradicho (como mejor parezca), según puede verse relacionando el último párrafo del apartado segundo de la base *d*) con el segundo apartado del artículo 14 del Reglamento y con el artículo 16 del mismo; el artículo 3.º del Decreto-ley con el párrafo primero del apartado tercero del 75 reglamentario (por lo que hace a la autoridad que debe imponer las multas), y la disposición transitoria de las bases con el número 7 del artículo 3.º del Decreto que las desenvuelve.

A la fórmula clara y precisa de la base *j*) se ha sustituido la vaga y confusa del artículo 6.º del reglamento, en cuya virtud puede interpretarse que en la localidad donde esté situado el Registro es potestativo el verificar la presentación de los documentos en esta oficina, o en el Juzgado municipal, cuando es indudable que la intención del legislador no ha sido esta.

El artículo 16 autoriza la comparecencia y las manifestaciones mediante escrito, en papel simple, que ha de ser presentado, bien en el Registro, bien en el Juzgado municipal, y ocurre preguntar :

si se presenta el escrito, ¿hay que poner en él nota de inscripción? ¿Se cobran honorarios por esta nota? ¿Se cobran por la comparecencia? ¿Se cobran por ambos conceptos?

El artículo 19 preceptúa que el Registro de arrendamientos se llevará por partidos judiciales. No coincidiendo, en algunos casos, el partido judicial con la demarcación del Registro de la Propiedad, hubiera sido mejor decir que se llevará por distritos hipotecarios, por lo que sería conveniente que se reformase este artículo en evitación de dificultades de adaptación territorial. En Madrid, ¿cuántos Registros se crean? ¿Tres? ¿Hay más Juzgados? ¿Más de tres? ¿No hay más que tres Registros?

El artículo 21 enumera las circunstancias que ha de contener la inscripción de los arrendamientos de fincas urbanas, refiriéndose a las del artículo anterior que hace relación a las rústicas y fija las 1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª 12, 13, 14, 15 y 16, agregando que se suprime la 10. Como no se consigna la 11, ni se le da distinta redacción (como se hace con las 4.ª, 5.ª, 6.ª y 7.ª), surge la duda de si es necesaria o no, pues tampoco dice que se suprima, como se hace con la 10. Verdad es que tampoco se incluye la 8.ª, ni se la suprime explícitamente, y la misma duda cabe respecto de ella; pero nos encontramos con que en el modelo número 2 se mantienen esas dos circunstancias que *no se consignan* en el artículo; pero que no se suprimen *nominatim*, y de aquí la incertidumbre. ¿A quién se hace caso? ¿Al artículo 21? ¿Al modelo número 2?

Para cumplir con lo preceptuado en el artículo 23, ¿hace falta presentar algún documento al Registrador? ¿Qué documento ha de ser?

La prescripción del apartado primero del artículo 24, ¿ha de ser comprobada por el Registrador mediante la oportuna presentación del recibo de la contribución, o hay que atenerse a la designación que haga el interesado sin necesidad de comprobarla?

El artículo 27 hace una distinción entre contratos inscribibles y no inscribibles, según se preste o no conformidad a las consecuencias fiscales que de la declaración de renta se deduzcan, cuando la estipulada en el contrato sea superior a la consignada o declarada en las oficinas de Hacienda. Esto supone la presentación necesaria de algún documento que acredite la última; pero ni se expresa que documento ha de ser éste, ni cuando ni ante quién ha de ser pre-

sentado. ¿Qué medio hay, pues, para cumplir con lo en este artículo dispuesto?

El último apartado del artículo 32 preceptúa que los propietarios o poseedores podrán ejercitar libremente las acciones de toda índole provenientes de títulos o contratos que estén exceptuados de la obligación de ser inscritos en el Registro de arrendamientos.

