

La inscripción de los arrendamientos rústicos

Aunque con menos competencia que el esclarecido Carazony, que ha tenido el acierto de plantear el problema desde las columnas de la REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, voy a contestar a su requerimiento general, exponiendo mi juicio sobre el tema enunciado aquí.

PREMISAS

Primera.—La Ley de 1942 aplica, en el art. 2.^º, a los arriendos comprendidos en sus normas el principio espiritualista, predominante en el Código civil, cuyo art. 1.278 está bien trillado.

Segunda.—Dentro del mismo art. 2.^º declara *voluntaria* la inscripción en el Registro especial, aplicando con ello otra de las normas predominantes en nuestras leyes, y llevada ya, para los arriendos de renta anual no superior a 500 pesetas, a las de 15 de marzo de 1935 y 28 de junio de 1940.

Tercera.—En el art. 9.^º declara el adquirente *subrogado en las obligaciones y derechos* del arrendador, siempre que al verificarse la adquisición se hallase *vigente* el contrato de arrendamiento.

Y en aquéllo reproduce sustancialmente el art. 27 de la aludida Ley de 1935, salvo, claro es, lo de la derogada necesidad de la inscripción. Ni más ni menos, porque el añadido de *subrogarse* también en los *derechos*, era en todo caso secuela natural de lo otro.

CONCLUSIONES

Primera.—Es, pues, una equivocación, cuando menos a mi juicio, afirmar que la Ley del 42 quebranta en ello principios básicos del Código civil.

Segunda.—Es otra equivocación, dicho sea también con el respeto debido al criterio opuesto, si lo hubiere, sostener que la inscripción registral ha quedado ineficaz ante los términos de sus arts. 2.^º y 9.^º.

Tercera.—Tampoco resulta exacto que en lo dicho se haya introducido novedad en nuestra legislación general, siquiera debamos reconocer que en esa Ley se operó una lamentable regresión con respecto a las dos precedentes, mejor orientadas en ese particular, aunque necesitadas de moderada corrección.

Veámos la demostración de lo indicado.

UTILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN

En términos científicos y comunes, la inscripción en nuestro Derecho sirve principalmente a tres fines:

- 1.^º Confiere la investidura de *tercero hipotecario*, al cual, por desdicha, no todos saben darle el mérito que tiene, dicho sea de paso.
- 2.^º Atribuye por de pronto la presunción de la posesión civil.
- 3.^º Es la modalidad más jurídica y espiritual de la tradición.

¿No servirá para nada de eso la inscripción ante la Ley de 1942? ¿Habremos caído en tal retroceso en pleno siglo XX, a pretexto de exigencias sociales? Imposible el hecho, e inaceptable la imputación que, en tal sentido, pretendiera hacerse a la ilustración de nuestros legisladores.

Vamos a comprobarlo a través de ciertos ejemplos, escalonando los arriendos posibles, desde el más rudimentario.

A.—Si yo compro un predio que aparece cultivado por el vendedor, o tal vez por un arrendatario que da por concluido su arriendo y explotación, la cual pasa con efecto a mí, no es posible que nadie, a título de otro arriendo verbal, aunque sea anterior a mi compra, pero no consumado con la tradición real de la finca, ni conocido por mí, vaya a expulsarme de la explotación.

El lanzamiento equivaldría a la condena de unos principios eminentemente tradicionales, a la consagración de la clandestinidad, en plena bancarrota en todas las naciones verdaderamente civilizadas, y dentro de la nuestra, en particular, desde la legislación de 1861, como equivaldría a la degollación de la buena fe. Por fortuna, no hay nada dentro de la Ley en cuestión que autorice tan deshonrosa imputación.

Como esa Ley no ha caído en semejante renuncio, y el Código civil

(de aplicación subsidiaria, según la última de las disposiciones finales de 1935) lo impide y repele, llegamos a la conclusión de que mi título de compra se impone al del arrendatario del ejemplo. Insistiremos más adelante.

B.—Si yo compré la finca en escritura pública, y otra persona tiene con anterioridad un documento privado de arriendo no inscrito, ni conocido por mí, ni de fecha autenticada contra terceros, y yo entro en la explotación del predio antes que el arrendatario, no puede ya vencerme a mí, ni desconocer mi derecho mejor al efecto.

No hay ningún precepto que justifique otra doctrina en la Ley del 42, y, por otra parte, la ordena así el Código al negar entonces al documento privado eficacia contra terceros, conforme se ve en su artículo 1.227. También volveré sobre ello.

