

# Registros de arrendamientos

Ministerio de Hacienda

## EXPOSICIÓN

SEÑOR : La Comisión nombrada para redactar los Reglamentos relativos al descubrimiento de las ocultaciones de riqueza territorial y a la reorganización del Registro de arrendamientos creado por el artículo 6.º de la ley de Reforma tributaria de 26 de Julio de 1922, ha dado cima a uno de sus cometidos, o sea el de la reglamentación del aludido Registro.

Los representantes de las clases contribuyentes en aquella Comisión, no obstante su disconformidad con la idea que dió origen al Decreto de 1.º de Enero último y, por tanto, con los principios fundamentales del Reglamento de que se trata, han colaborado en éste activa e inteligentemente, formulando gran número de propuestas, algunas de las cuales fueron aceptadas y otras han sido objeto de un voto particular.

El Gobierno, después de examinar el proyecto de la mayoría de la Comisión y el dicho voto particular, ha decidido admitir varias de las enmiendas en éste contenidas, satisfecho de atender peticiones expuestas en nombre de los contribuyentes y convencido de que tales enmiendas no desvirtúan la finalidad esencial del repetido Registro de arrendamientos ni estorban a la obra emprendida para el saneamiento de algunas bases tributarias.

Hechas asimismo otras modificaciones de no gran importancia en el mencionado trabajo de la mayoría de la Comisión, el Ministro que suscribe, de acuerdo con el Consejo de Ministros, confiando en la eficacia del Reglamento en cuestión, tal como queda defini-

tivamente redactado, eficacia que quizá trascienda del ámbito en que se mueve el Fisco y afecte a intereses de otro orden relacionados con el régimen jurídico de la propiedad territorial, tiene el honor de someter a la aprobación de V. M. el adjunto proyecto de Decreto.

Madrid, 30 de Marzo de 1926.—SEÑOR : A L. R. P. de V. M.,  
*José Calvo Sotelo.*

## REAL DECRETO

De acuerdo con Mi Consejo de Ministros, a propuesta del de Hacienda,

Vengo en decretar lo siguiente :

Artículo 1.º Se aprueba el adjunto Reglamento para el Registro de arrendamientos.

Artículo 2.º Quedan derogadas todas las leyes y demás disposiciones que se opongan a lo preceptuado en dicho Reglamento.

Dado en Palacio a treinta de Marzo de mil novecientos veintiséis.

ALFONSO

## CAPÍTULO PRIMERO

### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.º El Registro de arrendamientos contendrá las inscripciones de los contratos no exceptuados de tal requisito, en virtud de los cuales se ceda el goce o uso de un inmueble por tiempo determinado y precio cierto o causa onerosa.

Art. 2.º De conformidad con lo dispuesto en el artículo anterior, será obligatoria la inscripción, cualquiera que fuese la forma de otorgamiento :

1.º De los contratos de arriendo, subarriendo, aparcería, colono, cultivos al diezmo, quinto, cuarto, tercio, medias, terrajes, rentas, plantaciones de viñas y arbolados a medias o en otra proporción y, en general, cualesquiera otros que supongan participación de personas distintas del propietario en el cultivo y explotación de una finca rústica, salvo cuando su trabajo sea eventual y lo presen-ten a título de jornaleros o asalariados.

2.º De los contratos de arriendo y subarriendo de fincas urbanas.

Art. 3.º Se exceptúan de la obligación de ser inscriptos :

1.º Los contratos de venta o aprovechamiento de árboles, cosechas y productos, siempre que no impliquen una tenencia a título de arrendamiento.

2.º Los contratos de montanera, rastrojera, pastos eventuales y cualesquiera otros de naturaleza análoga, siempre que no constituyan un aprovechamiento que exceda del 25 por 100 de la total producción de la finca.

3.º Los contratos colectivos hechos por las Comunidades de labradores o Sindicatos agrícolas, para los aprovechamientos pastoriles de sus fincas, por término que no exceda de un año, y los de cultivo, cuando el plazo de duración no sea superior a un año o cuando se refiera a una sola cosecha sobre la misma parcela.

4.º Los contratos relativos a fincas que disfruten exención tributaria por contribución territorial, absoluta y permanente, ya se refieran a fincas rústicas o urbanas.

5.º Los relativos a fincas que disfruten exención absoluta y temporal, mientras no transcurra el plazo correspondiente.

6.º Los referentes a fincas que, por la mejora o cambio de cultivo, reforma o reedificación, disfruten de exención parcial, siempre que no haya transcurrido el plazo de ésta.

7.º Los arrendamientos de fincas urbanas en los que la renta anual sea inferior a 25, 50 y 100 pesetas, y que radiquen en Municipios cuya población no exceda de 4.000 habitantes, o exceda de 4.000, pero no de 10.000, o exceda de 10.000, respectivamente, y los arrendamientos de fincas rústicas cuya renta anual no exceda de 100 pesetas.

8.º Los arrendamientos de fincas urbanas que radiquen en Municipios que tengan aprobado su Registro fiscal.

Art. 4.º Para todo lo relacionado con el Registro de arrendamientos, se entiende por arrendador el que se obliga en el contrato a dar a otra parte el goce o uso del inmueble.

