

Los Registros de la Propiedad y especial de Arrendamientos en la Ley de 23 de julio de 1942

CUESTIONARIO DE DUDAS

Al derogar el artículo 2.^o de esta Ley de un modo tajante los esenciales preceptos de la de marzo del 35, sobre formalidades documentales y registrales, que quizá—de no existir la sentencia del Supremo de 6 de marzo de 1940, y de la que por cierto no se ocupa el ilustre comentarista Sr. Rodríguez Jurado—podíamos considerar como “ab solemnitatem” para la validez de un contrato de arrendamiento rústico, surge en el tapete de la controversia la duda—principal, entre otras—de qué efectos jurídicos producen las actuales y aun vigentes inscripciones, extendidas en uno y otro Registro, y aquellas que en lo sucesivo y al amparo de ese mismo artículo 2.^o se autoricen.

Este serio problema—así entendemos puede adjetivarse la cuestión que nos ocupa—, de existir y no ser hijo de una errónea concepción, claro es que interesa a arrendadores, arrendatarios, Estado, terceros, y muy directa y especialmente a los Registradores de la propiedad, si con plena conciencia han de cumplir con su esencial obligación, de saber y explicar a los demás el valor que en el *mercado jurídico* han de tener los asientos que custodian y que en lo sucesivo practiquen.

Y como estas dudas nacen del novísimo derecho constituido, su cuestionario, si ha de tener un carácter eminentemente práctico, nos separa del campo de la crítica y del comentario, que está también lejos de nuestro ánimo y de nuestras fuerzas.

ARTÍCULO SEGUNDO

El legislador tenía ante sí tres soluciones: una, confirmar la imprescindible necesidad del documento y de su inscripción; otra, la de

derogar expresamente, no la formalidad documental, que entre partes no es naturalmente posible, pero sí la registral, mediante cerrar los actuales libros del Registro especial de arrendamientos, y por último, la aparentemente seguida, de voluntariedad, para ambas formalidades, pero con esta gran diferencia, de que para la documental se concede a cada contratante el derecho a exigir del otro el otorgamiento de un documento público o privado—objeto de lujo, pues que el exigente paga—, en tanto que para la registral el derecho a inscribir no está precisamente en el que aspira a la publicidad del contrato y de sus condiciones, sino que depende, y con ello pasa de derecho propio a favor o complacencia que se solicita, del que, al oponerse, impone una clandestinidad, si, como se prescribe, la inscripción requiere un pacto previo. No hay, por tanto, un sistema perfecto de voluntariedad unipersonal para la inscripción, sino de voluntariedad pactada, con diferencia tan esencial, que se hace innecesario matizar.

Y no se alegue para defender el sistema el precedente hipotecario de que cuando el arrendamiento no alcanzaba seis años o no se adelantaba tal renta, la inscripción había que convenirla, porque ello precisamente demostraba que cuando por su importancia o por su duración se estaba en presencia de un derecho real por esencia o por conversión, el art. 6.^º de la Ley Hipotecaria era de rigurosa aplicación.

Dudas que dentro del Derecho constituido nos ofrece la exigencia del previo acuerdo:

a) Al determinarse en el segundo párrafo del art. 2.^º el Registro especial de arrendamientos, parece lógico deducir que la exigencia del previo acuerdo no es necesaria para la inscripción en el Registro de la Propiedad, y que, por tanto, están vigentes, en este aspecto, el número 5 del art. 2.^º y el art. 6.^º citado de la Ley Hipotecaria.

b) Ese pacto previo para inscribir en el especial de Arrendamientos, ¿tiene que constar de un modo expreso? La contestación a esta pregunta, no obstante que del texto de ese artículo se desprende que debe ser expreso, tiene una excepcional importancia, porque de sobreentenderse el silencio como permisivo o como prohibitivo, las consecuencias son trascendentales.

Para nosotros el supuesto silencio es permisivo, porque, de no ser así, implicaría un pacto de *no inscribir*, cuya licitud es tan dudosa que a pesar de este art. 2.^º lo consideramos contrario a la Ley—en su sentido amplísimo—, que en todos los sectores de la vida económica, so-

cial—ahora más acentuadamente—jurídica repugna la clandestinidad, que a nadie favorece y a todos perjudica.

c) Si son válidos, según este art. 2.º, los contratos de arrendamientos rústicos, cualquiera que sea la forma de su celebración, necesariamente tiene que serlo el constante en documento privado, con renta superior a 5.000 pesetas; ¿pero son eficaces, bastantes, inscribibles en esta forma en el especial de arrendamientos?

