

«El perro del hortelano»

No puede dudarse que ese popular can constituye un símbolo representativo, para el común sentir, del egoísmo; pero si se examina bien la misión que realiza, de celoso y desinteresado guardián del cercado de su amo, se verá que más exactamente debiera ser el prototipo de la fidelidad, como lo son en los demás aspectos todos los de su especie. Y si así es, debiera estimarse injusto se le venga denostando al implicarle frecuentemente en odiosas comparaciones, de las que sale siempre tan mal parado.

Actualmente, en ese aspecto egoísta, se le pretende encontrar un émulo o continuador en el arrendatario urbano, y ésto por obra y gracia de la llamada legislación especial de arrendamientos urbanos, que en forma asaz vehemente y energica, quiere coadyuvar a solucionar el acuciante problema de la vivienda.

De la Ley fundamental vigente, de 31 de diciembre de 1946, se ha dicho por autoridades en la materia, que es la más abierta a la discusión y, en efecto, ya sea por su tan deficiente redacción o ya por enfrentar antagónicamente intereses que debieron seguir en armonía, aquél aserto es una realidad y así lo prueban, de un lado, los abundantes comentarios publicados en artículos y monografías en corto período de tiempo, y, de otro, las innumerables y arduas cuestiones que cotidianamente se plantean a Jueces y Tribunales y que constituyen inagotable filón, o si mejor se quiere, una buena cantera de abundante trabajo para Abogados y Procuradores de los Tribunales.

Voy a examinar dos cuestiones o puntos de esa tan especial como excepcional legislación para someter a la consideración del lector cierto aspecto de aquélla, que creo poco estudiado, y que afecta a nuestro

sistema hipotecario y más concreta o especialmente a su fiel instrumento, el Registro de la Propiedad Español. Por tal razón las presentes líneas han buscado acogida en las páginas de esta Revista.

Mé quiero referir al retracto arrendaticio derivado del arrendamiento urbano y al derecho, también del arrendatario, para impugnar el precio de la transmisión e instar al mismo tiempo la anulación de aquélla. Ambos se conceden, en las circunstancias que veremos, a todo arrendatario, ya lo sea (siguiendo la anómala terminología oficial) el «inquilino de vivienda» o el «arrendatario de local de negocio».

RETRACTO ARRENDATICIO URBANO

Para que proceda, según la Ley vigente citada, se precisa (artículos 63 al 69) :

1.º Que se trate de venta o de cesión o adjudicación en pago, sea ésta judicial o extrajudicial (1). Parece que por la misma razón debe proceder en las ventas judiciales o forzosas.

2.º Que en la finca sólo exista una vivienda o local de negocio o que, en el caso de existir varios, se trate de la llamada venta (o cesión) por pisos.

Párece, y así se viene estimando en la práctica, que no se da el retracto cuando existiendo en el inmueble varias viviendas o locales se venda o ceda todo el inmueble a un solo adquirente o varios; pero sin señalamiento de pisos.

Además de los anteriores requisitos, (que son comunes al derecho de tanteo), se exigen como especiales para el retracto, los que siguen :

A) Que no se hubiese hecho la correspondiente notificación para el ejercicio del derecho de tanteo.

B) Que resultare inferior el precio efectivo de la transmisión al señalado en dicha notificación o distintas las condiciones esenciales de ésta.

C) Que no se hubiere utilizado el tanteo.

En cuanto al plazo para utilizar el retracto, después de varias ampliaciones y prórrogas hechas por varias disposiciones, hoy ha quedado restablecido el de la citada Ley, y es el siguiente :

(1) También en la división o adjudicación por pisos (salvo por herencia), según el artículo 2.º del Decreto-ley de 8 de febrero de 1952.

En los supuestos A) y B), el de sesenta días. Y en el de la letra C), o también cuando se trate de dación o adjudicación en pago de deudas, el de quince días.

En relación al modo de computar estos plazos existe en la aludida Ley alguna confusión. El último párrafo del artículo 64 dispone: «Los plazos se contarán desde que fuere inscrita la transmisión en el Registro de la Propiedad, y a falta de inscripción, desde que tuviere conocimiento de aquélla. Pero no se computará, por no ser inscribible la transmisión, aunque sí susceptible de anotarse preventivamente por defecto subsanable, mientras no se notifique por conducto notarial al inquilino o arrendatario la venta del piso que ocupare.»