Art. 5.º En cada Registro de la Propiedad, excepto en los de Navarra y en las provincias vascongadas, habrá un Registro de

arrendamientos y se practicarán en él las inscripciones de los contratos relativos a inmuebles sitos totalmente o en su mayor parte dentro del territorio del Registro de la Propiedad respectivo.

Art. 6.º Los documentos necesarios se presentarán, a elección del interesado, ante el Registrador de la Propiedad del partido donde radiquen los inmuebles, para su inscripción, o ante el Juez municipal del Ayuntamiento en donde se encuentren situados cualquiera de los bienes comprendidos en un mismo contrato, para su toma de razón.

Art. 7.º La inscripción es obligatoria para el arrendador y el subarrendador en su caso.

La inscripción deberá ser solicitada por escrito o verbalmente por el arrendador, y podrá serlo por el arrendatario o por otra persona en nombre de alguno de ellos, ya en virtud de representación legal o de mandato, cualquiera que sea la forma de éste.

Si el mandato fuera verbal o la inscripción hubiera sido pedida por el arrendatario, sólo se procederá a ella cuando el documento en que se consigne el contrato esté suscrito por el obligado a inscribir, o extendido a su nombre.

Art. 8.º Unicamente en el caso de que el arrendamiento sea inscribible en el Registro de la Propiedad, con arreglo a la vigente legislación hipotecaria, será también obligatoria para el arrendatario la inscripción en el de Arrendamientos, si procede, de los contratos que pretende inscribir en el Registro de la Propiedad.

Cuando se solicite la inscripción de cualquier contrato de arrendamiento en este último Registro, deberá practicarse en primer término la inscripción en el de Arrendamientos, sin perjuicio del asiento de presentación, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria.

Art. 9.º Si uno de los contratantes obtuviese la inscripción del contrato, no se hará nueva inscripción del mismo, en virtud de igual documento presentado por la otra parte.

En el caso de haberse obtenido la inscripción por el arrendatario, cesará para el arrendador la obligación de inscribir, si dentro del plazo señalado para cumplirlo presenta la declaración de conformidad a que se refiere el artículo 27.

Art. 10. La inscripción practicada a solicitud de uno de los contratantes producirá efectos a favor de todos.

En estos casos, cada uno de los interesados podrá solicitar que se extienda a continuación del ejemplar que presente la nota de inscripción a que se refiere el artículo 49.

Art. 11. La obligación de inscribir se entenderá cumplida en los contratos de arrendamiento en que sean varios los arrendadores, cuando uno de ellos la cumpla.

Art. 12. Para inscribir los contratos formalizados en escritura deberá presentarse copia autorizada, y cuando el arrendador no la tuviera expedida a su nombre, podrá presentar la expedida para el arrendatario o testimonio de la copia.

Art. 13. Si el contrato se hubiera formalizado en documento privado, deberá presentarse el ejemplar original o cualquiera de los duplicados. También será admisible un testimonio notarial por exhibición.

Art. 14. Cuando sea verbal el contrato deberá acreditarse su existencia por declaración de ambas partes ante el Registrador. Este practicará directamente la inscripción, ateniéndose a los datos que de común acuerdo le suministren los interesados, y así lo hará constar en la casilla de observaciones del libro-registro.

Si el arrendatario no compareciere o no estuviera conforme con las manifestaciones del arrendador, se llevará a efecto la inscripción mediante declaración del último, expresiva de los datos a que se refiere el artículo 22.

Art. 15. Las inscripciones hechas en esta forma no perjudicarán al arrendatario, el cual podrá solicitar otra inscripción con arreglo a sus propias manifestaciones, que no producirá los efectos previstos en el artículo 34.

Art. 16. Tanto la comparecencia de ambas partes como las declaraciones unilaterales a que se refieren los artículos 14 y 15, podrán ser hechas por escrito, en papel simple, dirigido al Registrador competente, que contenga los datos aludidos y la solicitud de inscripción.

La presentación de este documento puede hacerse en el Registro o en el Juzgado municipal a que corresponda la toma de razón.

## CAPÍTULO II

## PLAZO, FORMA Y REQUISITOS DE LA INSCRIPCIÓN

Art. 17. Los contratos a que se refieren los artículos 1.º y 2.º de este Reglamento deberán presentarse para su inscripción en el Registro o para su toma de razón en el Juzgado municipal dentro de los cuarenta días naturales siguientes al de la fecha de su otorgamiento. En el caso de que hubieran sido presentados a una oficina liquidadora del impuesto de derechos reales dentro del plazo fijado por el Reglamento correspondiente, los cuarenta días se contarán desde la fecha de la última nota de liquidación, exención o no sujeción, puesta por el liquidador.

Si por referirse el contrato a varias fincas situadas en distintos partidos judiciales hubiera aquél de presentarse en más de un Registro, se aplicará lo prevenido en este artículo para el cómputo del plazo de presentación en el primer Registro, que podrá ser cualquiera de los competentes a elección del presentante. Respecto de los demás Registros, el plazo para inscribir se contará desde la fecha de la nota de la inscripción en el precedente.

