

El arrendamiento y lo institucional

PRECIO. PRORROGA. RETRACTO

Desde que en 1934 el entonces Ministro de Agricultura, Sr. Giménez Fernández, sostuvo en la discusión parlamentaria del proyecto —Ley al siguiente año— de la de Arrendamientos rústicos que éste era una institución, la cuestión sigue sobre el tapete.

Con su clarividencia y ponderación habituales, en agosto de 1935, nuestro nunca bastante llorado Fernando Campuzano expresó, sin embargo, en su magistral artículo sobre si el arrendamiento es contrato o institución (*Revista General de Legislación y Jurisprudencia*) "que no estando elaborada por completo la teoría de la institución, mal puede decirse que el arrendamiento haya dejado de ser un contrato para convertirse en una institución".

Acaso lo más sensato que se ha expuesto sobre la Institución es lo escrito por Rigaud (*Le Droit réel*), que considera aquélla como una organización social, pero también como una figura jurídica de grado infinitamente más elevado que el contrato, puesto que así como de ordinario es el contrato el que ha de ajustarse a las reglas de Derecho, en cambio en la Institución sucede al revés, puesto que es la regla de Derecho la que tiene que ajustarse a la regla de la Institución. Esto —decimos nosotros— presupone una organización superior al mismo Derecho, o sea la Institución, de orden metafísico en su nacimiento, que irá vaciándose o tomando estructura a medida que encuentre un complejo real.

La concepción de un Derecho natural variable y progresivo fué la que indujo a Hauriou a elaborar su famosa teoría, dándole límites negativos y positivos. Con respecto a los primeros nos dice—como escribe Spota, al que seguimos, *Tratado de Derecho civil*, tomo I, volumen 1.º—que la Institución es "todo elemento de la sociedad cuya

duración no depende de la voluntad subjetiva de individuos determinados". Así, la familia, la propiedad, un Estado en particular, subsisten con independencia de la voluntad de tales individuos. De ahí que "por más que ciertas personas, por ejemplo, algunos legisladores, tratasen de destruir tal o cual institución, ella vivirá y el propósito destructor quedará malogrado".

Es decir, que la impotencia legislativa contra lo institucional es evidente. Porque es algo superior a la voluntad o voluntades de momento o de época. Porque es la misma sociedad organizada en esa a manera de anillos—instituciones menores—que la conforman y componen.

Pero también—como dijimos, siguiendo a Hauriou—tiene la Institución un contenido positivo. "Una institución social consiste esencialmente en una idea objetiva transformada en una obra social y que sujeta, así, a su servicio voluntades subjetivas indefinidamente renovadas" (Hauriou, *Principios*, etc.).

Hay que reconocer que todo esto es impreciso. Como dice Bodenhimer—citado en nota por Spota—, la teoría de la Institución busca las fuentes de su pensamiento retrocediendo hasta la Edad Media y trata de resucitar la filosofía escolástica de Santo Tomás de Aquino.

Mucho hay de verdad en lo que escribe Bodenhimer. Sin embargo—y no obstante su vaguedad e imprecisión, repetimos—, expurgada de preocupaciones escolásticas y de esa vuelta al tomismo, así como de su vinculación al Derecho natural, y ceñida a las ideas fundamentales de Hauriou, puede ser útil para poner de relieve el contenido social del Derecho, rechazando un individualismo extremado, impropio de la *relatividad* de los derechos, de la evolución en su finalidad y espíritu, puestos de relieve por Jossierand en sus estudios sobre el abuso de los derechos y los móviles de los actos jurídicos, como factores fecundos en consecuencias prácticas, según escribe Spota.

De aquí su entronque con el Arrendamiento, derecho tan fuertemente impregnado de contenido social y al que—en exageración evidente—quiere extraérsele de su marco propio, el contrato, dotándole de una independencia y propia personalidad, en suma, implicándolo en lo institucional.