En el artículo 69 se dispone que aunque el piso vendido no esté arrendado para que la transmisión pueda inscribirse, deberá declarar aquello el vendedor en la escritura notarial de venta bajo pena de falsedad en documento público.

Demos por sentado que esos preceptos se refieren no sólo a la venta de pisos sino, además, a la de la finca en que exista una sola vivienda o local de negocio, y tanto a las ventas como a las cesiones o adjudicaciones en pago de deudas.

Concretándonos sólo a lo que atañe al Registro de la Propiedad, puede observarse que la transmisión de la propiedad urbana encuentra un obstáculo a su inscripción, tanto si está arrendada como en el caso contrario.

Si no lo está, se obliga al vendedor a consignar la oportuna declaración en la misma escritura de venta.

¿Pero y si no interviene el vendedor por ser enajenación forzosa seguida en rebeldía? Y si se omitió por olvido en la escritura de venta voluntaria?

En el primer caso creo que debiera permitirse hacer la declaración al mismo comprador. También parece debe admitirse que la declaración se haga no sólo en la escritura de venta, sino en otra separada o en acta notarial, y hasta incluso en documento judicial, ya que lo que se pretende es que el Código Penal asegure o afiance la verdad de la manifestación, y para ello (art. 303) basta que el documento en que se cometa la falsedad sea público u oficial.

Si se trata de propiedad dada en arriendo, la transmisión no puede inscribirse nunca a menos que se acredite la oportuna notificación al arrendatario. Tan sólo puede practicarse la llamada anotación preventiva.

tiva por defecto subsanable. Así parece debe interpretarse la especie de logomáquia contenida en la norma copiada.

Se ha desechado aquí el sistema que era tradicional en los retractos de carácter legal. En él, ni el instituto del retracto ni la institución del Registro de la Propiedad se interferían ni se obstaculizaban. La posibilidad de darse aquél no sólo no impedía la inscripción, sino que ésta servía para dar a conocer a todos oficialmente la existencia de la venta y, además, a partir de ella (de la inscripción), se computaba el plazo para ejercitarse la acción (art. 1.524 del Código civil).

En otro aspecto, la inscripción tampoco impedía que el retracto legal (derivado de acción cuya existencia no publicaba el Registro) pudiera hacerse efectivo en cuanto a tercero con su título inscrito; pues las leyes hipotecarias anteriores, y lo mismo la vigente (art. 37, número 3.º), hicieron aquí una excepción a uno de los principios fundamentales del sistema.

Hoy, repetimos, la inscripción no sólo no es posible, sino que aun practicada, en su caso, no sirve ni como medio de información para el retracto, ni como punto de arranque del plazo del mismo, a pesar de que del párrafo copiado parezca desprenderse otra cosa.

Al no cumplirse los aludidos requisitos, se priva con todo rigor al adquirente del beneficio de la inscripción, imponiéndole con ello una especie de sanción (aunque en algún caso no sea él el culpable), que se considera de gran eficacia.

Nos place cómo Registradores, enamorados de la institución a que venimos consagrando en exclusiva nuestra actividad profesional, que se dé a la inscripción de los títulos tal importancia o relieve que la privación de la misma se la venga considerando como sanción de extraordinaria gravedad; pero no puede ocultarse que en la práctica esas medidas carecen de eficacia, ya que la inscripción es voluntaria; que existe mucha titulación sin inscribir, que hay dualidad legislativa de orden civil e hipotecario y, en fin, porque la no inscripción no priva de ningún derecho inmediatamente sensible, puede decirse.

Sería curioso hacer un catálogo de las disposiciones que de cuarenta años a esta parte vienen insistiendo como pena, en la privación de la inscripción; criterio éste que por su inficacia va pasando algo de moda. Porque es fácil comprobar cómo, de ordinario, la privación de la inscripción viene, en definitiva, a perjudicar, a veces, a las mismas personas o entidades a quienes se quiso beneficiar. Bastaría un cálculo aproximado de lo que deje de percibir el Tesoro Público por

impuestos, especialmente por el de Derechos reales, en los lugares donde la propiedad no se inscribe, precisamente para escapar del pago de los impuestos. También puede observarse cómo la misma Hacienda, que para querer garantizar sus tributos prohibió la inscripción sin previo pago, del impuesto de Derechos reales, por ejemplo, viene a la postre, en los procedimientos de apremio para el cobro de sus créditos, a recabar la práctica de aquella misma inscripción que impidió, y esto como medio de asegurar el resultado final de aquella vía de apremio:

En ese punto del retracto que estudiamos no se ve por parte alguna la utilidad que pueda reportar al retrayente la privación de inscripción de la transmisión mientras ésta no se le notifique, ni menos aún la razón, el porqué o fundamento de la repetida prohibición. Al publicarse la Ley citada alguien creyó encontrar esa razón en la necesidad de evitar que al pasar la finca a un tercer adquirente con título inscrito quedase enervada la acción del arrendatario para ejercitar el derecho de impugnar el precio de la venta, y poder pedir la nulidad de la misma; pero esto no puede admitirse, de un lado, porque la prohibición no es absoluta sino en tanto se hace la repetida notificación, y de otro, porque, según veremos, el plazo para ejercitar la impugnación es, en algún caso, más largo que el del retracto.

Si sólo se pretendió que la inscripción en el Registro no sirviese como medio especial de notificación al presunto retrayente, para evitar a éste molestias y posibles perjuicios (dado que no existe plazo para presentar los títulos al Registro al ser voluntaria la inscripción), pudo seguirse el mismo sistema que el de la legislación de arrendamientos rústicos, o sea, permitir en todo caso la inscripción de la transmisión de que se trate; pero sin que el plazo del retracto comience a contarse hasta que se practique la notificación dicha al arrendatario. De desear es que así se tenga en cuenta en la futura y deseada reforma que se haga de aquella Ley.

DERECHO DEL ARRENDÁTARIO A INSTAR LA NULIDAD DE LA TRANSMISIÓN POR ESTIMAR EXCESIVO EL PRECIO

Se sigue refiriendo la Ley a los mismos arrendamientos y actos de venta o cesión ya aludidos antes. El párrafo 1.º del artículo 67º de ella concede al arrendatario el derecho de impugnar el precio fijado

a la transmisión determinante del retracto por considerarlo *excesivo*, y se presumirá sin admitirse prueba en contrario, dice, que así lo es cuando el *figurado* en la escritura, incluido en su caso el importe de la carga, excede de la capitalización de la renta al 3 ó al 4,50 por 100, según que la vivienda o el local esté construido o habitado por primera vez antes o después de 1.º de enero de 1942, respectivamente.

El segundo y último párrafo del mismo artículo estatuye: «Si se diere la *presunción* a que se refiere el párrafo anterior y el inquilino o arrendatario no ejercitase el retracto, lo que únicamente podrá hacer por el precio figurado en la escritura de venta o acto de adjudicación, le cabrá instar la anulación del contrato transitorio, cuya acción caducará a los sesenta días, contados desde la fecha en que pudo ejercitarse la de retracto.»

Aunque la redacción del precepto es tan oscura como la de los antes examinados, parece que de todos ellos se desprende qué al arrendatario, en los casos a que nos seguimos refiriendo, se le conceden dos derechos distintos e incompatibles, como son: O el retracto o el de impugnación del precio de la transmisión. Ha de optar por uno o por otro. Si se decide por el primero, lo ha de ser por el precio que figura en la escritura (y por qué no en otro documento en que la transmisión conste?) Así creo debe interpretarse a pesar de que el segundo párrafo del citado artículo 67 sólo se refiere al supuesto de darse la presunción aludida y a pesar también de que los demás no hacen alusión a ese punto. Es lo que ocurre normalmente en todo retracto legal; pero debe tenerse en cuenta qué, con frecuencia, el precio que hacen figurar los interesados en el documento transitorio no es el verdadero. El Tribunal Supremo, en Sentencia de 7 de julio de 1948, recaída en un retracto legal, en que se había notificado para el tanto un precio mayor que el que después se hizo constar en la transmisión, resolvió que no podía retractarse, consignando este último precio.

Del párrafo 2.º del artículo 67, copiado, parece deducirse que el derecho de impugnación presupone el desistimiento de ejercitarse el retracto.

SÁNCHEZ RÉQUENA, en un concienzudo estudio (2), sostiene que en el de impugnación, que examinamos, existen dos derechos con características perfectamente definidas, aunque, según él, tienen la

(2) En esta Revista, año 1948, pág. 292.

misma naturaleza jurídica y son comunes la acción que los vitaliza, las personas a quienes se conceden y las consecuencias jurídicas que producen. Esos derechos, dice, son estos dos: El de impugnar el precio fijado por considerarlo excesivo y el de pedir la anulación del contrato transmisorio cuando se dé la presunción que establece en su párrafo 1.º el repetido artículo 67.