Art. 18. La fecha de la presentación se hará constar en la matriz del talonario que debe llevarse con arreglo a los artículos 37 y 45 y en el talón correspondiente que servirá de recibo al interesado.

Art. 19. El Registro de arrendamientos se llevará por partidos judiciales, con distinción de fincas rústicas y urbanas.

Art. 20. La inscripción de los contratos referentes a fincas rústicas deberá expresar las circunstancias siguientes :

- 1.ª Número de orden.
- 2.ª Fecha de presentación del documento, con indicación de si ha tenido lugar en el Registro o en el Juzgado municipal.
- 3.ª Término municipal en que radique la finca arrendada.
- 4.ª Situación de la misma.
- 5.ª Su nombre propio o genérico, si lo tuviere.
- 6.ª Sus linderos por los cuatro puntos cardinales, si fuese posible.

- 7.ª Su cabida.
- 8.ª Clase de cultivo.
- 9.ª Precio anual pactado en metálico o especies.
10. Prestaciones o servicios a que esté obligado el arrendatario.
11. Prestaciones, bonificaciones, servicios o suministros a que esté obligado el arrendador.
12. Nombre, apellidos y vecindad del arrendador.
13. Nombre, apellidos y vecindad del arrendatario.
14. Duración del arriendo.
15. Fecha del contrato.
16. Clase del documento presentado.

Art. 21. La inscripción de los contratos referentes a fincas urbanas deberá expresar las circunstancias 1.ª, 2.ª, 3.ª, 9.ª, 12, 13, 14, 15 y 16, contenidas en el artículo anterior, suprimiéndose la 10, Las restantes se consignarán en la siguiente forma :

- 4.ª Pueblo o lugar donde esté situada la finca.
- 5.ª Calle o plaza y número, así como el nombre propio o genérico, si lo tuviere.
- 6.ª Sus linderos por derecha e izquierda entrando, y por el fondo.
- 7.ª Extensión superficial.

Art. 22. En el caso de que el contrato no contenga el nombre, apellidos y vecindad del arrendador, la naturaleza y situación de la finca, la renta global pactada o la duración del arriendo, el obligado a la inscripción presentará una nota adicional en papel simple, comprensiva de cualquiera de dichas circunstancias que faltasen.

Art. 23. Cuando el nombre y apellidos del arrendador no coincidan con los que aparezcan en 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.

Art. 24. La naturaleza rústica o urbana de la finca se determinará por lo que resulte del recibo de contribución territorial.

La situación de las fincas rústicas se determinará expresando el término municipal y el lugar en que se hallaren ; la de las ur-

banas, expresando el pueblo en que radiquen, y si es posible el barrio, manzana o calle, y el número, si lo tuviere.

Art. 25. Para fijar la renta global pactada, los contratos o las notas adicionales deberán expresar en moneda legal las prestaciones en metálico, en el sistema métrico decimal o en la medida corriente en el país, las prestaciones en especie y, de un modo sucinto, los servicios que el arrendatario deba realizar en beneficio del arrendador o de la finca arrendada.

En el supuesto de que hubiera contraprestaciones o servicios que el arrendador deba prestar al arrendatario se consignarán igualmente.

Art. 26. La duración del arriendo se expresará indicando la época o fecha en que principie y termine, sin que sea preciso inscribir la tácita reconducción cuando ésta no implicare aumento de precio.

Art. 27. Los contratos de arriendo en los 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 prestare tal conformidad, el contrato no será inscrito.

Art. 28. En los casos en que los contratos fuesen colectivos, y los presentase uno sólo de los contribuyentes o cuando la persona que haga la declaración no figurase como contribuyente por la finca de que se trate, quedará a salvo el derecho de impugnar las rentas, a favor de los que no hayan prestado directamente su conformidad para la inscripción.

### CAPÍTULO III

#### EFFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN

Art. 29. El Registro de arrendamientos tendrá carácter exclusivamente fiscal, y, en su virtud, los Registradores de la Propiedad se abstendrán de aplicar en las funciones que por este motivo les competen las normas hipotecarias, en cuanto no se hallen expre-



samente admitidas por las disposiciones de este Reglamento o sean compatibles con las mismas.

Art. 30. Los contratos de arrendamiento cuya inscripción es obligatoria y que se presenten fuera de los plazos reglamentarios fijados a tal efecto, serán inscribibles, pero bajo la multa que corresponda con arreglo a lo que se determina en el capítulo VIII.

Art. 31. La inscripción no convalida los contratos nulos, pero la fecha de presentación de los documentos privados por su toma de razón o para su inscripción, producirá, respecto de tercero, los efectos prescritos en el artículo 1.227 del Código civil.

Las contiendas judiciales que se promuevan cerca de los contratos en sí, o de los derechos y obligaciones de las partes, no serán óbice a que la renta pactada surta efectos tributarios desde el instante de la inscripción.

Cuando una decisión judicial firme rebaje la renta o anule el contrato, la Hacienda, a petición del interesado, revisará el líquido imponible en el plazo máximo de dos meses, para determinar el que, en definitiva, deba sustituir a los efectos tributarios.