Para los que así piensan se diría que la vida jurídica es un choque constante y lesivo de los derechos individuales y que cuando un acto o negocio jurídico tiene una mayor densidad y difusión social hay que

dotarle de unas normas superiores y coercitivas que lo aislen y defiendan. Es superar el problema de si el abuso del derecho es lo corriente o lo excepcional en la vida jurídica. Más fuerte aún que lo referente al móvil y espíritu de lucro, de rivalidad y de iniciativa que a los hombres se les permita.

Ello nos lleva, como señaló con exactitud el jurista belga Henri de Page (*Traité élémentaire de Droit civil belge*), a que, con el pretexto de humanización del Derecho, caigamos en el dominio de la caridad.

Por lo mismo, cuantos esfuerzos se han hecho para hacer del arrendamiento una institución, no resisten la más leve crítica.

Así, por ejemplo, Renard (*La théorie de l'Institution*), que para distinguir lo contractual de lo institucional utiliza ese dato empírico de "lo grande y lo pequeño" aplicado al arrendamiento, nos daría el resultado—como dice Campuzano en su citado trabajo—de que el pequeño arrendamiento habría de regirse sólo por normas contractuales, mientras que el gran arrendamiento se debiera ajustar a preceptos institucionales. ¡Se quiere mayor paradoja!

La "idea directora, objetiva o de fuerza" de la concepción institucional aplicada al contrato es lo que ha extraviado a varios autores. Así, Delos (*La théorie de l'Institution*) escribe que "referida al contrato explica su verdadera naturaleza, mostrando que no es un mero fenómeno de equilibrio entre dos voluntades, sino que también es de naturaleza institucional y que gravita en torno a una idea organizadora".

Y lleva a otros a decir (Aftalion y García Olano, *La teoría de la Institución*), después de reproducir los conceptos de Delos, que "desaparecería así la dicotomía contrato e institución".

Parecidamente, un ilustre Notario—Foncillas Loscertales, "Estudio de la naturaleza jurídica del patrimonio dotal", en esta REVISTA, febrero 1936—expresa, respecto al contrato de bienes con ocasión del matrimonio, que "el *ideal común*, que ha llevado a los futuros cónyuges a organizar sus bienes en interés familiar, hace del pacto matrimonial algo más que un simple contrato: *un elemento del estatuto de la familia*. Este carácter aclara los aspectos particulares del contrato de matrimonio; siendo inmutable debe durar tanto como la institución que rige, y produce, respecto a terceros, los efectos externos que raramente se ven resultar de un contrato ordinario".

Pero esto, que es verdad en el régimen de desconfianza entre los esposos que impera en nuestro Código ("los desposados no pueden donarse sino hasta la décima parte de sus bienes presentes"—artículo 1.331—, "será nula toda donación entre cónyuges"—artículo 1.334—, "el marido y la esposa no podrán venderse bienes recíprocamente"—artículo 1.458—, etc.), no sucede así en Aragón, por ejemplo, donde el Apéndice (artículo 58) les reconoce la facultad de novar las Capitulaciones.

Sin duda, el intento más serio de configurar el arrendamiento como institución ha sido llevado en nuestra Patria por Vázquez y García Herrero en un notable trabajo publicado en esta REVISTA ("Ensayo de la aplicación a la Ley de Arrendamientos rústicos de la teoría de la institución", febrero 1936).

Pero esa ley—la de Arrendamientos rústicos, al igual que la actual, la de urbanos—, "pieza de una total regulación institucional de la propiedad", según el decir de los autores citados, no vino en nuestra opinión más que a llenar un hueco, un vacío que un movimiento doctrinal y social había señalado en nuestro Código.