C.—Si ese documento, aun desconocido *de hecho* por mí, está inscrito (no importa en cuál Registro de los dos), me vence, a virtud de la inscripción, porque se me adelantó en lograrlo, que es lo mismo que si se me hubiera adelantado en la explotación agrícola, ya que yo no había tenido la suerte de adelantarme a él en ninguna de ambas cosas o medios de publicidad eficaz.

Es la teoría fundamental, impecable e innegable, de la institución registral, en justo acatamiento a la tradición exteriorizada en el Registro.

De modo que ya tenemos una aplicación de la trascendencia del asiento en el Registro público.

Tal vez se arguya que con hallarse autenticada plenamente la fecha del documento privado del arriendo, no precise para nada de la inscripción, ni de la posesión real, como tal vez no la precise si ostentare escritura pública.

A esos argumentos se contesta en el ejemplo siguiente:

D.—Si yo compré e inscribí mi título de compra (u otro por el estilo) antes de que los arrendatarios inscribiesen el suyo, desconocido para mí, ni hubiesen entrado en la posesión arrendaticia, yo puedo desconocerles el arriendo.

Es así, porque el arriendo no consumado por la *tradición real*, cede ante la compra ya consumada. ¿Por qué?

En primer lugar, porque la mera perfección de los contratos del arriendo en nuestro caso, obliga exclusivamente a los contratantes y a cuantos se reputen legalmente ligados en personalidad con ellos, según

la doctrina científica tan conocida, y, en particular, la del art. 1.095 de nuestro Código civil, cuyas son estas palabras: "El acreedor tiene derecho a los frutos de la cosa desde que nace la obligación en entregarla. Sin embargo, no adquirirá derecho real sobre ella hasta que le haya sido entregada."

En segundo lugar, porque la tradición habrá de ser real (cuando no medie inscripción), según vamos a ver.

El ilustre De Diego, citado por el Sr. Castán, reconoce que para la transmisión de la propiedad y demás derechos reales, se necesita un elemento formal que ponga de relieve ante todos la relación que se va a constituir, porque sería *injusto* exigir de los demás respeto hacia un *lacto desconocido*.

Más concretamente al caso, decía el Sr. Covián (tres autoridades indiscutibles) que para el arrendamiento se requiere la posesión real, efectiva, no bastando la tradición simbólica; es decir, se requiere la posesión inmediata y directa, el enlace del *hecho* con el negocio jurídico, lo qué la propia legislación especial califica de posesión arrendaticia.

Verdaderamente cuesta trabajo creer que ni en la mente del legislador de 1942 hubiese asomado la idea de enfrentarse con principios de justicia tan reconocida ya.

Lo de la tradición simbólica del art. 1.462 del Código hay que tomarlo con restricciones, como que aun dentro de las ventas, o contratos de compraventa para que fué escrito, no es suficiente *aquella tradición* para dar comienzo al tiempo de la prescripción o caducidad de la acción de retracto, pues no basta para afirmar que el retrayente haya tenido noticia de la venta o escritura pública.

Además, el art. 1.473 del repetido Código, aun prescindiendo momentáneamente de la inscripción, da preferencia (de acuerdo con las Partidas), en casos de doble venta de inmuebles, al adquirente que de buena fe sea *primero en la posesión*, y faltando ésta, al que presente título de fecha más antigua, dando por supuesta en ambos casos la buena fe.

Para la hipótesis de la inscripción, el propio art. 1.473 otorga la preferencia a quien primeramente inscriba (a base, como siempre, de la buena fe, cual declara el Tribunal Supremo en 13 de mayo de 1908, 13 de mayo de 1927, 29 de noviembre de 1928 y 31 de octubre de 1929).

El mismo Tribunal Supremo ha declarado reiteradamente que

mientras no se entregue la cosa enajenada, ni haya consumación del contrato, no tiene el adquirente más que acción personal, pudiendo, en consecuencia, oponerse el enajenante al embargo, etc. Véase al efecto la sentencia de 8 de junio de 1928.

Tampoco tiene desperdicio la interesantísima sentencia del 26 de febrero último, de la cual fué ponente el ilustre catedrático y civilista Sr. Gil Casares. En ella se revaloriza la doctrina del *título y modo* y se ratifica la tesis de que la *relación directa e inmediata es característica de los derechos reales*.

El debate escolástico de si el arriendo regulado por las leyes especiales es un derecho real, o tan sólo produce efectos reales, carece aquí de trascendencia, resulta igual para nuestros fines, porque lo importante ahora es reconocerle efectos reales, que nadie puede regatearle, siquiera aparezcan más o menos condicionados, circunstancia que evidentemente no desvirtúa lo esencial de tales efectos: *Magis vel minus non mutat speciem*, siendo de ello ejemplo patente el retracto convencional.