Art. 32. Para que los arrendadores y subarrendadores puedan ejercitar las acciones de desahucio y demás que les correspondan contra los arrendatarios, deberán presentar los contratos o declaraciones de arrendamiento con las respectivas notas de inscripción, o acompañar a la demanda o solicitud, certificación expresa de tal extremo, expedida por el Registrador.

Si no se acreditase el cumplimiento de este requisito, los Jueces, Tribunales u oficinas que hubieran de conocer del asunto, pondrán en conocimiento del Registrador competente los datos enumerados en el artículo 22, según resulten del contrato presentado o de las declaraciones hechas.

En tales casos, el Registrador procederá de oficio a la inscripción, haciéndolo constar así en la casilla de observaciones y dando cuenta detallada e inmediata de todo ello a la Delegación de Hacienda respectiva, a los efectos procedentes.

Durante un plazo de diez días, contados desde que los Jueces, Tribunales u oficinas hubiesen cumplido la obligación que establece el párrafo segundo de este artículo, quedará en suspenso la ac-

tuación o petición deducida, salvo que se justifique haber sido ya realizada la inscripción.

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.

Art. 33. Si las acciones fueran ejercidas por el arrendatario, y el arrendador al oponerse no justificara la presentación o inscripción del contrato correspondiente, se procederá en la forma establecida por el artículo anterior.

Art. 34. Solicitada la inscripción por el propietario o persona directamente obligada a satisfacer la contribución territorial, haciendo constar la conformidad a que alude el artículo 27, se entenderá que ha formulado la declaración correspondiente a la diferencia entre la renta consignada en el contrato y la que constare en la Hacienda a los efectos tributarios.

Cuando la inscripción hubiera sido solicitada y la conformidad prestada por persona no sujeta directamente al pago de la contribución territorial, podrán las oficinas de Hacienda formar expediente de rectificación del líquido imponible, siempre con audiencia del obligado al pago de dicha contribución.

## CAPÍTULO IV

### MODO DE LLEVAR EL REGISTRO

Art. 35. El Registro de arrendamientos se llevará en libros uniformes foliados y rubricados que se ajusten a los modelos 1 y 2. El Registrador extenderá en ellos, bajo su firma, la nota de apertura, que deberá expresar, en letra, el número de folios que contuviese el libro, la circunstancia de no hallarse ninguno manchado, escrito o inutilizado y la fecha de la apertura.

Art. 36. Los libros a que se refiere el artículo anterior estarán numerados por orden de antigüedad, con distinta numeración, según se refieran a fincas rústicas o urbanas y sin perjuicio de la correlativa que les corresponda por el archivo.

Art. 37. Formará igualmente el Registrador unos índices por

personas y fincas rústicas y urbanas, relativos a los contratos inscritos, con sujeción a los modelos números 3, 4 y 5.

Para acreditar la presentación y la conformidad de los interesados en el caso del artículo 27 de este Reglamento, llevarán un talonario con arreglo al modelo número 6.

Art. 38. Los libros indicados no se sacarán por ningún motivo de la oficina del Registro. Las diligencias judiciales o administrativas que exijan el examen de tales libros se ejecutarán precisamente en dicha oficina.

Art. 39. Detrás del último asiento del año natural, el Registrador extenderá, bajo su firma, una breve nota de cierre indicando el número de los asientos extendidos durante dicho período.

En el renglón siguiente consignará en cifra el número del nuevo año y la fecha con que extienda el primer asiento.

Art. 40. Los asientos relativos a contratos de una misma clase de fincas se numerarán correlativamente. Si el contrato se refiriese a varias fincas, se repetirá en cada asiento el número que al mismo haya correspondido, añadiendo en todos ellos una letra por orden alfabético.

La numeración de los asientos será anual, principiándola cada año el día 1.º de Enero, aunque el libro correspondiente no se haya terminado.

Art. 41. Cuando un contrato se refiera a varias fincas, el primer asiento deberá contener todas las circunstancias que determinan los artículos 20 y 21, y en los demás asientos se omitirá la repetición de circunstancias comunes, llenando el espacio correspondiente a las que se omiten con la palabra ídem.

Art. 42. Serán días hábiles para la presentación de documentos inscribibles en el Registro de arrendamientos o en el Juzgado municipal correspondiente, los que lo sean para las oficinas respectivas.

Serán horas hábiles las que señale previamente el encargado de la oficina, no pudiendo ser inferior su número a cuatro horas cada día.

Art. 43. En el local del Registro y en los tabloneros de edictos de los Ayuntamientos enclavados en el partido judicial se anunciará al público, con antelación suficiente: 1.º, la fecha en que se abra el

Registro de arrendamientos: 2.º, el local en que se halle establecido; 3.º, las horas de despacho al público; 4.º, indicación sumaria de los plazos, honorarios y sanciones.

Art. 44. El anuncio fijado en el local del Registro expresará, además, los Municipios que tengan aprobado su Registro fiscal, y en los cuales no es obligatoria la inscripción de los arrendamientos de fincas urbanas. El fijado en el tablón de edictos de cada Ayuntamiento indicará si en aquel Municipio es o no obligatoria la inscripción de dichos arrendamientos, y cuáles son los contratos que en el mismo están exceptuados de esta obligación, por la cuantía de la renta.