Esos reflejos de lo institucional, que Vázquez y García Herrero quieren ver proyectados en la ley (prescindiendo de la limitación de la autonomía de la voluntad que domina en la ley, lo que como muy bien dicen aquéllos queriendo valerse de esa limitación para su propósito, sitúa al arrendamiento como un contrato de los llamados normativos, dictados o forzosos) se encuentran en otros contratos. Así, la existencia de modelos oficiales la hallamos hasta en las escrituras de préstamos hipotecarios que otorga el Banco de este nombre con sus deudores. El requisito de la inscripción de los arriendos (la de los rústicos, pues con mejor criterio nada se ha dicho de los urbanos), conforme a los preceptos que se señalaron, salvo ser lo corriente de todo acto o contrato sujeto a inscripción (ahí están los modelos del nuevo Reglamento Hipotecario), ha sido un lamentable fracaso. Hoy puede decirse que ese Registro de Arrendamientos rústicos está muerto, enterrado. Y la supervivencia de la misma ley es por ese terrible resorte de su artículo 16, que encuentra su funcionamiento apropiado en el verdadero Registro *institucional*, el de la propiedad.

¿Qué demuestra esto? Que se podrá hablar "de la regulación institucional de la propiedad" a través del arrendamiento, como se puede hacer a través de otro contrato, como la enfiteusis, por ejemplo.

Operar una "ocupación o expropiación" de aquélla por el arrendamiento, pero no por eso darle a éste un rango inapropiado.

Ello no es sino consecuencia de la clara distinción entre contrato e institución, que tan perfectamente señalara Campuzano (trabajo citado).

El contrato se puede rescindir por la simple voluntad, en la misma forma que se celebra; en cambio, la institución rebasa la voluntad de sus fundadores.

La relación que se deriva del contrato engendra simplemente obligaciones cuyo destino es el de extinguirse por el pago; la Institución está hecha para perdurar.

El contrato es inmutable; la institución es adaptable.

El contrato es una relación subjetiva de persona a persona; las relaciones institucionales son objetivas y estatutarias.

Corrigiendo exageraciones, hay que reducir a sus verdaderos límites la teoría institucional.

Demófilo de Buen (ver nota del repetido Spota), en lo que atañe al derecho de obligaciones, ha distinguido entre "obligaciones especiales y obligaciones institucionales". Las primeras son "relaciones humanas" y las segundas "situaciones humanas", es decir, "ideas sociales encarnadas en una estructura corporal después de una gestación social y relativas a entidades o cosas permanentes o destinadas a serlo". Mientras las obligaciones especiales o propiamente dichas poseen la nota de lo transitorio, las obligaciones institucionales, si bien pertenecen al ámbito del derecho privado, exceden del concepto propio de las obligaciones y son permanentes, durables, revistiendo la nota de la estabilidad y de la imperatividad, sin que este último carácter las conduzca al campo del derecho público. Pero los vinculados por la obligación institucional no pueden pactar contrariamente a la misma. Ello se explica ante su proceso de elaboración lento y ante la idea social que se encarna corporativamente. En cambio, la obligación especial que se imputa a la voluntad humana responde a una idea subjetiva.

Esto es lo que acontece en el Arrendamiento. Habrá o existen obligaciones—precio, prórroga, retracto—, que, transidas de sustancia social se impongan y transmitan (a manera de *propter-rem*, no de *carga real*) a los contratantes. Pero de esto a extraerlo de su órbita contractual y situarlo en la Institución es desmesurado.

Como escribe acertadamente Moreno Mocholi ("Naturaleza jurídica del Arrendamiento", *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, enero 1948), todas esas medidas legales restrictivas de la iniciativa privada no son, en definitiva, más que la repercusión de un movimiento doctrinal recogido por el derecho positivo. Así vemos cómo se reduce a lo lícito el interés pactado, se pone tasa a los precios, se resucitan principios como la cláusula "rebus sic stantibus"... Consagración, en suma, de la doctrina del abuso del derecho.