Y con esta pregunta, que en realidad no puede contestarse más que con un artículo reglamentario, se enlaza la de si esta distinción de contratos de más o de menos de 5.000 pesetas, está vigente en la ley novísima, que los clasifica a efectos legales en privilegiados o no privilegiados, según la renta suba o no de 40 quintales de trigo.

ARTÍCULO NOVENO

Es para nosotros, en la limitada esfera de este trabajo, el precepto más importante de la ley del 42. Basta leer, y cual se merece, el comentario del competente y autorizadísimo tratadista Sr. Rodríguez Jurado para convencerse de ello.

Este precepto, aparentemente deroga los artículos 1.549 y 1.571 del Código civil, el 23 de la Ley Hipotecaria y el 27 de la Ley de 15 de marzo de 1935, posibles derogaciones que le permiten afirmar al citado ilustre comentarista que aunque del arrendamiento no nazca ningún derecho real, el arrendatario sin inscripción goza de sus beneficios, hasta el extremo de que el arrendamiento de "facto" impide al comprador el disfrute de la finca, aun en el supuesto de que lo descociera hipotecaria e incluso civilmente; por ello dice el Sr. Rodríguez Jurado, y lo repite con otros motivos, que *han claudicado principios fundamentales* de la Ley Hipotecaria, sensible claudicación, no sólo para nosotros, que a la Institución registral hemos dedicado nuestros afanes y actividades, sino para el mismo Sr. Jurado, que en la página 46 de su importante obra no puede por menos—así se lo exige su cultura jurídica—de decir lo que sigue: "No se nos oculta que en una técnica de gran altura sería muy conveniente un derecho formalista con un Registro perfecto en el que estuviera fotografiada, por así decirlo, toda la vida jurídica del campo"..., "pues que de esta forma quedaría regulado el derecho de terceros"...

Y aunque es también sensible que por otras razones de menor

cuantía, de economías o de una lamentable incultura jurídica, no se haya creído conveniente sostener el principio formalista que inspiró la ley del 35, permítasenos señalar, como una manifiesta incongruencia entre la Ley del 42 y lo que dice el Sr. Rodríguez Jurado, la resultante de la carencia de preceptos claros y terminantes que en armonía con nuestra legislación hipotecaria, estimulen por sus privilegiados efectos jurídicos la inscripción de estos contratos que de tal modo perjudican a los terceros que registral y hasta particularmente los desconocan...

Y volvamos de lleno al derecho constituido. Del principio, hoy indiscutible, de que el arrendamiento no inscrito—ni escrito—perjudica a tercero, esencialmente al tercero adquirente, ¿se deduce la inutilidad, por su ineficacia, de la inscripción que este mismo derecho novísimo, y aunque con manifiesta desgana, autoriza?

Si en términos absolutos así fuera, no se explicaría, en modo alguno, la omisión de preceptos que de un modo terminante ordenaran el cierre y archivo de los libros del Registro especial y la derogación del número 5 del art. 2.º de la Ley Hipotecaria; pero es el caso que al alejarnos de esta consecuencia, que implicaría un absurdo jurídico—los preceptos legales se confirman, se derogan o se modifican, pero no puede haberlos ni vigentes, ni derogados, ni modificados, ni inútiles—, nos encontramos en el vacío por la carencia de otros preceptos que de un modo positivo determinen en nuestro caso la eficacia o la utilidad o la conveniencia de una inscripción que, aun no necesaria, puede solicitarse y autorizarse.

Este vacío obliga al Abogado, y más especialmente en nuestro problema al Registrador de la Propiedad, a procurar salvarlos con deducciones que al tener un matiz subjetivo, por ser más o menos lógicas y defendibles, se convierten en dudas. Veámoslo:

a) Aceptado que la no inscripción de un contrato de arrendamiento en su Registro especial no le priva de validez ni entre las partes ni con respecto a tercero. El hecho tangible, real de la posesión arrendaticia es bastante para esta validez interna y externa, sin que sea necesario ni un mero documento privado ni que conste su fecha del modo previsto en el art. 1.227 del Código civil.