Art. 45. En los Juzgados municipales tan sólo será obligatorio llevar un libro talonario con arreglo al modelo número 6, cuya matriz se conservará en su archivo a disposición de las autoridades de Hacienda. Tanto el libro como la matriz tendrán numeración correlativa por orden de antigüedad y toma de razón, respectivamente.

Los Registradores de arrendamiento proveerán a los Juzgados municipales correspondientes de los libros talonarios que necesiten para el desempeño de su función.

Art. 46. Tanto los Registradores como los Jueces municipales harán constar la presentación del contrato mediante diligencia extendida o cajetín estampado en el mismo documento, que comprenda el hecho y la fecha de la presentación, y el número del talón. Igualmente se estampará el sello de la oficina.

Art. 47. Cuando los documentos se presenten ante los Jueces municipales para su toma de razón, éstos extenderán inmediatamente la nota de presentación prevenida y los remitirán dentro de un plazo de ocho días al Registro competente, acompañados de un índice bajo sobre que exprese su contenido.

Devueltos los documentos por el Registrador, el Juzgado municipal los entregará al interesado.

Art. 48. Los asientos del Registro de arrendamientos podrán ser extendidos todos los días, hábiles o no, y aun fuera de las horas en que deba estar la oficina abierta al público.

Antes de proceder a extender los asientos correspondientes a un día, el Registrador consignará en la primera línea en blanco el

día, mes y año. Para indicar el término de las operaciones diarias de inscripción bastará que ponga su firma al pie del último asiento, sin necesidad de diligencia de cierre.

Art. 49. Al pie de todo documento que se inscriba en el Registro de arrendamientos pondrá el Registrador la siguiente nota :

«Inscrito este documento en el Registro de arrendamientos de este partido, libro de fincas (rústicas o urbanas) número..., asiento número... de (tal año). Lugar, fecha, firma y honorarios».

Cuando en el documento se arrendaran varias fincas la nota anterior se referirá tan sólo a las enclavadas en el territorio del Registro.

Art. 50. Los asientos se extenderán unos a continuación de los otros y cada uno en un solo renglón, sin huecos, enmiendas ni interpolaciones. Cuando excepcionalmente hubiera de ocuparse más de un renglón con alguno de los datos referentes a un finca, se podrá continuar expresando el dato en los renglones siguientes de la respectiva casilla. Tanto en este supuesto, como en el de no existir alguno de los datos, se inutilizarán con un simple trazo las casillas o renglones que queden en blanco.

Art. 51. Las inscripciones se practicarán dentro de los ocho días siguientes a la presentación de los documentos en el Registro o a su remisión por los Jueces municipales, y por el orden en que hubiesen sido presentados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 59.

Art. 52. Los asientos en que se hubiere cometido algún error material o de concepto podrán ser rectificadas a petición de parte y en vista de los datos o documentos que el Registrador estime necesarios. La rectificación se hará practicando en el primer renglón libre un nuevo asiento con el mismo número del rectificado, y haciendo la oportuna referencia en la casilla de observaciones, de ambos asientos.

Art. 53. Dentro de los cinco primeros días de cada mes, los Registradores de la Propiedad remitirán a la Delegación de Hacienda las hojas declaratorias, tercera parte del talonario, que reciban de los Juzgados municipales o que se extiendan en su oficina, con arreglo al modelo número 6.

## CAPÍTULO V

## PUBLICIDAD

Art. 54. El Registro de arrendamientos será público para las personas que, a juicio del Registrador, tengan interés legítimo en averiguar el contenido de las inscripciones.

Los Registradores únicamente pondrán de manifiesto los libros del Registro a los funcionarios dependientes del Ministerio de Hacienda. Las demás personas sólo podrán hacer uso del derecho que les concede el artículo siguiente.

Art. 55. Los Registradores, a petición de parte, que puede ser formulada verbalmente, expedirán certificaciones :

1.º De los arrendamientos inscritos con referencia a bienes que los interesados señalen.

2.º De asientos determinados que los mismos interesados designen, bien dando su número o las circunstancias características.

3.º De los asientos extendidos a nombre de personas determinadas en concepto de arrendadores.

4.º De no hallarse inscritos arrendamientos otorgados por una persona determinada en el mismo concepto.

5.º De no hallarse inscrito ningún arrendamiento relativo a fincas determinadas.

Art. 56. Las certificaciones a que se refiere el artículo anterior se expedirán con arreglo a los modelos 7 y 8, y deberán hacer relación a un período de tiempo fijado por el solicitante.

Art. 57. Las peticiones formuladas por correo, o mediante una simple carta de autorización, se considerarán verbales. Tanto éstas como las solicitudes debidamente formuladas deberán contener los antecedentes necesarios para expedir la certificación. Si el Registrador tuviere duda sobre los asientos a que la certificación debe referirse lo indicará a la persona que lo haya solicitado para que complete los antecedentes.

Art. 58. Igualmente podrán obtener certificaciones las autoridades, Tribunales o funcionarios públicos que se encuentren tra-

mitando expedientes, juicios o actuaciones; y cuando no expresaren con bastante claridad los datos necesarios para expedirle, el Registrador devolverá las comunicaciones o mandamientos con un oficio en que indique el motivo de su denegación.