Por ello ha podido decir el tan citado Spota que los problemas que entraña el riesgo imprevisible en los contratos, y que vienen a recibir soluciones en la *teoría de la imprevisión*, encuentran clara explicación en una doctrina que postula el *bien común* como meta a alcanzar y la *colaboración* de todos en la idea rectora, insita en la idea objetiva, de la obra social a realizar. Las *obligaciones institucionales*, por oposición a las *obligaciones especiales*, prueban que en aquéllas no cabe hablar de mera contienda de derechos, ni menos de simple composición de los intereses jurídicamente protegidos, si a esta composición no se la concibe como a una verdadera colaboración para alcanzar los valores positivos prevalecientes. Agréguese a ello que aun en toda obligación contractual se da—como explicaba Stammeler—una unión jurídica querida entre particulares en vista de una cooperación social cualquiera.

Por todo ello, y aunque rechazemos la apasionada crítica de Bódenheimer, para quien los "supuestos políticos" de la teoría de la institución "son más bien fascistas que socialistas" (tanto da) e implican la sustitución del contrato por el *status*, una recaída en la *filosofía del poder*, la aplicación total, absoluta, de la imprecisa teoría de la institución a ciertos contratos, como se desea para el arrendamiento, nos llevará de manera ineluctable a la *planificación del derecho*, a esa *planificación*, plaga de nuestra época, agravada por la ingenuidad de los teóricos, como—sustituído un vocablo por nosotros—ha dicho el Profesor Mossa ("Los Sindicatos de Accionistas", *Revista de Derecho Privado*, enero 1948).

A idéntica conclusión llega Moreno Mocholi cuando dice—artículo citado—que "si se consolidase la idea (arrendamiento-institución) en modo alguno sería ya verdadero arrendamiento, aunque por respeto a lo tradicional se le diese este nombre, pues destruido su peculiar contenido económico-jurídico habría dejado de existir. Sería que

existió, prueba para el investigador de su filiación con el nuevo instituto que le dió ser".

* * *

Un libro que ha llegado a nuestras manos: "El Arrendamiento urbano", cuyo autor es el abogado D. José María Lacasa Coarosa, nos ha inducido a escribir las líneas precedentes

Libro rico en sugerencias, con una dogmática y sistematización admirables que le distingue del innúmero de los publicados sobre la materia, en que la glosa o comentario de bajo vuelo de cada artículo de la Ley fué lo que preocupó a su autor, en el de éste alientan, sin desdeñar aquella glosa, a la que atiende y cuida, inquietudes más hondas de contenido superior. Por ejemplo, eso de lo institucional, que—en contra de nuestro criterio—para el Sr. Lacasa así se puede calificar la relación jurídica creada por el uso de inmuebles ajenos.

A más de esta cuestión en otras tres de las varias que plantea el libro citado, vamos a fijar nuestra atención: el precio, la prórroga y el retracto.

Precio.—Particularmente interesante la que se refiere a la fijación del precio en los arrendamientos urbanos, estimamos con el autor del libro citado que el punto de vista adoptado por la Ley (establecer el precio de los arrendamientos en función del que rigiere en determinada época) no resuelve definitivamente el problema ni resultará; en muchos casos, concorde con la justicia.

Al discutirse la Ley en las Cortes, el Sr. Lacasa, como Procurador de las mismas, presentó una enmienda referente al precio que hubiera resuelto de un modo objetivo la cuestión. Porque, como decía en ella. ... "en lo relativo al precio del arrendamiento—que unido a la prórroga forzosa del contrato es el nervio fundamental, y lo que realmente preocupa a las dos partes contratantes—debe abordarse de una manera definitiva, buscando la solución justa, no *basada en situaciones de tipo personal, en relaciones contractuales puramente ocasionales* entre propietarios e inquilinos, sino en criterios objetivos automáticos y que a la vez estén dotados de flexibilidad y elasticidad bastantes para que no resulten injustos por permanecer inmóviles mientras la vida marcha".

A tal efecto proponía la constitución de una Junta de estimación

en cada capital de provincia, que señalaría la renta máxima de cada habitación y local de negocio. En el procedimiento a seguir se habría de dar audiencia al propietario del inmueble y al inquilino, para que cada uno de ellos alegase lo que estimase oportuno.