De modo que si no hay inscripción, no es aventurado afirmar que no hay terceros y sí sólo partes contratantes por un derecho propio e inicial o por subrogación; la ley levanta sus manos protectoras, y

allá partes y seudoterceros con la prueba en juicio o fuera de juicio, de sus derechos y obligaciones. Obligación probada del arrendador, obligación que pesa sobre el adquirente, porque así es de terminante el segundo párrafo del artículo que nos ocupa: "El tercero adquirente quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones dimanantes del arrendamiento"; es decir, que si a este tercero no se le facilita en el acto de la adquisición una copia del contrato autorizada por vendedor y arrendatario—que incluso puede ser verbal—, queda a las resultas de lo que hayan convenido o simulen haber convenido vendedor y colono, consecuencia a la que no es difícil llegar, y que a la larga acarreará una inseguridad en la movilización de los grandes predios rústicos, con el consiguiente quebranto para el crédito territorial, que vino a fortalecer—según el mismo Sr. Rodríguez Jurado, página 126—el semiderogado art. 1.571 del Código civil.

Y si bien esta clandestinidad, por lo menos de esenciales condiciones, es antieconómica y antisocial—el ilustre tratadista reconoce en la página 33 de su obra que en Alemania el arrendamiento rústico exige la aprobación de la autoridad competente—, en lo jurídico puede ser motivo de más o menos pleitos; pero en nada, naturalmente, afecta a la eficacia registral, porque estamos en el supuesto de no mediar inscripción.

b) Pero el contrato de arrendamiento de la finca vendida está actualmente inscrito en el Registro de la Propiedad y en el especial de Arrendamientos, o solamente en el último, o se inscribirá en lo futuro. En este supuesto la figura del tercero, que no intervino en el contrato, pero del que tiene conocimiento por su publicidad, es eminente y evidente con consecuencias que constituyen el nervio de nuestra principal *duda*.

No es preciso separar, para procurar su solución, al Registro de la Propiedad del especial de Arrendamientos.

Registro de la Propiedad. Entendemos no derogado por la Ley especial de Arrendamientos el principio sustancial hipotecario del artículo 23 más que en cuanto al hecho escueto de la "posesión arrendaticia", esté o no inscrito el contrato que la motivó en el Registro de la Propiedad; pero si lo está, ¿puede el tercero ampararse en la inscripción para no considerarse subrogado más que en los derechos y obligaciones del arrendador constantes en esa inscripción?

La contestación a esta pregunta tiene para nosotros una excepción

nal importancia, y sinceramente creemos que también la tiene para la economía de la tierra en el aspecto de la seguridad de su movilización.

Brevemente vamos a razonar la contestación afirmativa a esa pregunta: dos son las situaciones registrales de los contratos de arrendamientos: la positiva de estar inscritos y la negativa de no estarlo.

No admite discusión que teniendo efectos, perjudicando a terceros, la situación negativa, la derogación de los artículos del Código civil, de la Ley Hipotecaria y de Arrendamientos del 35 es evidente; pero como también es evidente—punto neurálgico de nuestro razonar—que esos preceptos civiles e hipotecarios no sólo no están derogados, sino reforzados en la situación positiva, la inscripción ampara y perjudica a tercero.

Aclaremos aún más este interesante aspecto, que, en nuestro juicio, resuelve en parte el problema del *vacío*.

A., dueño de la finca R., arrendada a B., la vende a C.: E. tiene que respetar el arrendamiento de B., esté o no inscrito. Si no lo está, porque así lo disponen los artículos 2.^º y 9.^º de la Ley del 42; y si lo está, porque así lo disponen los artículos de las Leyes civiles e hipotecarias citadas. En el primer caso, estos artículos están derogados; en el segundo, no. En el primer caso—situación negativa—, C. se coloca en el lugar de A., aceptando derechos y obligaciones que no conoce de un modo auténtico o que conoce en el momento de la adquisición, por escrito o meramente de palabra; en el segundo caso, C. ostenta los derechos y pucha con las obligaciones de A., constantes en un Registro público que le garantiza contra condiciones o combinaciones ocultas.