Art. 59. Cuando al tiempo de expedir la certificación exista pendiente de inscripción algún arrendamiento que deba ser comprendido en aquélla, el Registrador procederá inmediatamente a extender el asiento oportuno, aunque se hallaren pendientes de despacho otros documentos presentados con anterioridad.

## CAPÍTULO VI

### HONORARIOS

Art. 60. Quedan autorizados los Registradores para percibir los honorarios siguientes:

Por la inscripción de cada contrato referente a una sola finca, 0,50 pesetas.

Por cada una de las demás fincas, cuando el contrato se refiera a varias, 0,25 pesetas.

Por la nota de inscripción que ha de extenderse al pie del documento o documentos presentados:

a) Si el documento comprende hasta cuatro folios inclusive, una peseta.

b) Si excede de cuatro hasta llegar a 10, 2,50 pesetas.

c) Si excede de 10 hasta llegar a 20, cinco pesetas.

d) Por cada folio más de 20, 0,10 pesetas.

Art. 61. Los honorarios a que se refiere el artículo anterior se satisfarán por aquel o aquellos que hayan solicitado la inscripción. El Registrador podrá exigir el pago de cualquiera de ellos y proceder, en su caso, a la exacción de los honorarios por la vía de apremio, pero sin detener ni negar la inscripción por tal motivo. El arrendador que verifique el pago tendrá derecho a reclamar de los demás arrendadores la parte proporcional que le corresponda.

Los honorarios de la nota de inscripción, extendida con arreglo al segundo párrafo del artículo 40, deberán ser satisfechos por el

que presente el ejemplar del contrato en que aquélla haya de constar.

Art. 62. Por cada finca comprendida en un asiento de que se expida certificación, con arreglo al modelo número 7, se devengarán :

Hasta 80 pesetas de renta anual, una peseta.

Hasta 400 pesetas de ídem íd., 1,25 pesetas.

Hasta 2.000 pesetas de ídem íd., 1,50 pesetas.

Desde 2.000 pesetas de ídem íd. en adelante, dos pesetas.

Cuando un contrato se refiera a varias fincas sin determinar la renta correspondiente a cada una de ellas se dividirá, para estos efectos, el precio global por el número de fincas.

Art. 63. Por las certificaciones negativas se percibirá una peseta.

Art. 64. Por la busca para expedir certificaciones con relación a personas, fincas o asientos cuyo número se determine, sea cualquiera el año en que la inscripción se haya practicado, percibirá el Registrador por cada contrato 0,60 pesetas.

Art. 65. Por la comparecencia de arrendador y arrendatario y diligencias necesarias para la inscripción de contratos verbales devengará el Registrador dos pesetas.

Art. 66. Los honorarios por expedición de certificaciones se satisfarán por los que las soliciten. Las Autoridades, Tribunales o funcionarios que reclamen directamente las certificaciones no tendrán obligación de abonar inmediatamente los honorarios respectivos, cuando procedan de oficio; pero harán las reservas oportunas para que los Registradores sean indemnizados, cuando hubiere lugar a ello.

Art. 67. Por todas las diligencias que practiquen los Jueces municipales percibirán el 10 por 100 del importe de los honorarios del Registrador, que deducirán de la nota que éstos les envíen al devolver los documentos haciendo efectivo el total, incluso por la vía de apremio, en su caso, pero sin que puedan retener el documento o documentos correspondientes.

Art. 68. Las cantidades que los Juzgados municipales recauden por honorarios del Registrador serán mensualmente reembolsadas por aquéllos en la forma que el mismo determine y a su costa.



## CAPITULO VII

## DE LA ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

Art. 69. El Registro de arrendamientos dependerá del Ministro de Hacienda y de la Dirección general de Propiedades y Contribución territorial.

En la Administración provincial dependerá de la Delegación de Hacienda y se hallará a cargo :

- 1.º De los Registradores de la Propiedad.
- 2.º De los Juzgados municipales de término que tengan más de 2.000 habitantes, siempre que el Ministro de Hacienda acuerde establecer en los mismos una Sección del Registro de arrendamientos.

Los demás Juzgados municipales desempeñarán las funciones que les encomiende este Reglamento.

Art. 70. Corresponde al Ministro de Hacienda :

- 1.º Adoptar todas las medidas que estime pertinentes para la implantación del Registro y el exacto cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento.
- 2.º Resolver las consultas de carácter general que se le dirijan.
- 3.º Extender o limitar la obligación de inscribir los diversos contratos sujetos a inscripción, teniendo en cuenta los intereses fiscales y la libertad contractual ; y
- 4.º Autorizar la constitución de Secciones del Registro de arrendamientos en los Juzgados municipales de término que tengan más de 2.000 habitantes cuando el número considerable de contratos inscribibles así lo aconseje.

Art. 71. Corresponde a la Dirección general de Propiedades y Contribución territorial :

- 1.º Tramitar todos los expedientes, proponiendo la resolución que debe recaer en los mismos y que haya de ser dictada por el Ministro de Hacienda.
- 2.º Dictar las medidas conducentes a la uniformidad del Servicio, ejerciendo la alta inspección del mismo, a cuyo efecto podrá

ordenar la práctica de visitas y reclamar cuantos datos y antecedentes estime precisos.