Cuanto decimos respecto al comprador y arrendatario enfrentados, es de aplicación a varios arrendatarios de una misma finca, que apareciesen en conflicto de intereses ante el hecho de que el propietario hubiese contratado, separada y arteramente, con más de una persona el arriendo, y no creo que nadie autorizase en derecho el lanzamiento del que primero de ambos hubiese entrado de buena fe en la explotación, desconocedor de la existencia de otro arriendo anterior en el tiempo.

Si otra cosa se afirmara con efecto, resultaría que el inquilino de los de la legislación especial (para el debate es igual) que se encontrase habitando de buena fe la casa que le fué arrendada, se vería en la calle, desalojado por otro que dijese y acreditase que le había precedido en contratar el alquiler o arrendamiento con el propietario.

¿Se puede llegar a tales atropellos de la buena fe? Evidentemente que no; pero a ellos se llegaría de admitir tesis opuesta a la que vengo defendiendo y desarrollando.

LO DE LA SUBROGACIÓN.

Acaso se objete que el art. 9.º de la Ley de 1942 declara, *sin distingos*; subrogado al adquirente en el lugar del vendedor o propietario

arrendante. Pero, con todo, no basta eso para negarle lo expuesto, en méritos de estas razones:

1.^a La palabra *subrogación* es de tal elasticidad, que admite e impone restricciones de diversos órdenes, accidentales y no accidentales, por ejemplo, la de no atribuirle amputaciones caprichosas en los principios tradicionales del Derecho, entre ellos el de la consumación de los contratos frente, por ejemplo, a los meramente perfeccionados y desconocidos totalmente.

2.^a El art. 9.^o se refiere reiteradamente a los arriendos *vigentes* en el momento del otorgamiento de la compra o transmisión correspondiente. El vocablo o palabra *vigente* equivale a *actuante*, en ejecución. Esa voz no la creemos escrita al azar, y si se objetara que no podemos atenernos tanto a la *materialidad* de los vocablos, volvería el argumento contra su autor, diciéndole que eso es precisamente lo que yo sostengo respecto a la voz *subrogación* del art. 9.^o, no tomarla en toda su extensión.

3.^a La Ley del 42 mantiene la inscripción de los arriendos, si quiera con carácter voluntario, el carácter que ya la del 35 atribuía, sin escándalo ni grandes protestas de nadie, a los arriendos de renta reducida. Es inconcuso que para algo serio y formal se mantiene la inscripción, no para imponer ayer y brindar hoy gastos y sacrificios inútiles a unos y a otros.

4.^a La propiedad territorial quedaría a merced, en cien casos, de la encrucijada, confabulación y sorpresa, resultando facilitado el desaguisado precisamente por obra de una ley cuyo fin primordial es proteger la propiedad o dominio territorial, el cual si es verdad que sufre cuando se atropellan los derechos correspondientes al *arrendatario* de las pequeñas parcelas (tan respetable como el de las mayores, pero por regla general tampoco en mayor grado, digase lo que se quiera), no sufre menos, hasta sufre más, convirtiendo a los *propietarios* de buena fe en víctimas de la clandestinidad deliberada o no deliberada.

5.^a La palabra *subrogación* no es nueva en la legislación especial: data cuando menos del art. 27 de la Ley de 1935, que decía así: "La transmisión o enajenación por cualquier título de una finca rústica, no será causa de rescisión del arriendo ni de alteración de los derechos del arrendatario, quedando subrogado el adquirente en todas las obligaciones del arrendedor dimanantes del arrendamiento".

El alcance con que entonces fué aplicada la palabra *subrogación*:

habrá de ser el mismo de ahora, y aun con menos rigor hoy que entonces por razones fáciles de comprender.

6.º Esa palabra no tiene en verdad otro alcance—y no es pequeño—que el de atribuir a todo arrendatario comprendido en la legislación especial, la condición de titular de un derecho con *efectos reales*, en contraposición al art. 1.571 del Código, sin que, por consiguiente, se le pueda dar aquel alcance o extensión de suponer al comprador o adquirente de la finca arrendada conocedor del arrendamiento no exteriorizado y ligado a él en todo caso.

En suma, para concluir. Al comprador que de buena fe entre en la explotación, no lo vence el arrendamiento oculto, en semejante conflicto de situaciones.

Lo mismo hemos de decir respecto al conflicto entre varios arrendatarios del predio.

La equiparación de la posesión real a la inscripción, sin sometimiento de aquélla a ésta, resulta un dictado, ese sí, del derecho social o quasi-social, a lo menos mientras las normas sociales no reaccionen de otro modo.

EL ACUERDO Y DOCUMENTOS PARA INSCRIBIR

La nueva Ley exige para la inscripción en el *Registro especial* el concurso o acuerdo de voluntades, el de los otorgantes del arriendo, que frecuentemente son varios individuos por alguna de las partes.