Indudablemente, esta solución de señalar el precio máximo de los alquileres, hubiera tenido, además, la ventaja de dar al propietario e inquilino mayor autonomía para estipular el precio que estimaren oportuno por bajo del señalado como máximo, en atención a las circunstancias personales de cada inquilino, sin que ello tuviera efectos extracontractuales con futuros arrendatarios, cosa de tener en cuenta por su indudable interés.

Tales rentas máximas proponía el Sr. Lacasa que, al igual que las del Catastro, pudieran ser rectificadas de oficio o a instancia de parte en un tiempo que se estimara discreto señalar, para así actualizarlas y que fueran de acuerdo con las realidades económicas de cada momento.

En pocas palabras, proponía en lugar de una *fórmula estática* una *fórmula dinámica*.

Desgraciadamente, fué rechazada tal enmienda por estimarse que haría falta un periodo largo de tiempo para poner en práctica el sistema.

Prórroga.—Como dice Castán, el principio de la estabilidad de la locación no es nuevo (Derecho civil, "Contestaciones a Registros"). Acuciado el legislador por el problema de la vivienda y el de la permanencia de los colonos en las tierras que ellos o sus ascendientes vienen cultivando, barrenó la doctrina del contrato restringiendo o poniendo trabas a la libre voluntad. De esta suerte, apareció el principio de la prórroga obligatoria o legal, que, en opinión del autor del libro que comentamos, nada tiene que ver con la tácita reconducción de nuestro Código civil (art. 1.566).

Pero esto, que hasta cierto punto es verdad en los contratos existentes a la promulgación de la ley, no creemos pueda decirse así respecto de los contraídos a su amparo. Admitida o *instituida* la prórroga como postulado indeclinable, ¿la aceptación del contrato, la sola firma del mismo, no presupone en los contratantes su continuación *sine die*, cual si de tácita reconducción se tratase?

Y aun en los contratos anteriores, o sea en los existentes a la promulgación de la ley, la instauración de la prórroga viene a ope-

rar en ellos un cambio, una transformación por la adhesión a su fórmula en el tiempo ordenada por el legislador respecto de ambas voluntades—arrendador y arrendatario—, ya que la determinación de éste a continuar el contrato implica la aceptación de ciertas obligaciones, como, por ejemplo, quedar comprometido el inquilino durante un año cuando se hubiese citado en el contrato pagando un alquiler anual, por meses, si fuera mensual y por días; si diario.

Por ello, entendemos que tenía razón don Jerónimo González ("Arrendamientos urbanos. Comentarios al Real decreto de 1925") cuando escribía: "Si el inquilino quiere prorrogar el contrato, el Decreto obliga a los arrendadores a continuar las relaciones jurídicas. La voluntad puede manifestarse por medio de notificaciones auténticas (judiciales o notariales), avisos particulares o simplemente por *tácita reconducción*."

Como antes dijimos, no es de nuestra opinión el Sr. Lacasa, que interpreta la ley diciendo "que ha querido establecer un precepto similar al de los Códigos de Chile, Ecuador y Guatemala cuando disponen que el continuar el arrendatario en posesión de la cosa después de vencido el término, *no da lugar a la tácita reconducción, sino sólo a la continuación del mismo contrato, y hasta el momento en que el locador o arrendador quiera pedir la cosa*. Hasta tanto que el arrendador—dice nuestro autor—tenga derecho a pedir la cosa".

Todo eso está bien, pero sin olvidar que al querer la prórroga también el arrendatario—según antes señalamos—se impone obligaciones que han de ser recibidas y aceptadas por la otra parte, el arrendador, por un medio expreso o tácito. *Así se conjuga en la relación contractual la obligación institucional* de que hablábamos en la primera parte de este trabajo: la de prórroga que nos viene ocupando.

