

R e l e c c i o n e s

(Conferencia del Sr. Bellón en el Colegio
Notarial de Barcelona.)

Manos amigas, a las que rendimos sincero reconocimiento, pusieron en las nuestras el aludido trabajo del insigne Magistrado del Supremo : «1) Efectos en la compraventa de los retractos legales. 2) Significación social de éstos. 3) Particularidades del arrendamiento rústico. 4) ¿Ocasian deberes para el Notario?».

La alta significación del prócer jurista y la posterre pregunta de sus enunciados llenó de interés nuestra curiosidad, porque si bien ya la Prensa y nuestra REVISTA nos habían dado una impresión de tan original trabajo, no nos ha parecido nunca igual leer una recensión que estudiar el texto recendido, y ahora en éste habría de esperarse algo sustancioso e importante para el Notariado ; que no habría de creerse en vano, aun formulado en pregunta, el señalamiento de deberes para un Cuerpo del que siempre se mostró tan amigo el autor, que situó en él a uno de sus hijos y cautivó la amistad de muchos Notarios y el respeto de todos.

I. Con una prosa de fuerte concentración conceptista y de sabio hipérbaton, el autor nos va dando cuenta de múltiples motivos alrededor de los enunciados propuestos. Parte del notorio desaliento del artículo 1.506 del Código civil, que achaca al retracto legal la resolución de la venta en que interfiere. Vió el redactor de dicho artículo los efectos del retracto en la compra, que en efecto la resuelve, pero, unificando la figura, achacó igual efecto a la venta, resultando desatinado e inexplicable. No, ciertamente ; los retractos legales no resuelven la compraventa, porque la transferencia de lo vendido queda operada y efectiva, aunque el comprador se encuentra desplazado y eludido del contrato propuesto. ¡Son tantos los detalles que habría que revisar y fijar técnicamente en el texto de nuestro

Código civil...! El autor pone con esto un alerta estimadísimo en la afirmación genérica del expresado artículo. Nos llevaría esto a pretender un estudio acerca de la naturaleza simple o compuesta de la compraventa, sobre los casos en que marchan paralelas ambas figuras, o tal vez mejor los efectos del complejo transmisorio, sobre los casos en que van disociados y divergentes. En fin, una porción de sugerencias, de las que tan veladamente llama la atención el modoso tratadista. Su examen sobre la sustitución de sujetos jurídicos en el retracto es de la mejor entraña romanista, hasta llegar a la paridad con ciertas formas irregulares de una servidumbre legal, de que hablara Roca Sastre. Califica después la naturaleza ingénita del retracto como derecho de preferente adquisición onerosa, esto es, una elucubración dogmática muy discreta, que no implica prohibición de disponer, produciendo una subrogación *sui generis*, con todas las consecuencias acordes a tal carácter.

II. El autor se regocija en fijar claramente la significación social de los retractos legales; entendiendo por social, ahora, no aquella actitud que han de poner en el cumplimiento del derecho cada calidad social en relación de clase a clase, como algún autor entendió el derecho social, sino como una «tendencia de igualdad general, en la que se supedita el individuo a la masa, atendidas no sólo superiores consideraciones de bien común, sino propósitos equilibrantes de las diferencias ocasionadas por influjos económicos. Y así examina el retracto de comuneros, el de coherederos, el de acreedores litigiosos, el de colindantes, el gentilicio y hasta los administrativos y el *gracioso* de Navarra, para afianzar su tesis de que todos significan «el línde irrebasable del poder del titular del dominio para la protección de otros derechos análogos de prevalencia necesaria para la conveniencia general».

III. La principal preocupación, a estos respectos, la encamina el autor al retracto arrendaticio de la Ley del 35, hallando en él un acabado modelo de retracto social «que corrige el posible arbitrio—abuso—del propietario para privar del goce del fondo cedido y alienta dignas esperanzas de obtener por precio equitativo el objeto de afanes», en que diera su esfuerzo.

Se refiere a la realidad práctica de que este retracto produjo un número de casos litigiosos discutidos muy superior al de todos los retractos civiles.

Aquí el autor explica, con la mejor técnica y sistematización, la serie de problemas que el retracto arrendaticio planteó ante los Tribunales de Justicia y que fueron resueltos por la sabia Jurisprudencia en función delimitadora y definidora de tantas dudas, tantas pretensiones, «tantas ansiedades improtegidas al texto llano de la ley», y «frenó tantas veces las pretensiones expoliadoras en pro y en contra del ideal social sobre que se construyera el retracto referido».

No es posible seguir al expositor paso a paso, pues, dado su modismo sintético, sería preciso no perder ninguna de sus palabras. No ha menester tampoco este desgrane, puesto que en esta resección sólo pretendemos alcanzar una ojeada de conjunto que nos permita llegar al final que nos causa mayor atractivo.

Ordenadamente estudiadas las sentencias del Alto Tribunal de la Nación a tales respectos, el jurista práctico (y también el teorizante, si sabe hacerlo) hallará en el estudio de este insignie magistrado un seguro guión que le permita rebuscar la interpretación oficial de los textos legislativos de dicha ley y la solución de muchos problemas que fueron estudiados con fuerza y tesón y fino análisis, para dejarlos definitivamente cristalizados.