Como, según el mismo artículo, para ejercitar acciones ante los jueces, Tribunales y oficinas, hay que acreditar la inscripción bien por la correspondiente nota en el documento, o por certificación expedida por el Registrador, y cuando esto no se hace queda en suspenso la actuación, se pregunta: ¿Cómo se justifica la excepción a que se refiere el último apartado dicho? ¿Por nota puesta por el Registrador en el documento? ¿Por certificación expedida por dicho funcionario en la que se acredite que tal contrato está exceptuado de inscripción? Ni hay precepto que así lo disponga, ni hay honorarios fijados para tales operaciones.

El artículo 3.º del Reglamento es el que consigna las excepciones a la obligación de inscribir, y si las de los tres primeros números se justifican por los mismos contratos, no así las de los restantes, que exigen para su justificación documentos complementarios en forma de certificaciones que, por tener que ser extendidas en papel de timbre del Estado y devengar derechos de arancel, suponen un desembolso mayor que el que representaría la inscripción del documento, por lo que resulta que el interesado sale económicamente perjudicado con la excepción que haya de justificar.

Como indudablemente no es este el espíritu que informa la excepción, debiera dictarse una disposición aclaratoria disponiendo que en los casos 4.º, 5.º y 6.º del artículo 3.º se justificase tal extremo con el traslado de la Real orden concediendo la exención, y en los 7.º y 8.º del mismo artículo mediante nota extendida por el registrador, el que devengaría una peseta por ella.

La uniformidad de los libros a que hace referencia el artículo 35 no podrá conseguirse en tanto no se determinen las condiciones de encuadernación, papel, cosido, folios, etc., y aun así y mientras su fabricación y suministro sea libre, no podrá conseguirse aquélla.

Parece innecesaria la numeración general del archivo a que se refiere el artículo 36, pues no llevándose el Registro por Ayuntamientos no hace falta aquélla.

El artículo 53 ordena que dentro de los cinco primeros días de cada mes los Registradores remitan a la Delegación de Hacienda las hojas declaratorias que reciban de los Jueces municipales o que se extiendan en su oficina. Esto supone la obligación de los Jueces municipales de remitirlas a su vez al Registrador; pero ¿en qué precepto se consigna esta obligación? ¿En qué plazo las han de remitir? El artículo 47 concede a los Jueces dichos un plazo de ocho días para cursar al Registro los documentos que les hayan sido presentados, y si con ellos envían las hojas declaratorias, las del último día del mes, ¿cómo se van a remitir a la Delegación en el plazo prescrito? El artículo no lo dice, pero se sobreentiende que las hojas declaratorias que hay que enviar a la Hacienda son las extendidas en el mes anterior.

Paso por alto las observaciones que me sugiere el capítulo VIII, y no haré constar más sino que considero que ni es justo ni equitativo que se nos imponga la obligación de instruir expedientes para la imposición de multas sin que se nos conceda, no ya una participación en ellas, sino ni siquiera la más pequeña retribución que nos indemnice del gasto de personal y material que en la instrucción de los mismos hemos de sufragar.

Según la disposición segunda transitoria, los contratos otorgados con posterioridad al 1 de Abril (día de la publicación del Reglamento) se presentarán para su inscripción o toma de razón dentro de los plazos fijados en el artículo 17 (cuarenta días naturales); mas con arreglo a la cuarta de dichas disposiciones, cabe en lo posible que, por lo menos en algunas localidades, no se abra el Registro hasta el 31 de Mayo, los contratos otorgados desde el 2 al 21 de Abril quedarían incurso en multa, sin culpa alguna de los otorgantes, y para evitar esto debe aclararse dicha disposición en el sentido de que el plazo del artículo 17 para tales contratos empezará a correr desde el día en que se abra al servicio el Registro en que deban ser presentados.

El último inciso de dicha disposición segunda no parece que pueda tener aplicación, por cuanto la primera se refiere a contratos vigentes y prorrogados, que son los únicos que por razón de la cuantía tienen distinto plazo para su inscripción, y no se habla en ella para nada de los que se otorguen con posterioridad a la publicación del Reglamento.