Entendemos que esto es inadmisible por carecer de finalidad montar todo el aparato procesal sólo para que una resolución judicial venga en declarar, sin más consecuencias, que el precio de la transmisión de que se trate es excesivo. Ello sería inútil para el arrendatario y perfectamente inocuo para el adquirente de la finca. No puede existir, a nuestro juicio, más que el derecho de impugnación del precio y la consiguiente anulación de la transmisión.

Examinemos por separado los dos supuestos a que se refiere el artículo 67:

A) Que el precio o valor declarado a la transmisión no supere al importe de la capitalización, ya aludida, de la renta (anual).

Es indudable que, según la Ley, en tal caso el arrendatario puede impugnar el precio o el valor siempre que lo considere excesivo, instando la nulidad de la venta, y que, si consigue demostrar aquello, la autoridad judicial dejará sin efecto la transmisión de que se trate; pero lo difícil, o imposible, mejor dicho, será poder probar, en el supuesto en que estamos, aquel extremo, ya que el concepto de abusivo o excesivo en el precio es un término relativo que por ello precisa de otro con el que deba compararse. Para que pueda ser calificado de esa manera sería necesario que se hubiese fijado por la Ley, en abstracto o en concreto, un precio tope o legítimo, o se hubiesen indicado, al menos, los elementos o medios para poderlos fijar.

No habiendo ocurrido así en cuanto a las fincas, no puede admitirse la existencia del precio excesivo o abusivo, ya que aquí está vigente (en el supuesto en que estamos) el principio del Derecho aragonés de *tantum valet res quantum vendi potest.*

Es cierto que los otorgantes de la transmisión pudieron haberse confabulado para burlar los derechos del presunto retrayente haciendo figurar en el documento en que aquélla se contenga, un precio o valor más alto que el convenido o verdadero, pero este aspecto de la cuestión, en el que después insistiremos, no constituye tampoco un supuesto de precio excesivo.

B) Que el precio o valor declarado a la transmisión exceda del

que se obtenga con la repetida capitalización de la renta anual del arrendamiento.

Como vimos, el texto legal, en este caso, establece en favor del arrendatario la presunción *iures et de iure*, de librarse de toda prueba para demostrar que aquí el precio es excesivo. No vamos a entrar en la cuestión de si las de esa clase son o no verdaderas presunciones (entienden que no varios tratadistas).

En el supuesto que se examina sólo tiene que probar el arrendatario la cuantía de la renta y con la operación aritmética de su capitalización demostrar lo excesivo del precio y con ello conseguir de la autoridad judicial la nulidad de la transmisión.

Como puede observarse, lo que sucede en realidad, es que la propiedad urbana dada en arrendamiento, en cuánto haya posibilidad del retracto dicho, ha quedado sometida a tasa, señalándole un tope de precio máximo que no puede rebasarse.

En la órbita del Derecho civil, los autores se empeñan en la difícil empresa de tratar de catalogar la naturaleza de la acción que compete al arrendatario, tanto en el uno como en el otro supuesto de los dos examinados.

Es posible que al redactar tal disposición, su autor estuviese considerando el supuesto, que a veces se da en la práctica, de que los interesados en la transmisión hubiesen hecho figurar en ella un precio o valor más alto que el verdadero, a fin de eludir, en lo posible, el retracto legal ; o sea, que dentro de lo que llama FERRARA simulación relativa, se estuviese en un supuesto de simulación parcial, disimulando con otro falso o simulado el verdadero precio. Mas esto debe desecharse porque, como sostienen los autores, el precio, aunque sea el verdadero, puede, no obstante ello, ser excesivo y provocar la nulidad, según la ley que se examina ; pero es que, además, el negocio simulado relativamente, no siempre provoca la nulidad sino que deja válido el verdadero, en cuanto éste quede probado, según el sentir de la jurisprudencia.

Aunque la Ley hable de anulación no creen los comentaristas tampoco se trate de un supuesto de nulidad relativa o anulabilidad ; ya que, como atinadamente dice el citado SÁNCHEZ REQUENA, el contrato de transmisión es perfecto y no aparece afectado de ningún vicio que lo invalide.