3.º Imponer multas en los casos de su privativa competencia.

Art. 72. A los Delegados de Hacienda les corresponde

1.º La inspección del Servicio dentro de la provincia, pudiendo girar a tal efecto, directamente o por medio de sus subordinados, las visitas que estime pertinentes.

2.º Imponer las multas que sean de su competencia.

3.º Expedir o cuidar de que se expidan los apremios de toda clase, lo mismo para la efectividad de las multas comprendidas en este Reglamento como para la presentación de cuantos datos y antecedentes pudieran ser reclamados con arreglo al mismo; y

4.º Cuidar especialmente del normal funcionamiento del Servicio.

Art. 73. A los Registradores de la Propiedad y a los Jueces municipales, en su caso, les incumbe la práctica de todas las obligaciones que se les imponen en el presente Reglamento, dependiendo, a los efectos del mismo, de los Delegados de Hacienda, y quedando sujetos, por sus faltas y omisiones, a la responsabilidad administrativa en que pudieran incurrir, con arreglo a las disposiciones vigentes en la legislación de Hacienda.

Cuando a los Juzgados municipales se les encomendasen Secciones especiales del Registro de arrendamientos tendrán iguales obligaciones y derechos que los Registradores de la Propiedad en todo cuanto se refiera al Servicio especial de que se trata.

## CAPITULO VIII

### DE LAS MULTAS Y RECLAMACIONES

Art. 74. El procedimiento para la exacción de todas las multas que deban imponerse por incumplimiento de los preceptos de este Reglamento será exclusivamente administrativo, tramitándose por la vía de apremio, conforme a la Instrucción vigente. Cuando cualquier incurso en multa falleciere, sin haberla hecho efectiva, la responsabilidad no pasará a sus herederos.

Art. 75. Todos los arrendadores o subarrendadores que no presenten en los plazos fijados en este Reglamento, para su debida inscripción en el Registro, los arriendos por ellos otorgados, incurrirán en la multa que determina la escala siguiente:

Precio anual del arriendo						Importe de la multa
Hasta	1.000 pesetas.....					25
Desde	1.000,01 hasta 5.000 pesetas.....					50
—	5.000,01	—	10.000	—	.....	100
—	10.000,01	—	25.000	—	.....	250
—	25.000,01	—	50.000	—	.....	500
—	50.000,01	—	100.000	—	.....	1.000
—	100.000,01	—	250.000	—	.....	2.500
—	250.000,01	en adelante			—	..... 5.000

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.

La imposición corresponderá al Registrador cuando el importe de la multa no exceda de 500 pesetas. Si excediere de esta cantidad, o el documento no hubiese sido presentado por el obligado a hacerlo, corresponderá la imposición al Delegado de Hacienda, a quien el Registrador remitirá, para este efecto, el expediente formado.

Las multas impuestas por los Registradores se satisfarán en papel de pagos al Estado.

Art. 76. Cuando la inscripción se practique de oficio, por haber remitido los datos o documentos necesarios el Juez, Tribunal o Autoridad ante quien se hubiera ejercitado una acción o reclamación en virtud de contrato no inscrito, las multas serán el duplo de las fijadas en el artículo anterior, y se impondrán siempre por el Delegado de Hacienda.

Art. 77. En el caso de que los obligados a inscribir cumplan incompleta o inexactamente esta obligación con perjuicio de los

intereses fiscales, incurrirán en una multa del duplo de la escala fijada en el artículo 75, aparte de las demás responsabilidades que procedan.

Se entenderá que la obligación se ha cumplido de un modo *incompleto* cuando no se hubiesen suministrado los datos especificados en el artículo 22, a pesar del requerimiento del Registrador ; y de un modo *inexacto*, cuando los relativos a la renta o al producto íntegro no sean los verdaderos.

Art. 78. Si la no inscripción del contrato de arrendamiento supusiera una ocultación de riqueza superior en un 50 por 100 a la declarada o consignada en las Oficinas de Hacienda a efectos tributarios, la falta de presentación en los plazos prevenidos podrán sancionarse con la imposición de multas hasta el quíntuplo de las señaladas en el artículo 75.

Art. 79. Siempre que los funcionarios, Jueces y Autoridades de cualquier orden dejasen de cumplir el deber que les impone el artículo 32, se pondrá tal hecho en conocimiento de su superior jerárquico respectivo, a los efectos procedentes, por conducto de la Dirección general de Propiedades y Contribución territorial.

Si se tratase de funcionarios o de Autoridades dependientes del Ministerio de Hacienda se reputará el hecho como falta grave, procediéndose a la instrucción del correspondiente expediente gubernativo.

Art. 80. El incumplimiento por parte de los Jueces municipales de cualquiera de los deberes que este Reglamento les impone, ya estén encargados de una Sección del Registro de arrendamientos o bien tan sólo de la toma de razón de los documentos inscribibles, será corregido con una multa de 5 a 100 pesetas, cuya imposición corresponderá al Director general de Propiedades y Contribución territorial, a propuesta del Delegado de Hacienda.