El índice de personas, conforme al modelo publicado, parece que deba llevarse por orden alfabético de arrendadores. Es indudable que para la buena marcha de la oficina hace falta también índice de arrendatarios, y como no es posible en la misma tarjeta atender el orden alfabético de ambos conceptos, habrá que duplicarlas, lo que es muy expuesto a confusiones. Hubiera sido mejor publicar dos modelos, con los respectivos epígrafes de «Índice de arrendadores» e «Índice de arrendatarios»; a continuación, un renglón en blanco para consignar el nombre y apellidos, y después las demás indicaciones.

En los índices de fincas de las dos clases se echa de menos la indicación del arrendatario, la cual es necesaria para que haya la debida correlación entre ellos y los de personas.

En todas las tarjetas debiera existir en el ángulo superior de la izquierda una indicación que dijera: «Letra...» y que sirviese de base para la ordenación, y en todas ellas la indicación de «Tomo del archivo...» sustituirla por la de «Tomo... de (rústicas o urbanas), asiento núm... de 19...», suprimiendo, por consiguiente, en las de fincas la indicación que existe relativa al año y número del asiento.

* * *

Se ha dicho anteriormente que del artículo 27 del Reglamento parece deducirse la obligación de presentar algún documento que acredite la renta declarada o consignada en las oficinas de Hacienda relativas a las fincas cuyo arrendamiento se pretenda inscribir, y ahora se añade que este documento no puede ser otro que la certificación del amillaramiento de las fincas rústicas donde no esté aprobado el avance catastral, o la del Catastro donde éste rija.

Es, desgraciadamente, una verdad inconcusa que cuando sea esta última la que se presente no ha de haber nadie capaz de identificar la finca del contrato con la que exprese la certificación catastral, pues éste se ha hecho en tal forma que ni los propietarios ni los colonos conocen las fincas que poseen por los datos que la certificación suministra, ya que unas veces la que es una finca para el propietario son varias para el Catastro, y otras a la inversa.

Y para que no se crea que se habla *de memoria* ni que hay exageración en lo que se dice, ahí va *un caso clínico*.

Sobre mi mesa de trabajo tengo una manifestación de herencia

que comprende las cuatro fincas rústicas siguientes, situadas todas en la partida del Beniati, de este término municipal de Albayda. Su respectiva cabida y linderos, según el manifestante, y de acuerdo con el Registro de la Propiedad, son así :

1.^a Dos hanegadas y treinta brazas (17 áreas 87 centiáreas) de tierra seca, con algarrobos, que linda : Este y Norte, tierras de Emilio Albert Boscá, antes Emilio Albert Soler ; Oeste y Sur, otras de la misma herencia. Vale 300 pesetas.

2.^a Cinco hanegadas (41 áreas 5 centiáreas) de tierra huerta. Lindes : Este, acequia ; Oeste, otras de doña María Monzó, antes D. Tomás Monzó, y las que pertenecieron a doña Concepción Donat ; Sur, las de Rosendo Juan, y Norte, las de Santiago Soler Vidal y Francisco Soler Vicedo. Vale 2.000 pesetas.

3.^a Nueve hanegadas (74 áreas 80 centiáreas), secano algarrobal. Lindes : Este, tierras de Emilio Albert ; Oeste, camino viejo de Alicante ; Sur, carretera de Alcoy y tierras de María Soler Vidal, y Norte, otra de esta herencia. Vale 450 pesetas.

4.^a Seis hanegadas (49 áreas 87 centiáreas), secano, con olivos y algarrobos y corral de encerrar ganado, con vivienda. Linda al Este con el camino viejo de Alicante ; Oeste, acequia de riego de la partida ; Sur, las de Rosendo Juan, y Norte, otras de Francisco Soler Vicedo. Valorada en 300 pesetas.