Sin duda lo exige por haberse fijado en el último de los tres casos establecidos en el art. 2.º de la ley Hipotecaria para los arrendamientos, y haber pensado en la generalidad de éstos, cuyos períodos ordinarios no suelen llegar a los seis años (más de seis) de dicho artículo de la Ley Hipotecaria, la cual, por lo demás, sigue siendo de aplicación en ese mismo precepto.

Entiendo que aquel concurso de voluntades ha de ser *expreso*, incluso por la razón de que los acuerdos tácitos son más propios de los Tribunales que de los Registros.

En cuanto al documento preciso para la inscripción en el *Registro especial*, doy por cierto que debemos sujetarnos a las prescripciones del art. 5.º de la Ley de 1935: documento notarial, cuando la cuantía de la renta anual exceda de 5.000 pesetas, bastando en otro caso el documento privado ratificado ante el Juez municipal o el Notario. No exis-

tenida en la Ley del 42 que autorice fundadamente otro criterio, y hay varios motivos, en cambio, que imponen aquella afirmación.

RANGO DEL RÉGISTRO ESPECIAL

Nos parece notorio que su rango es semejante, en lo fundamental, al del Registro de la Propiedad, aunque alguno de sus libros sea de formato *materialmente* distinto, y la transitoriedad y condicionalidad de los asientos del primero permitan menores escrúpulos que las graves inscripciones del Registro de la Propiedad.

Para algo se ideó y ordenó. Para algo se han coordinado ambos a medio de notas de referencia, y se exigen datos de uno y otro en las certificaciones que expidamos los Registradores de la Propiedad.

No creo posible decir en firme que carezca de valor un Reglamento requerido, como vamos a demostrar, por la Ley de 1935, ratificado de modo concluyente por el art. 1.^o de la de 1940 y vuelto a ratificar implícitamente por el art. 13 de la de 1942. Pues en ese Reglamento destaca bien el rango del Registro especial de Arrendamientos.

LEYES VIGENTES

Bajo la palabra *leyes*, que concretamente les deja en vigor el art. 13 de la nueva Ley, estimo inconscuso que se comprenden también las adjetivas, por los razonamientos siguientes:

Primero.—Es la doctrina de siempre, recogida por todos los Tribunales, y recordada por la Real orden del 22 de mayo de 1891, con referencia a preceptos legales, como el art. 1.^o del Código civil.

Segundo.—La misma Ley del 42 empieza tomando indistintamente las palabras *ley* y *disposición*, pues el art. 1.^o dice: "Todos los contratos de arriendos rústicos que se celebren a partir de la publicación de esta *disposición*."

Tercero, que es argumento definitivo. La Ley del 42 declara en el art. 13^o vigentes las *leyes* anteriores, en cuanto no se opongan a lo que se dispone en ella. Es así que el art. 1.^o de la Ley del 28 de junio de 1940 declara vigentes el Reglamento del 27 de abril de 1935 y disposiciones complementarias. Luego, digámoslo en forma silogística, el Reglamento de 1935 está declarado en vigor por la propia Ley.

de 1942 (en cuanto no se halle en oposición con sus preceptos, por supuesto).

Afortunadamente no se necesita, pues, otro Reglamento. Lo que se necesita en realidad es poner en claro lo que de él subsista a través de tantas y tan seguidas reformas legislativas de esta naturaleza; pero tampoco hemos de desconocer que ese achaque afecta también a las tres leyes fundamentales de la materia que entran en juego o combinación.

Tengo en proyecto acometer la empresa, como apéndice a mi obra *Estudios prácticos de la nueva Ley de Arrendamientos rústicos* (la de 1940); pero lo reúcelo mucho, y el tiempo es corto para atender a todo. Otros tal vez lo hagan, y si la suerte les acompaña, todos habremos de agradecérselo.

LAS APARCIERÍAS

Muchas personas han preguntado si la nueva Ley se aplica de algún modo a las aparcerías. Sin vacilar hubimos de afirmarlo siempre.

Se alude expresamente a ellas en un lugar nada más de la Ley, la disposición cuarta de las adicionales (todas las demás nos parecen *transitorias*, más que *adicionales*). Pero no cabe duda de que los preceptos que en las leyes de 1935 y 1940 eran comunes para los arriendos y las aparcerías, comunes siguen siéndolo, aunque, naturalmente, con las reformas introducidas en ellos ahora, sin olvidar cuánto les alcanza de lleno a las mismas aparcerías dentro de las disposiciones llamadas adicionales.

E. VÁZQUEZ GUNDÍN,

Registrador de la Propiedad de Cervora.