A través de la exposición del autor se percibe la jurisprudencia del Supremo como un moderno edicto a la manera clásica de los Pretores romanos, sin que se note el criterio personal de losponentes ni del expositor, dejados siempre como verbo del Poder Judicial en su función propia, digna y bella manera del expositor, que tanto se ciñe que, a veces, protesta de exponer un juicio que sea fuera de la mera interpretación de las aseveraciones de la jurisprudencia estudiada, como cuando dice «ni debo por motivos bien comprensibles exponer juicio personal, que aun sujeto a toda clase de rectificaciones, siempre sería indelicado».

He aquí, en síntesis preceptivas, las conclusiones de esta dogmática :

1.º Están excluidos del beneficio legal del retracto arrendaticio los cultivadores en arriendo que lo sea entre descendientes y ascendientes o colaterales hasta el segundo grado de consanguinidad, afinidad o adopción (aunque será oportuno se medite sobre la influencia que en el punto pueda ejercer la reforma del 42).

2.º La realidad del hecho arrendaticio se acoge y declara proce-

dente siempre, como si la reforma del 42 hubiera sido declarada con efectos retroactivos.

3. Se halla incluido el cultivador aparcero en la facultad de ejercitar su derecho de preferencia adquisitiva (retracto), igualmente que el arrendatario, siempre que lo sean al tiempo en que la enajenación tenga lugar.

4. El momento de la facultad de retracto es aquel en que se efectúe el concierto de voluntades sobre el cambio dominical, aunque el arriendo terminara antes de haberla ejercitado.

5. Se ha de ostentar la cierta condición principal arrendaticia para que advenga a su titular el derecho a retraer (no a los subarrendatarios).

6. (Aunque no sea sobre una jurisprudencia dictada.) Es acorde con el fundamento que se conceda en caso de venta de la nuda propiedad, porque la negativa dejaría campo abierto a la hábil elusión o elisión de un derecho calificable de *conquista social* (a nuestro juicio, igualmente, pudiera decirse del usufructo, tan semejante al arrendamiento), y si bien la jurisprudencia se haya pronunciado en contra, no parece que «sea absoluto valladar para el estudio... de transmisiones de propiedad y usufructo...» en un acto, a diversas personas, o, en diversos, a la misma.

7. La efectividad de este derecho está declarada para el caso de permuta, reiteradamente.

8. En transmisión radicalmente nula, cuya efectividad dependiere de su convalidación; al ratificarla el enajenante del dominio, no sería justo imponer al retrayente una subrogación, en tracto que, antes de confirmado, no tenía consistencia jurídica.

9. Es inadmisible una renuncia anticipada al hecho de la transmisión dominical porque no es tanteo, sino retracto, el derecho examinado.

10. Como emanada, la acción (retroarrendaticia) de cualquier forma contractual, no se enerva por el destino que persiga la adquisición, por ser esto ajeno a su subrogación típica del retracto.

11. Tampoco se enerva esta acción por el supervalor de la finca, sin que muy ciertos términos de comparación lo muestren como suficientes a radiarlos de su esfera procedente.

12. La cuestión de nulidad producida en juicio de retracto sin

intervención de la otra parte contratante es inoperante y ajena al mismo.

13. La obligación de pagar o consignar las rentas que vencieren mientras la litis, no afecta al retrayente ni al retracto.

14. Es necesario el cumplimiento de las obligaciones de notificación de la transmisión de manera que produzca un conocimiento completo de todas las condiciones esenciales del contrato y con cuantos detalles son racionalmente precisos para que el interesado arrendatario pueda saber, sin duda, ni necesitar asesoramiento, si a su interés le conviene utilizar la facultad de retracto.

15. Aunque la ley colocó al retracto arrendatario como preferente, las salvedades que inmediatamente figuran en el texto lo relegan hasta llevarlo cerca del final, quedando tras él solamente el de copropietarios que lo sean menos de tres años y el administrativo. (No hay jurisprudencia de éste.)

16. No hay lugar al retracto si no lo ejercitan todos los arrendatarios conjuntamente, si hay varios.

17. Se ha estimado como argucia contra este derecho la constitución por los parcelarios de una sociedad civil implicativa de solución de continuidad obstaculizante.

En este modismo podrían sacarse algunas conclusiones más del notable trabajo, ya propiamente jurisprudenciales, ya símiles, dado el estilo del autor, cuya manera de exponer se presta mucho a tales redondeos. Pero claro está que ello nos llevaría demasiado lejos.