Para apreciar la importancia de esta diferencia, basta esta sencilla observación: salvo que C. expresamente acepte condiciones no inscritas o modificaciones no inscritas, para él, tercero, con todas las de ley, la renta es de 8.000 pesetas, el tiempo de diez años, el colono ha de labrar al tercio, las operaciones de poda y entresacar leñas ha de hacerse con intervención del propietario..., por que todo ello así consta en la inscripción, y, por tanto, a él, tercero, no le perjudican la subida de la renta a 9.000 pesetas, la duración de doce años, la poda sin intervención suya, etc., si estas modificaciones o alteraciones o innovaciones no estaban inscritas en el Registro cuando él, bajo su fe, adquirió la finca.

Si este positivo efecto tiene la inscripción de arrendamiento, porque si no lo tiene, resultaría de una inutilidad incomprendible, los principios hipotecarios sólo han claudicado en parte, y al no claudicar en su totalidad, la inscripción de esos contratos tiene una gran finalidad económica y jurídica, porque al mismo tiempo que da la plena seguridad de un derecho real al arrendatario, asegura y garantiza también la movilización de la propiedad rústica, al recortar y perfilar, no la mera posesión arrendaticia, sino las condiciones que la regulan, más importantes quizás que esa misma posesión.

Párrafo aparte merecen estos dos posibles conflictos; el doble arrendamiento y la "nó posesión arrendaticia" cuando la finca se vende. A., arrienda la finca a B., que no inscribe, y luego a C., que inscribe, contratos que se perfeccionan en mayo para empezar su ejecución en 1.^º de octubre siguiente. Ante C., en el momento de convenir con A., no hay "posesión arrendaticia", pues que la finca en aquel momento la explota A., pero es a B. a quien A. le permite entrar en ella y preparar sus labores...

A. arrienda a B., que no inscribe, en el mismo mes de mayo, por tiempo que comienza en 1.^º de octubre, la finca que precisamente vende a C., que la inscribe a su favor en el Registro de la Propiedad y de la que se conviene que su entrega tenga lugar el 30 de septiembre, último día del año agrícola que explota el vendedor A., pero es el arrendatario B. quien, como en el caso anterior, entra en la finca en septiembre y labra...

La "posesión arrendaticia" que perjudicaría a C. si compra en noviembre, no existía en mayo.

Dejamos a los abogados especializados en procedimientos qué acciones competen a C. arrendatario, inscrito, o comprador inscrito, y en qué clase de juicio hayan de ejercitarse, pero la eficacia de esas inscripciones de que es titular C. debe, en nuestro juicio, cristalizar en que la posesión arrendaticia o propia pertenece a C. De otro modo, lo público y solemne se pospondría a lo oculto, con tan serios perjuicios, cuya posibilidad hay que descartar del espíritu de una ley tan bien orientada, en muchos aspectos, como la de 23 de julio de 1942.

Registro especial de Arrendamientos. Fundamentalmente son de aplicar los mismos razonamientos, pero es posible que con la misma intensidad no sea así, dentro del derecho constituido.

Con los comentarios del Sr. Rodríguez Jurado a la vista, examinamos el capítulo de la ley del 35: "De la inscripción de los arrendamientos". Este competente y autorizado tratadista estima vigentes los artículos 56—menos en el imperativo "se inscribirá", que hay que sustituir por el voluntario "se podrán inscribir"—, el 57, el 59 y el 62; modificados los 63 y 64 y derogados los 58, 60, 61 y 64.

En cuanto a los artículos 56, 57, segundo párrafo del 58, 59 y 62, nuestra conformidad es absoluta; en los demás, modestamente, nos permitimos las siguientes observaciones:

Artículo 58: Aparte de la eficacia de la inscripción a favor del arrendatario, que podrá no necesitarla para sostener su posesión arrendaticia, pero sí para el detalle de sus condiciones, es evidente que ni esa posesión ni la inscripción en este especial de Arrendamientos puede perjudicar al titular inscrito en el Registro en el caso del segundo párrafo del artículo que estudiamos. Ni la acción posesoria, ni la del artículo 41 de la Ley Hipotecaria ni mucho menos la reivindicitoria, pueden estimarse enervadas ante un arrendamiento concedido por quien no es dueño de la finca.

