

ARRENDAMIENTOS URBANOS

(Interesante sentencia sobre un confuso precepto.)

El legislador, humano al fin, también sestea, y es entonces cuando introduce en el campo de la legalidad esos manantiales de dudas jurídicas que abruma a los que, sin evasiva posible, han de aplicar la ley torturadora antes de que la Jurisprudencia fije su indiscutible alcance. De tal especie es el párrafo final del artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, *cuya dicción no resulta excesivamente clara*, cual paladinamente reconocen Reyes y Gallardo, ponente el primero de tal ley en la Comisión de Justicia de las Cortes Españolas, vertiendo, en la suave repulsa, todo el efecto de la paternidad.

La primera parte del parrafito reza así: «Los plazos (para el retracto) se contarán desde que fuere inscrita la transmisión en el Registro de la Propiedad, y a falta de inscripción, desde que tuviere (el inquilino) conocimiento de aquélla.»

Resulta indudable que la Ley quiere que la inscripción sirva para contar plazos, cuando existe, manteniendo el principio de publicidad registral, si bien cuando la inscripción falta operen otras formas de conocimiento de la transmisión.

Hay coincidencia entre la Ley y la Jurisprudencia anterior a ella y se mantiene el respeto a la inscripción como medio presunto de conocimiento, pero sin desconocer la eficacia de otros distintos anteriores a la misma. Hasta aquí el legislador permaneció desierto; mas luego entró en *nirvana* y produjo *el llo* con el siguiente final: «Pero no se computará, por no ser inscribible la transmisión, aunque sí susceptible de anotarse preventivamente por defecto sub-

sanable mientras no se notifique por conducto notarial al inquilino o arrendatario la venta del piso que ocupare.»

¿Qué quiere decir lo transcrito? ¿Impone la previa notificación notarial como indispensable para la inscripción, ¿Cabe sólo, sin ella, la anotación preventiva, inoperante como punto de partida para contar el tiempo? Así parece a primera vista y lo creen algunos tratadistas que van tras la letra y prescinden de la lógica; pero a poco que se medite triunfa ésta y nos muestra la inevitable caída en el absurdo si se mantiene la impresión inicial.

De la transmisión escriturada a la inscripción de la misma (siempre voluntaria) hay un interregno, durante el cual la notificación ha de llevarse a efecto, siendo, por tanto, tres los momentos que la Ley considera si la notificación es forzosa: a) Transmisión. b) Notificación notarial perfecta; y c) Inscripción en sentido estricto. Sin transmisión no cabe notificar «la venta», y si para inscribir es la notificación notarial indispensable, el Notario tiene que actuar antes que el Registrador (dejando a un lado la anotación preventiva y el asiento de presentación).

No cabe dudar que la notificación notarial perfecta facilita al posible retrayente un completo conocimiento de la transmisión operada, y que mientras la inscripción no se produzca estamos en el caso que recogen los primeros renglones del párrafo final del artículo 64: falta la inscripción y debe contarse desde que el inquilino tuvo conocimiento del contrato. Pensar otra cosa equivaldría a pisotear la fe pública, que en trámite directo participaría al arrendatario todo cuanto le conviene saber. Así las cosas y dado que la Ley de Arrendamientos Urbanos no declara la inscripción forzosa, el adquirente la demora cuanto le da la gana, instándola después de varios meses o años, cuando ya el derecho a retraer ha fenecido, si se da a la notificación notarial la fuerza que merece. ¿Hay quien sostenga, por interpretación literal del precepto, que la inscripción revive el derecho de retracto? ¿Existen un punto de partida notarial y otro posterior registral? ¿Quiso el legislador convertir nuestro principio de publicidad tabular en daga florentina que hiere al ingenuo que inscribe sus legítimas adquisiciones? No creemos que nos ciegue el afecto a la Institución que servimos, y por mucha protección que se brinde al moderno *sexo débil*, no sospechamos que alcance a convertir la inscripción en un *super plazo* para retraer. A tal absurdo

se llega sosteniendo la necesidad de la notificación notarial para inscribir, pues, *en todo caso*, habrá de ser este trámite anterior al asiento y resultarán inevitables dos momentos para empezar a contar. El legislador pudo haber declarado indispensable la notificación para que empezase a correr el tiempo, pero en tal caso debió silenciar *totalmente* la inscripción como arranque, aunque sí cabía, para mejor forzar el trámite notarial, imponerlo como indispensable para inscribir. Pero no es esto lo que ocurre, y el legislador dice que los plazos se contarán desde que fuere la transmisión inscrita, forzándonos tal manifestación categórica y el absurdo justificado a sostener que sólo puede actuar la inscripción como base de cómputo cuando se practica *sin* anterior notificación.