La certificación del Catastro aportada con referencia a las expresadas fincas reza lo siguiente :

N.º orden en el Rto	Sección ..	Polígono	Paraje	L I N D E R O S	Cultivo	Clase.....	Superficie			Riqueza imponible		Renta líquida	
							Hs.	As.	Cts	Pts	Cts.	Pts	Cts.
131	U	4	Beniati	N. 35-36, Francisco Soler Vicedo, Santiago Soler Vidal.— E. Carretera de Alicante, y 25, María Soler Vidal.— S. 32, B. Rosendo Juan Soler.— O. 32-42, B. Rosendo, Juan Soler y María Monzó Campó.	Olivar	4	6	43	9	71	6	60	
					Cereal R.º A. C.	4	21	19	72	26	45	52	
					Idem olivos	2	4	50	22	9	15	1	
					Algarrobos	4	1	33	80	101	69	83	49
					Almendros Casa	4	8	56	2	48	1	52	
TOTALES.....							1	78	77	208	23	152	14

Esta es una de las certificaciones más claras que se presentan, pues, como puede verse, con la descripción dada por el manifestante coinciden el nombre del contribuyente, el de la partida o paraje y algunos de los colindantes, y, sin embargo, no hay posibilidad de identificación, pues se ha formado una sola finca de las cuatro que describe el dueño, y por los cultivos no hay posibilidad tampoco de determinar la renta, toda vez que no coincide la superficie de ninguna finca con las distintas que en la certificación se consignan.

Si se presenta a inscripción un contrato de arrendamiento relativo a alguna de las expresadas cuatro fincas, ¿cómo va a comprobarse la renta con tal certificación? ¿Cómo va a determinar el Registrador si el contrato es o no inscribible, caso de que el interesado no preste su conformidad a los efectos que se deriven de su declaración?

Otra dificultad se ofrece que no ha sido prevista por el Reglamento y que se ha de presentar con grandísima frecuencia, sobre todo en este reino de Valencia, y más particularmente con respecto a las tierras destinadas al cultivo del arroz.

Existen en las de la clase dicha gran número de fincas de veinte y más hanegadas (1 hectárea, 66 áreas y 20 centiáreas), y así están dadas de alta en la contribución; pero los propietarios las arriendan en parcelas a varios arrendatarios, y a uno le dan cinco hanegadas, a otro siete, etc. Como en una finca de esa extensión hay parcelas mejores que otras, el precio o merced del arriendo varía hasta el extremo que desde 35 pesetas por hanegada que paga la mejor parcela (en el paraje que tomo como ejemplo) bajan las demás en diferente escala hasta 17,50 pesetas.

Siendo, pues, una sola la finca para los efectos tributarios, y varias para los de arrendamiento, no puede prorratearse la renta declarada con la que resulte de la capitalización del precio que figura en el contrato de arrendamiento, pues si éste afecta a las parcelas de mayor valor, la capitalización dará más, y si se refiere a las peores dará menos. En uno y otro caso nunca será la verdad.

Digo esto no porque esté prescrito el prorrateo, pues como no se ha tenido en cuenta este caso, no se le ha podido dar solución, sino para que, si se cree estimable esta observación, no se

dé a la dificultad la solución apuntada, que por no responder a la realidad ni es justa ni equitativa.

En mi humilde opinión, y si se quiere que el Registro de Arrendamientos responda al fin para que ha sido creado, no hay más remedio que, en casos como el expuesto, obligar al arrendador a inscribir al mismo tiempo todos los contratos que afecten a una misma finca, aun cuando por razón de la cuantía alguno de ellos se hallase exceptuado.

* * *

Otra cuestión puede dar lugar a dudas y dificultades mientras no se aclare oficialmente.

Según el artículo 10 de la Ley del Impuesto sobre Derechos reales y transmisión de bienes, corroborado por el artículo 164 de su Reglamento, no pueden admitirse en las oficinas y Tribunales, ni inscribirse en el Registro de la Propiedad ni en el mercantil los actos y contratos sujetos al impuesto que no lleven la correspondiente nota de pago o de exención en su caso.