El mismo autor (en el lugar citado), queriendo centrar el derecho que se examina dentro del marco de nuestra legislación, sostiene que

a lo que más se aproxima es al caso de rescisión señalado en el número 5 del artículo 1.291 del Código civil (cualesquiera otros contratos en que especialmente lo determine la ley); con la limitación de no ser por lesión, a tenor del artículo 1.293 del mismo Código:

Si difícil es precisar la naturaleza de dicha acción, en el supuesto segundo del artículo estudiado, más difícil es aún determinar en el primero del mismo precepto, ya que en él no se habla ni de nulidad ni de rescisión, ni de otra cosa que de impugnación del precio excesivo, sin concretar siquiera cuándo o cómo debe considerarse como tal.

Tampoco se presenta con claridad lo del plazo para ejercitarse la estudiada acción de impugnación. El párrafo 2.º del tan repetido artículo 67 estatuye que «caducará a los sesenta días, contados desde la fecha en que pudo ejercitarse (el arrendatario) la de retracto».

Al parecer, se trata de un nuevo plazo distinto e independiente del que se concede para el ejercicio de la acción del retracto, y así pudiera sostenerse fundándose en estas consideraciones:

1.º Su término de duración, sesenta días, distinto del del retracto, que son sesenta o quince días, según los casos, como vimos.

2.º Que si por fecha se entiende el día, parece claro que hay que esperar termine el plazo del retracto, ya que en cualquiera de los sesenta o de los quince días de aquél, puede ejercitarse la acción del mismo.

3.º Y que así parece confirmarlo el hecho de que el mismo precepto, al regular la acción de impugnación, hable de que el arrendatario no haya ejercitado el retracto.

No obstante lo que antecede, creemos que la intención del legislador fué la contraria, o sea, la de que a partir de la notificación al arrendatario, y dentro de los aludidos términos, éste tuviéra que optar por el retracto o por la impugnación del precio y la consiguiente nulidad y que, además, el mero ejercicio de esta última acción presuponía el desistimiento tácito de la de retraer.

También, en el aspecto hipotecario, es un serio problema el de pretender dictaminar si la repetida acción de impugnación y nulidad se da o no contra el tercero que haya inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, cuando en éste no conste extenidida la oportuna anotación de demanda.

Parece debemos inclinarnos por la negativa, ya se considere la de impugnación como acción de nulidad, o ya como rescisión. Si es lo primero, el principio de la fe pública registral, contenido en el ar-

título 34 de la Ley Hipotecaria, impide afecten al adquirente de buena fe, y a título oneroso, dichas acciones, cuando dimanen de causas que no consten en el Registro de la Propiedad.

Y si se estima es acción rescisoria, o de otra clase, de las que provocan la resolución o revocación, también se opone a ello el artículo 37 de la misma Ley Hipotecaria.

Sólo se salvan en éste (a más de otras que no tienen relación con nuestro caso) las de retracto legal, y no es de esta clase la de impugnación, pues, como indicamos antes, para el ejercicio de ésta dice la Ley es preciso que *no se ejercite la acción de retracto*.

En otro aspecto no parece deba estimarse precisa, en el Registro de la Propiedad, la constatación de la circunstancia de haberse notificado al arrendatario la transmisión de la finca a los efectos del retracto arrendatario urbano; no lo exige ni la legislación hipotecaria ni ninguna otra disposición; pero aunque el Registrador lo consignare en la inscripción respectiva oficiosamente; desde luego, entendemos que ello no constituiría la expresión de la causa para una posible resolución (que afectase al tercero) por precio excesivo de la transmisión; ya que ese extremo ni siquiera se indica ni a él se alude en el asiento de un modo claro y preciso.

Para terminar sólo debemos añadir que ni a la prohibición de inscribir la transmisión sin acreditarse la notificación al arrendatario, ni al derecho de éste de impugnar el precio con la consiguiente anulación de aquélla se les encuentra en modo alguno su razón de existir ni menos aún el *cui prodest* o a quien aprovecha.

La primera no concede al arrendatario ninguna mayor garantía contra un posible tercero hipotecario y por ello, al levantar tal prohibición, ningún perjuicio se causaría a aquél. El arrendamiento no sólo no es preciso inscribirlo en el Registro de la Propiedad, sino que, en muchos casos estorba, sin beneficio alguno del arrendatario, la inscripción de los derechos de los demás.

El derecho de impugnación estudiado no sólo no procura la adquisición de la finca por el arrendatario, sino que priva al tercero de la que éste había ya realizado. Por todo ello podría decirse que en ambos aspectos actúa el arrendatario de auténtico perro del hortelano, en su falsa versión egoísta.