IV. Cerramos este aspecto para entrar ya en la cuestión de mayor atractivo para nuestras aficiones. ¿Ocasional debéres para el Notario? Ha insistido mucho el autor en la importancia de las notificaciones que al arrendatario han de hacerse de la transmisión dominical pactada, tanto por el transmitente como por el adquirente, y hasta echa de menos el caso en que algún retrayente, que no hubiere sido notificado, planteara además de su instancia de retracto la de resarcimiento de perjuicio por la omisión. Y así, dice que «al contemplar la constante omisión, tanto por el que vende como por el comprador de sus respectivas obligaciones de notificar..., indujo un... consejo dirigido a los señores Notarios, incidentalmente expuesto en mis comentarios sobre arrendamientos rústicos, cual ruego de su valiosa cooperación al buen efecto de tan interesante ley social». Y luego, tras unos elogios para el Cuer-

po Notarial, que con muy viva simpatía agradecemos en este sitio, por altos y para nosotros muy obligados, insiste con el mayor tacto en la petición absoluta. «Todos los retractos en general y especialmente el instituido por la legislación de arrendamientos rústicos trae deberes ineludibles para el Notario que instrumente los contratos de transmisión», son sus palabras.

«Dentro de la organización administrativa jurídica corresponde al Notariado una posición especial siempre de carácter público. Su función tiene de común con la judicial la aplicación del derecho, asegurando el triunfo de la moral y de la justicia que procura la paz jurídica...»

Intención nos da de copiar íntegro el texto de la bella doctrina sobre las facultades directora y asesora, aconsejadora, redactora, legalizadora o legitimadora. «Custodios de la justicia y de la buena fe en los negocios donde actúan..., los Notarios..., al propósito, tendrán que evitar el desliz de cualquier *fraude de ley o de abuso de derecho...*»

Parece fin primordial del instrumento público «dar eficacia legal al negocio que contenga. ¿Cumplirá este fin la compraventa o dación en pago de posible retracto, si de la posibilidad no fueran los interesados apercibidos...? Implicaría deficiencia de la misión directiva y asesora...»

Sobre tales supuestos el autor, maestro de realidades..., «lejos de su ánimo el supuesto de que esta advertencia no se haga» .. entiende de manera «que sea dado el consejo a los interesados para que cumplan estos deberes» y sea hecha la «mención expresa de que así se realizó».

V. Nos encontramos, pues, ante un Magistrado—aquí voz del Poder Judicial—que pide conste en el instrumento público explícitamente la advertencia del derecho a retraer y la obligatoriedad de la notificación para que sea servido el bien público.

La llamada no puede ser más razonable ni más autorizada, y por nuestra parte, entregándonos a ella, planteamos la cuestión dentro del acto notariado por la vía de realización, como sigue:

Primeramente procederá examinar a los clientes en el acto de la toma de minuta sobre el cultivo o destino de las fincas objeto de transmisión, y, si se hallaran arrendadas o subarrendadas, debe expresarse en la exposición, tal vez en el apartado de cargas, los

detalles del contrato, al menos la persona del arrendatario, plazos y valor de la renta (bases de las indemnizaciones que procédan).

En segundo lugar, en las estipulaciones contractuales se puede especificar alguna referente a las notificaciones del pacto de enajenación, que, como lo importante es que se hagan legalmente y por ser la obligación de notificar una cosa distinta al hecho de realizarla, pudiera pactarse que se hicieran en un solo acto, por uno de los contratantes que actuaría por sí y como apoderado (nuncio) del otro.

En tercer lugar, aun hechas las reservas y advertencias legales en el acto de toma de minuta, se consignaría al final del texto escriturado una referencia a la obligación legal de notificar la venta y ofrecer la compra por parte del vendedor y comprador, según el artículo 16 de la ley de Arrendamiento vigente.

Resultarían, pues, según esto, unas modelaciones por este estilo.

1. Para la parte expositiva :

«La finca descrita es libre de gravámenes y cargas, no está comprometida en seguros (o lo está, en su caso) ni tiene atrasos en las contribuciones públicas, está amillarada a nombre de D. ... y con un líquido imponible de ... pesetas y se halla arrendada a D. ..., vecino de ..., por pacto verbal con renta anual de ... pesetas por tiempo indeterminado que expira, previo aviso dado con un año de antelación, según las costumbres de la tierra. Así resulta de las declaraciones concordes que hacen los comparecientes sin prueba documental ninguna.

2. Para las estipulaciones.

El comprador queda obligado a efectuar formalmente por sí y en nombre del vendedor, dentro de los quince días, la notificación de esta venta al rentero D. ... para que pueda hacer uso del derecho del retracto que le concedan las leyes caso de que le sea de reconocer. (Ojo, si la cuestión es dudosa, convendría meditar mucho antes de fijar convenciones con mención de derechos que resultarían concedidos sin previa gestación; tal vez podría formularse una cláusula condicional. Creemos que esto alcanza a la entraña de las responsabilidades morales del ejercicio profesional, que se pierde en sutilezas.)

3. Para las advertencias :

Que esta transmisión de bienes ha de ser notificada formal-

mente al arrendatario de los mismos a la mayor brevedad, recordando los notificantes, vendedor y comprador, el resguardo acreditativo de su efectuación, desde cuya fecha cumplirán los plazos legales para extinguir el derecho de retracto establecido en el artículo 16 de la ley de Arrendamientos Rústicos.»

Tal es la conclusión a que nos lleva el interesantísimo estudio del Sr. Bellón, que merece toda atención y admiraciones del Notariado, las cuales desde nuestro modesto significado nos complacemos en presentarle.

ANTONIO BELLVER CANO.

Notario.