Este precepto es perfectamente aplicable a los contratos de arrendamiento, y así parece que lo da a entender el artículo 17 del Real decreto de 30 de Marzo último; pero como no se manifiesta con la claridad debida en dicho artículo ni en otro alguno, cabe preguntar: ¿qué hace el Registrador cuando por un Juez municipal se le remita un contrato que no lleve extendida la correspondiente nota por la oficina liquidadora del impuesto? ¿Lo devuelve, para que el interesado lo presente en la indicada oficina? En este caso, ¿qué efectos produce aquella toma de razón? Téngase en cuenta que si la oficina liquidadora en la que se ha de presentar el documento es la misma en que radica el Registro de Arrendamientos es absurdo que de ella se recoja el contrato una vez que se haya extendido la oportuna nota para reportarlo al Juzgado y que éste la vuelva a remitir al Registro, y después sea nuevamente devuelta al Juzgado para su entrega al interesado, ya que se simplifican los trámites y se ahorra tiempo con la presentación tan sólo en el Registro. Pero en este caso, ¿de qué sirvió la primitiva toma de razón en el Juzgado?

Se dirá que el problema no debe presentarse, puesto que los

Juzgados no deben admitir los documentos que no lleven la nota correspondiente referente al impuesto; pero como el reglamento del Registro mercantil posterior al del impuesto no hace salvedad alguna respecto de este requisito, y la mayoría de los secretarios de Juzgados municipales no son letrados ni se les puede exigir un conocimiento acabado de todas las leyes, ni mucho menos que en puntos de dificultad como el presente resuelvan con el debido acierto, lo casi seguro es que, creyendo que el único reglamento a que hay que atender para estos efectos es el de arrendamientos, admitan los contratos sin el expresado requisito.

No cabe tampoco estimar que la dificultad quede obviada admitiendo en el Juzgado los documentos sin la nota de la oficina liquidadora y que por ésta, y como requisito previo a la inscripción en el Registro de Arrendamientos, se extienda la que corresponda, pues, en primer lugar, no está autorizada la remisión por correo de ninguna clase de documentos a las oficinas de liquidación; y en segundo término, los liquidadores no tenemos obligación de adelantar pagos por el contribuyente, por cuyo motivo la solución al problema se presenta algo difícil, pues si se resuelve en el sentido de que previamente a la toma de razón en el Juzgado municipal se han de presentar los documentos en la oficina liquidadora correspondiente cuando ésta sea la del territorio del Registro (lo que será más frecuente) será más cómodo y más breve para el interesado verificar en ella la nueva presentación, con lo que la facilidad que se ha querido dar mediante la intervención de los Juzgados municipales resultará ilusoria en la mayoría de los casos.

Análogo conflicto se presentará por razón del Timbre del Estado, pues debiendo ir extendidos los contratos en papel que lleve el sello que corresponda, en el caso (que será muy frecuente) de que no ocurra así, ¿qué se hace? ¿Dónde y cuándo se reintegra?

* * *

No sabemos qué resultado práctico dará para la Hacienda el Registro de Arrendamientos en la forma que se ha establecido. Lo único que sabemos es que por ahora (y seguramente después) constituye para nosotros, los Registradores, una gabela y una nueva

carga que se echa sobre nuestros hombros, con el consiguiente desembolso, del que, en el caso más favorable, sabe Dios cuándo nos resarciremos. Y como el movimiento se demuestra andando, ahí va un ejemplo de lo que el servicio cuesta y produce, haciendo observar que se fija en 5 pesetas diarias el sueldo del oficial encargado del mismo (sueldo que, distribuído en las cuatro horas de oficina, sale a 0,02083 pesetas por minuto), y que para el impuesto de Utilidades se toma el tipo de 18 por 100, que es el que corresponde a un Registro de primera clase.

Se invierten en llenar y sellar las tres hojas de que consta el libro talonario 10 minutos (comprobado).

En extender el asiento y los índices, 12 minutos (comprobado).