Y es que, como puede observarse, el arrendamiento, que comenzó siendo un derecho de carácter personal, transformado en real por la inscripción en el Registro de la Propiedad, es hoy un derecho tan ex-

cesivamente privilegiado, que ya no precisa ni de inscripción ni de ninguna otra formalidad para que surta sus efectos contra todo tercero civil, o hipotecario, y hasta para dificultar y anular, en su caso, contratos realizados al amparo de otras legislaciones aún no derogadas.

Comentando irónicamente la posición del inquilino, en cuanto a su repetido derecho de impugnación, se ha dicho (SÁNCHEZ REQUENA, lugar citado) que aquel derecho es el de «no cambiar de casero», y también se afirma que, en la actual Ley de Arrendamientos, el casero no es más que un prisionero del inquilino.

No es de este lugar el examinar la realidad de tales afirmaciones, aunque comprendemos que, para el derecho de prórroga al menos, no le es lo mismo al inquilino que su casero sea éste o aquél, ya que las circunstancias entre uno y otro pueden variar: Lo que sí debemos tocar son las anómalas e inadmisibles consecuencias que del ejercicio del derecho de impugnación pueden derivarse, y que se vienen tocando ya en la práctica.

Basta ésta como muestra: El caso a que se refiere la reciente Sentencia del Tribunal Supremo, de 6 de julio de 1954. En ella, nuestro más Alto Tribunal no tuvo otro remedio que declarar bien aplicada la Ley, o sea, la ya citada de Arrendamientos Urbanos, en el punto aludido de la impugnación y nulidad, en su caso, de venta de una casa en que el precio había rebasado el de la capitalización, ya conocida, de la renta anual, que venía satisfaciendo el inquilino. Y ello, a pesar de que la venta la efectuó una alta jerarquía eclesiástica como albacea del dueño que fué de la casa, y a pesar también de que el comprador fué una Caja de Ahorros y Monte de Piedad que la había rematado en la subasta celebrada al efecto y con todas las exigibles formalidades legales. No eran de suponer aquí ni el abuso de un precio excesivo ni de una posible simulación en la cuantía del mismo. Y, sin embargo, hubo que estimarlo así por la célebre presunción estudiada de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esa resolución ha sido comentada serena y objetivamente por un competente autor en un diario madrileño, y ello seguramente habrá causado sensación en la opinión pública en general.

Lo ocurrido en tal caso forzosamente sucederá en todo otro de venta, aunque lo sea en cualquier procedimiento o vía de apremio, judicial, administrativo, hipotecario o notarial. Para evitar esa anomalía habría que reformar todas las leyes que regulan tales procedimientos, señalando, a más del mínimo, un tipo o tope máximo de precio o re-

mate en la subasta y ello aun cuando se tratara de títulos hipotecarios inscritos con anterioridad al arrendamiento de la casa de que se tratará.

De no ser así, es urgente reformar los pertinentes preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Es cierto que ésta respondió en su tiempo a una evidente e inaplazable necesidad: la de remediar en su aspecto, el grave problema de la vivienda. Este marcha ya por anchas vías de solución, merced a impulsos tan formidables como los del Instituto Nacional de la Vivienda y de otros organismos que le siguen; pero no puede dudarse tampoco que aún faltan muchas viviendas por construir, y si esto es así, es bien extraño que en la prensa se vengan leyendo constantes ofrecimientos de ventas, tanto de casas con *llave en mano*, como de otras casas, con uno o varios pisos vacíos. Algo, se dice, debe fallar; alguna válvula no funciona bien en ese mecanismo o dispositivo legal de los arriendos urbanos.

A remediar los males y a salvar las anomalías antes expuestas responde, sin duda, el nuevo Proyecto de reforma de la repetida Ley de Arrendamientos Urbanos y disposiciones que le son complementarias. Se dice que en él se matizan estrictamente los derechos de tanteo, retracto e impugnación, sobre todo el último, en el que se establecen excepciones, se regula sobre nuevos módulos la capitalización de la renta y se limitan los efectos de la impugnación, cuando prospere, *tan sólo a la ineficacia de la transmisión frente al inquilino o arrendatario impugnante*. Esto nos hace suponer que más que insistir en la nulidad de la repetida transmisión, se tratará tan sólo del retracto por el precio o valor que se fije en la impugnación, distinto del figurado o declarado en el documento de que se trate.

También es de desear que la posibilidad del retracto no impida la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, ya se tome como punto de arranque para el cómputo la inscripción dicha o la fecha de la notificación al arrendatario.

JUAN RUIZ ARTACHO
Registrador de la Propiedad