Y aun vamos más allá, pues sostenemos que si el legislador quiso lo contrario no pudo hacerlo, como no fuera prescindiendo de cuanto el Notariado y el Registro representan. Cuando el legislador redactó el artículo 759 del Código civil quiso, y pudo querer, que el heredero o legatario que muera antes de que la condición se cumpla, aunque sobreviva al testador, no transmitiere derecho alguno a sus herederos. Pero lo que quiso, pero ya no pudo, al redactar el 799, fué todo lo contrario, y como se olvidó *después* de borrar lo que había escrito *antes*, tuvo que venir la Jurisprudencia a resolver la antinomia con la agudeza jurídica de dedicar un precepto a las condiciones y otro a los términos, lo cual, si no absolutamente convincente, es lógicamente plausible, ya que rompe el absurdo de una imposibilidad legal.

Ello es, a nuestro modesto entender, lo que exigen los renglones finales del precepto comentado: hallarles aplicación lógica en la cantera de la Jurisprudencia y recordar que ésta ya había resuelto que la anotación preventiva no bastaba para contar plazos en los retractos. Entonces damos sentido jurídico al final torturador, en el que apreciamos omitido el adverbio *cuando* y queremos leer así: Pero no se computará *cuando no sea* 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 este personal criterio, pobremente justificado, basamos nuestra actuación y hemos inscrito numerosas transmisiones de urbanas, con posible retracto, sin exigir la notificación notarial previa. Una

de tales inscripciones fué objeto de impugnación de nulidad por carencia de tal trámite, y en juicio de cognición recayó sentencia, en la que el Juez Comarcal la declara, ordenando la cancelación del asiento. Interpuesta apelación ante el Juzgado de Primera Instancia de Inca, hemos tenido la satisfacción de que el prestigioso Juez, don Francisco Noguera Roig, encomiásticamente citado por el Fiscal del Trigunal Supremo en su memoria de este año, la revocase, en fuerza de los brillantes considerandos, que pasamos a copiar :

«*Considerando* : que los razonamientos de la mencionada resolución atacan el problema de fondo planteado en autos, tocante a la nulidad formal de la inscripción operada en el Registro de la Propiedad, motivada por dar acceso al mismo, a la transmisión onerosa de la finca que se describe en la demanda, arrendada al actor, sin antes cumplir el requisito de la notificación notarial, considerado como indispensable por aquél, conforme a lo dispuesto en el artículo 64 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya tesis estima la referida resolución.

Considerando : que llegado por la vía procesal correspondiente a esta segunda instancia el problema debatido con respecto al cual las partes litigantes mantienen puntos de vista totalmente discrepantes, extraídos ambos del mismo precepto positivo, interpretado en sentido diverso, con apoyo del dilatado material jurídico que la doctrina científica ha suministrado al socaire de una dicción legal poco afortunada y en cierto modo contradictoria, importa examinar esta cuestión, siguiendo las normas generales de interpretación que la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha señalado en el transcurso de su labor directiva y enjuiciadora en pro de la uniformidad del Derecho, toda vez que, sin desconocer la ausencia de declaraciones de tipo concreto y específico en torno a esta materia, las enseñanzas recibidas con respecto a la regulación del clásico derecho de retracto pueden servir de guía para la interpretación del mencionado precepto arrendaticio, instaurador del mismo, a favor del inquilino y arrendatario, en la forma y condiciones que en él se especifican.

Considerando : que la situación jurídica establecida con anterioridad por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con referencia al retracto legal, puede condensarse en los siguientes principios generales de Derecho ; que la fecha para extinguir el plazo empezaba

a contar no desde el asiento de presentación, ni desde la anotación preventiva por defecto, sino desde la inscripción en sentido estricto (Sentencias de 3 de julio 1906, 10 de febrero 1915 y 16 de octubre 1944, entre otras), y que desde el conocimiento de la venta empezaban a contar los nueve días, y no desde la inscripción (Sentencias de 14 diciembre 1905 y 30 de junio 1910). Ello producía como consecuencia que, vencido el plazo, a partir de un conocimiento ajeno al Registro, no podía hacerse revivir o prolongarse, tomando como cómputo la inscripción. Sentados estos precedentes, precisa señalar el alcance de la notificación notarial aludida por el repetido precepto objeto de este estudio, y en cuanto a la misma, forzoso es reconocer que siempre será anterior a la inscripción, debiendo empezar el plazo para retraer a partir de dicho conocimiento notarial, sin que la inscripción posterior pueda tener la eficacia de hacer revivir tal plazo o prolongarlo, porque ello agravaría la situación del que inscribe al abrirse desde el asiento un nuevo plazo, de lo cual se desprende que sólo faltando aquella notificación puede adquirir virtualidad la inscripción para abrir el plazo de sesenta días a que hace referencia el apartado 5.º, indicando esta circunstancia que el expresado requisito no es indispensable, toda vez que, si existe, desde este conocimiento auténtico empieza a contar el plazo de quince días, sin que la inscripción ulterior lo prolongue, y solamente en el caso de no existir es cuando entra en juego la notificación legal presunta y publicitaria derivada de la inscripción, determinante de la apertura del plazo indicado; todo lo cual evidencia que, o bien la inscripción a efectos de contar plazos carece de sentido, o bien ha de admitirse aquélla sin la notificación anterior.