En atender al presentante al admitir y devolver el documento, tres minutos (calculado).

En buscar los libros y tarjetas, prepararlos para el trabajo y volverlos a colocar en su sitio, ocho minutos (calculado).

En abrir el correo del Juzgado municipal, devolver por el mismo conducto el contrato, escribir el sobre y extender la nota de honorarios y el oficio de remisión, ocho minutos (calculado).

Expuesto lo que en cada operación se invierte de tiempo, veamos lo que supone un contrato de arrendamiento de una sola finca, tanto en gastos como en productos, según se realice la presentación en el Registro o en el Juzgado municipal:

	PRESENTADO EN EL	
	Registro	Juzgado
	<i>Pesetas</i>	<i>Pesetas</i>
Importe de la hoja del talonario.....	0,06	0,06
— de la hoja del libro Registro.....	0,01	0,01
— de las tarjetas para índices.....	0,075	0,075
— del material de tinta, plumas, etc...	0,015	0,015
— del impuesto de Utilidades.....	0,18	0,18
— del sueldo del oficial.....	0,687	0,583
— de los honorarios del Juez.....		0,15
— del giro de los honorarios.....		0,008
— del material de sobres, oficioy nota...		0,075
TOTALES.....	1,027	1,156

El contrato produce :

	<u>Pesetas</u>
Por inscripción	0,50
Por la nota.....	1,00
TOTAL.....	<u>1,50</u>

Los productos, gastos y utilidades son los que a continuación se expresan :

Primer caso :

	<u>Pesetas</u>
Productos	1,50
Gastos	1,027
UTILIDADES	<u>473</u>

Segundo caso :

	<u>Pesetas</u>
Productos	1,50
Gastos	1,156
UTILIDADES	<u>344</u>

Resulta, pues, que un contrato de una finca produce, si se presenta en el Registro (después de pagar los gastos inmediatos que su inscripción ocasiona) una utilidad de CUATROCIENTAS SETENTA Y TRES MILÉSIMAS de peseta, y si la presentación tuvo lugar en el Juzgado municipal, TRESCIENTAS CUARENTA Y CUATRO MILÉSIMAS.

Como quiera que para la apertura y cierre diarios del Registro se emplean dos renglones que valen dos céntimos; que la forma de cobro de los honorarios devengados en los Juzgados municipales nos obliga a llevar una cuenta con cada uno, que, como es natural, ha de ser mediante uno o varios libros que también cuestan dinero; que se han de inutilizar algunas tarjetas y otros impresos; que por el oficial se han de perder algunos minutos más de los que

están calculados ; que se ha de emplear tiempo y material en la instrucción de expedientes para la imposición de multas, sin que por ellos percibamos nada ; que se ha de amortizar el importe del casillero clasificador de índices, y otras mil minucias que aumentan los gastos, resulta que la utilidad aparente antes fijada, quedará reducida a *cero*, si no aparece afectada del signo *menos*.

Por lo pronto, en este Registro se ha hecho un desembolso de 214,15 pesetas para provisión de libros, fichas, etc., sin contar el casillero, y, lo que es más doloroso : proveer a los Jueces municipales de los libros talonarios sin que se nos alcance la razón que haya habido para disponerlo así, pues no es a nosotros a quienes prestan el servicio, que tampoco lo realizan gratis, puesto que se les conceden unos honorarios que también nosotros hemos de pagar.

* * *

Estas son las observaciones que la simple lectura del reglamento me ha sugerido y que las expongo a la consideración de más elevadas inteligencias para ver si hay medio de que las dificultades y dudas apuntadas se resuelvan y aclaren por quien corresponda, antes de que el Registro empiece a funcionar, en evitación de que muera antes de nacer, porque ninguno de los que en él intervenimos tengamos la seguridad del modo cómo hemos de cumplir nuestras obligaciones.

JOAQUÍN NAVARRO Y CARBONELL.

Albayda, 20 de Abril de 1926.