En caso de tratarse de faltas cometidas por Jueces municipales reincidentes, la multa podrá ser doble de la anterior cantidad.

Art. 81. Para la imposición de las multas por falta de presentación en plazo reglamentario y en cuantía de la competencia de los Registradores, procederán éstos a la formación de un breve expediente en el cual harán constar la fecha del otorgamiento del

documento o del arrendamiento, si éste fuese verbal, la fecha de la toma de razón o de la presentación, el nombre, apellidos y demás circunstancias del arrendador, la cuantía del alquiler o arrendamiento y la de la multa; uniendo al mismo la parte inferior del papel de pagos al Estado en que se hubiere hecho efectiva la multa, procediéndose en la forma prevenida por el artículo 13 de la vigente Ley del Timbre.

Cuando por razón de la cuantía o por otra circunstancia la imposición de la multa sea de la competencia de la Delegación de Hacienda, el Registrador remitirá a ésta un expediente en que consten los requisitos anteriores, excepción hecha de los relativos a cuantía de la multa y unión de la parte inferior del papel de pagos. El 10 por 100 de esta multa corresponderá al Registrador en concepto de premio.

Art. 82. Los acuerdos o actos realizados por los encargados del Registro de arrendamiento en virtud de los cuales pueda estimarse que se impone una obligación no establecida o se niega un derecho consignado en los distintos preceptos de este Reglamento, se reputarán actos administrativos y podrán ser reclamados por los interesados, conforme a los preceptos del vigente Reglamento de procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas.

Para fijar la cuantía de la reclamación se atenderá únicamente al precio o importe anual de la renta o merced estipulada en el arrendamiento.

Art. 83. Todos los que tuvieren cualquier petición deducida o cualquier documento presentado ante los funcionarios encargados del Registro o de la toma de razón podrán interponer recurso de queja si estimaren que existe demora en la sustanciación o resolución de sus pretensiones, o que éstas se tramiten con infracción de las disposiciones vigentes.

Art. 84. Los particulares a los cuales se hubieren impuesto multas en virtud de los preceptos de este Reglamento podrán pedir la condonación de las mismas, mediante solicitud dirigida a los Delegados de Hacienda, cuando la multa hubiese sido impuesta por esta Autoridad o por los Registradores de arrendamientos, y siempre que la cuantía de aquélla no exceda de 500 pesetas, y al

Director general de Propiedades y Contribución territorial en los demás casos.

Art. 85. La tramitación de los recursos y solicitudes a que se refieren los dos artículos anteriores, se ajustará, de un modo general, a los preceptos del Reglamento de procedimiento en las reclamaciones económico-administrativas, entendiéndose que el recurso de queja contra los Jueces y Registradores ha de ser tramitado y resuelto por el Delegado de Hacienda de la provincia respectiva.

#### *Disposiciones transitorias.*

1.ª Los arriendos vigentes en la actualidad, siempre que finalicen después del 30 de Septiembre próximo, o finalizando antes fuesen prorrogados, se inscribirán en los Registros correspondientes o se presentarán para su toma de razón en los Juzgados municipales respectivos, en los siguientes plazos:

a) Antes del día 1.º de Julio del año corriente si la renta anual pactada o declarada excede de 5.000 pesetas.

b) Antes del día 1.º de Septiembre próximo si excede de 2.000 pesetas sin pasar de 5.000.

c) Antes del día 1.º de Enero de 1927 si no excede de 2.000 pesetas.

2.ª Los contratos otorgados con posterioridad a la publicación de este Reglamento se presentarán, para su inscripción o toma de razón, dentro de los plazos fijados en el artículo 17, a no ser que por la disposición anterior les correspondiese un término mayor en atención a su cuantía.

3.ª No obstante lo dispuesto en el artículo 2.º de este Reglamento, los contratos relativos a las diversas formas de aparcería a que aquél se refiere no serán inscribibles ínterin el Ministro de Hacienda no dicte instrucciones para ello.

4.ª Los Registradores abrirán al público el Registro de arrendamiento dentro del mes natural siguiente al de la fecha de publicación de este Reglamento. Ocho días antes de la fecha que designen y anuncien, con arreglo al artículo 44, deberán estar provistos de

los libros necesarios y haber suministrado a los Jueces municipales del territorio el talonario prevenido.

5.ª Dentro de los quince días siguientes a la publicación de este Reglamento, los Delegados de Hacienda remitirán a cada Registrador de la Propiedad de las provincias respectivas relación de los Municipios comprendidos en el partido judicial que tengan aprobado su Registro fiscal y de la clasificación de todos los Municipios por su número de habitantes, según excedan o no de 4.000 o de 10.000. Asimismo les comunicarán oportunamente las variaciones que en esta materia vayan ocurriendo.

*Disposición final.*

Los preceptos de este Reglamento no serán aplicables a los arrendamientos de fincas situadas en las provincias Vascongadas o en la de Navarra.

Madrid, 30 de Marzo de 1926.—Aprobado por S. M.—El Ministro de Hacienda, *José Calvo Sotelo*.