Por ello rechazamos categóricamente la afirmación del Sr. Lacasa de que la ley, protegiendo un interés particular que, desde un punto de vista económico, social y de orden público estima y reconoce como preferente—el mantenimiento del arrendatario en el uso del inmueble ajeno—, *establece conscriptivamente una especie de expropiación forzosa de las facultades de uso, goce y disfrute de la cosa en favor del arrendatario*, que, por el hecho de la terminación del contrato, pasarían automáticamente al arrendador.

Si eso fuera cierto, el arrendatario podría disponer de esas *facul-*

tades a su antojo. Y ni el subarriendo (como es lógico y de justicia) le está permitido

Retracto.—Siguiendo a Narciso Ríaza ("Los retracts. Errores dominantes acerca de la materia"), expresa el autor del libro que comentamos que como para poder *retraer* hay que haber *traído* con anterioridad, en realidad lo que el Código civil denomina *retracto legal* no es tal *retracto*, a diferencia del *retracto convencional*, que es un verdadero *retracto*. En el que establece la nueva Ley, entiende, sin embargo, el Sr. Lacasa, que hay verdadero *retracto* respecto a las facultades de uso y disfrute de la cosa, ya que, mediante el hecho de *retraer*, vuelve al arrendatario el uso y disfrute de aquélla. Consecuencia esto de lo que antes afirmó de establecerse por la ley una *verdadera expropiación de tales facultades*—que nosotros rechazamos—, añade que como los efectos del *retracto* se amplían a las restantes facultades constitutivas del dominio que el arrendatario en ningún momento ha ostentado, podría haberse denominado, conforme a la terminología de Ríaza, con mejor acierto y precisión, derecho de *sustitución*, en lugar de derecho de *retracto*.

Sea ello lo que quiera—*retracto* o *sustitución*—, echamos de menos una exégesis y orientación del tan—para Notarios y Registradores—debatido párrafo final del artículo 64 de la ley.

Según dicho párrafo "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 conocimiento de aquélla. Pero no se computará, por no ser inscribible la transmisión, aunque sí susceptible de anotarse preventivamente, mientras no se notifique por conducto notarial al inquilino o arrendatario la venta del piso que ocupare".

El precepto, por su oscura redacción, se presta a interpretaciones diversas.

¿Es precisa en todo caso la notificación al arrendatario o inquilino? ¿La inscripción de la escritura en el Registro puede sustituirla? ¿Cabe inscribir y anotar preventivamente sin dicha notificación o sólo lo primero y no lo segundo?

He ahí algunas de las dudas que se presentan. Sin el propósito de resolverlas, por exceder de nuestras fuerzas, para una mejor comprensión del problema haremos una separación de los casos que se pueden presentar.

A). *Escritura perfecta en la que conste o se acompaña la notificación.*—¿Cuándo se computa el plazo para el retracto, desde que se inscribe o desde la notificación, anterior, indudablemente, a aquélla? Con arreglo al texto literal de la ley—apartado primero del último párrafo del artículo 64—parece desprenderse que desde la inscripción. Sin embargo, para ser lógicos y conforme al criterio de los que en todo caso exigen la notificación, el cómputo debe arrancar desde la efectución de ésta.

B) *Escritura perfecta a la que falta la notificación.*—¿Es inscribible? Para unos es indudable tanto porque el precepto (párrafo final, artículo 64, no nos extraviemos) en su primera parte no dice nada en contrario, cuanto por deducirse así del artículo 69 de la propia ley que dice: "si el piso vendido no estuviese arrendado, para que sea inscribible la transmisión, deberá el vendedor declararlo en la escritura notarial de venta, bajo pena de falsedad en documento público". De haber querido el legislador que la falta de notificación fuese defecto, hubiera redactado clara, paladinamente, un precepto análogo a ese artículo 69 copiado.