Artículos 60 y 61: No vemos la conveniencia económica ni jurídica de sostener la derogación de estos preceptos; si bien o mal, el contrato se inscribió, las modificaciones de sus esenciales requisitos, tiempo y renta, deben obligatoriamente inscribirse si han de perjudicar a tercero y especialmente a tercero adquirente, por cuantas razones se han expuesto.

Artículos 63 y 64: Tampoco vemos razón alguna que abone, bajo ningún aspecto, la derogación total de estos preceptos una vez inscrito el contrato de arrendamiento. Es más, creemos de absoluta necesidad sostener el perfecto derecho del arrendador y arrendatario a exigirse el documento acreditativo de la cancelación de un arriendo que está extinguido, y cuya ficticia vigencia sólo perjuicios e inconvenientes pueden producir al uno y al otro.

No obstante, entendemos hoy más firmes las posiciones de los contratantes y terceros con la inscripción en el Registro de la Propiedad que en el especial de Arrendamientos. En el de la Propiedad, creemos haber demostrado la vigencia de sustanciales principios hipotecarios, por lo menos en el caso positivo de existir inscripciones; en el segundo, es prudente reconocer que la carencia de preceptos dentro de esta especialidad puede dar motivo a fundadas y distintas apreciaciones.

Normas aclaratorias, complementarias y sobre todo reglamentarias, disiparían las dudas.

ARTÍCULO DÉCIMOTERCERO

Estima el Sr. Rodríguez Jurado que este artículo, al dejar sólo vigentes *las leyes* anteriores que no se opongan a la de julio del 42, deroga expresamente todas las disposiciones, Ordenes y Reglamentos anteriores y que, por lo tanto, lo está el Reglamento de 27 de abril de 1935.

Que realmente sea así, o que no lo sea, tiene para los Registradores de la Propiedad, que a su vez lo son de Arrendamientos rústicos, una gran importancia.

El título de la Ley del 35, vigente, como hemos visto, en su casi totalidad, se desarrolla en ese Reglamento que se dice derogado y de tal modo en su título 2.º, que no hay posibilidad técnica de separarlos cuando forman un todo armónico; cabe, claro es, su modificación para amoldarlo a la nueva ley, pero no es posible su decapitación sin sustituirlo sin solución de continuidad.

Se puede admitir, por ejemplo, la derogación de los artículos 24, 26, 37, 46, 47, 48, pero ¿cómo va el Registrador a autorizar los libros sin un formato oficial, sin que se le diga los requisitos y las formas externas de los asientos, si han de llevarse o no índices, hasta dónde alcanza su facultad calificadora, los recursos que contra ella procedan, qué honorarios ha de percibir?, y tantos otros detalles, si se quiere, pero de absoluta necesidad para la organización de una Oficina pública que no puede dejarse al arbitrio del funcionario.

Consecuencia, que salvando los preceptos reglamentarios que vayan contra las esenciales modificaciones de la ley del 42, el Registrador ha de llevar el Registro especial de Arrendamientos rústicos conforme a lo ordenado en el Reglamento de 27 de abril de 1935, y hasta tanto no se le sustituya por otro, que nos permitimos estimar de urgencia.

DUDAS FINALES

Entiende el Sr. Rodríguez Jurado—página 339—que está derogado el artículo 6.º de la Ley del 35, menos a cuanto a considerar

exentos del pago del impuesto derechos reales los contratos de arrendamientos. Y esta respetable opinión nos sugiere estas dos preguntas:

¿Está vigente el artículo 25 del Reglamento de 27 de abril de 1935 concediendo al Registrador la competencia para liquidar el impuesto o declarar su exención, si ya no hay inscripción obligatoria?

¿Está vigente la Orden del Ministerio de Hacienda de 18 de junio de 1935, que permite la exención del impuesto de tales contratos en el solo caso de su inscripción, entonces obligatoria y hoy voluntaria?

* * *

Nuestro buen deseo de facilitar a los compañeros el estudio de nuestra función ante la novísima ley de Arrendamientos y más principalmente el de promover del Poder público disposiciones que con urgencia aclaren esa función, que por otra parte tanto han de interesar a propietarios, arrendatarios y terceros, disculpa la premura y extensión de este trabajo, que seguramente mejorarán los que son de esperar se publiquen con más tiempo y meditación.

FÉLIX CARAZONY LICERAS

De la Junta directiva del Ilustre Colegio
de Registradores de la Propiedad.