Considerando: que la anterior conclusión se muestra concordante con el sentido literal del precepto examinado al establecer que el retracto «podrá ejercitarse en los tres supuestos siguientes: a) Si no se hubiera hecho la notificación exigida en el artículo anterior», en cuyo caso la acción habrá de ejercitarse en el plazo de sesenta días, a contar desde la inscripción o desde que se tuviera conocimiento de la transmisión; luego este precepto legal, en los párrafos aludidos, no sanciona la contravención de la llamada notificación notarial exigida, con la nulidad de la inscripción, ya que precisamente la hace entrar en funciones para abrir el plazo indicado no obstante su falta.

Considerando : que el camino emprendido a través del repetido precepto nos conduce al último párrafo del mismo, en torno del cual la parte demandante ha construido su tesis, propugnadora de la nulidad formal de la inscripción. Dice aquél : « 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. » Es indudable que este párrafo lleva implícita una antimonía legal, por cuanto al declarar ininscribible la transmisión y sí tan sólo anotable, mientras no tenga lugar la notificación notarial, se contradice con los otros párrafos anteriores, en los cuales se declara que la falta de dicho requisito no impide la inscripción y que surte la eficacia de abrir plazo al retracto. Tal estado de cosas, dimanante de los términos contradictorios apuntados, aconseja atenerse más que a la acepción gramatical y aislada del precepto, al espíritu que lo informa, sirviendo más que a las palabras al fin que se propusieron ; y como éste, según se ha dejado expuesto, va encaminado a hacer de la inscripción una notificación legal publicitaria, en defecto de la notarial, cada una de las cuales abre plazo por separado, la declaración de no inscribible a que alude el párrafo examinado ha de entenderse referida no a la existencia del defecto de notificación, sino a cualquier otro distinto de carácter subsanable que motive una simple anotación, que al no ser bastante para dar lugar al nacimiento de plazo, conforme al principio de Derecho anteriormente expuesto, la computación habrá de hacerse, en estos supuestos, desde dicha notificación notarial posterior o de la conversión de la anotación en inscripción definitiva, si ésta es anterior a aquélla ; solamente así se sitúa a la inscripción en el lugar que se le ha atribuido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y alcanza la función lógica que se desprende del espíritu y finalidad del precepto mencionado, considerado en su conjunto sistemático, sin desatender el interés social que tuvo en cuenta al introducir en la legislación de arrendamientos urbanos este derecho de retracto en favor del inquilino y arrendatario.

Considerando : que a mayor abundamiento, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 1948, recaída en un supuesto en que se planteó por el recurrente como punto de Derecho, la falta de la notificación referida declaró, incidentalmente, la validez de

la inscripción practicada, por tomarla como cómputo de la iniciación del plazo para retraer, no obstante reconocerse la falta de tal requisito; y como por otra parte no concurre en el caso de autos ninguna de las causas de nulidad material ni formal derivadas de la Ley Hipotecaria, ha de llegarse a la conclusión de que la inscripción practicada con motivo de la transmisión de las cuatro quintas partes indivisas de la finca urbana que se describe en la demanda no adolece de nulidad, lo que hace devenir en inestimable la acción entablada y recusable la tesis estimatoria mantenida por el juzgador de primera instancia.»

Juzgamos interesante el problema fallado, y a la natural satisfacción de una absoluta coincidencia con la opinión del destacado jurista que la redactó sumamos la que produce ver cómo en la Sentencia *«se sitúa a la inscripción en el lugar que se le ha atribuido por la jurisprudencia del Tribunal Supremo»*, y cómo *«alcanza la función lógica que se desprende del espíritu y finalidad»* del artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuya lamentable redacción explica, aunque no justifique, interpretaciones depresivas para nuestra función básica.

JOSÉ MOSQUERA

Registrador de la Propiedad.