Para otros, por el contrario, esa falta de notificación impide la inscripción; primero, porque así se sobreentiende de la segunda parte del párrafo final del artículo 64, ya que la posibilidad de tomar anotación preventiva establecida en una ley especial debe circunscribirse a que se practique por defectos que dimanen de la propia ley, como esa falta de notificación, y no a otros de que pueda adolecer el título que en nada incumbe a aquélla (a la ley especial), y segundo, porque si se inscribe sin la notificación como el cómputo para el retracto arranca desde la efectividad de ésta (segunda parte del párrafo final del artículo 64, que no debe quedar circunscrita para cuando se tome anotación), el tercero y sucesivos adquirentes del local o vivienda quedarán obligados o mejor, gravados, con una condición resolutoria oculta, con evidente desarticulación de nuestro sistema hipotecario, hasta tanto dicha notificación se lleve a cabo.

C) *Escritura imperfecta con notificación.*—Al tomarse anotación preventiva por defectos y quedar subsanados éstos en el plazo legal (art. 96, L. H.), estamos en el caso de la letra A). Pero aquí se percibe con más claridad que, como se ha tomado anotación preventiva, aunque ésta se convierta en inscripción, el cómputo para el retracto, conforme a la letra del precepto, debe ser desde la notificación.

D) *Escritura imperfecta con falta de notificación.*—Los de la opinión de que la falta de notificación no impide la inscripción del título perfecto, vacilan en este caso, puesto que la parte segunda del párrafo final del artículo 64, literalmente interpretada exige, para el cómputo del retracto, la notificación. Este será el único caso, dicen los de esta opinión, en que precisa, *como un defecto más del título*, que se subsane la falta de notificación.

La falta de lógica es evidente—y así lo reconocen—, pues subsanados los otros defectos y convertida la anotación en inscripción estamos ya en el caso A) y sobra, por tanto, la notificación.

¿Y el cómputo para retraer—para los partidarios de la no notificación—desde cuándo arranca, preguntamos? ¿Desde la toma de anotación, desde su conversión—conforme a la conocida jurisprudencia del Supremo—o desde la notificación?

Como se ve, las cuestiones que surgen son múltiples, como los argumentos en pro o en contra de la necesidad de la notificación. Sin pretensión de haber expuesto unas y otras exhaustivamente, si diremos que todo nace de no haber seguido el legislador de arriendos urbanos de una manera clara la doctrina tradicional de que con la inscripción en el Registro de la Propiedad, como órgano máximo de publicidad, se subsanan y suplen toda suerte de notificaciones (artículos 1.524 y 1.638 del Código civil y párrafo 4.º del artículo 16 L. A. R.).

Rodolfo Reyes, Ponente de la ley, y Arturo Gallardo, Secretario de la Comisión redactora de su articulado, dicen respecto a este tan enrevesado párrafo final del artículo 64: “De no haberse hecho la notificación notarial al inquilino parece inducirse que procede tomar anotación preventiva, que no puede devenir inscripción mientras no se subsane la omisión de la notificación. El plazo para el retracto se empieza a contar desde la notificación.”

“Tal vez no sería heterodoxa—añaden—la interpretación de poderse inscribir el documento, aun sin acreditar la notificación, pero haciendo constar expresamente esta circunstancia en la inscripción. Con ella quedan siempre a salvo los derechos del arrendatario de la vivienda o local del negocio, incluso frente al tercer adquirente inscrito en el Registro y cuyo derecho quedará así expresamente limitado en los propios libros hipotecarios.” (“Ante la novísima Ley de Arrendamientos urbanos.” *Boletín del Ministerio de Justicia*).

De tan autorizada interpretación se desprende la absoluta necesidad de la notificación al inquilino, pues aun inscribiendo sin ella, pero haciendo constar su inexistencia, el adquirente lo es con condición resolutoria.

¿Dice esto la ley? No. Rotundamente, no. Pero acaso fuera ése el ánimo de sus autores.

La realidad es que se ha desarticulado el sistema con ese especial retracto o cómputo para ejercitarlo. Pero ello no es sino secuela de esa "obligación institucional" que, cual las del precio y prórroga, alientan en el arrendamiento.

GINÉS CÁNOVAS COUTIÑO

Registrador de la Propiedad.