

La inscripción de arrendamientos de inmuebles rústicos

A) Legislación vigente.

a) Dualidad de inscripciones.

a') La inscripción según la ley Hipotecaria.

a'') El arrendamiento inscrito, ¿derecho real?

b'') La inscripción en la práctica.

b') La inscripción según la ley especial de Arrendamientos.

a'') Obligatoriedad.

b'') Valor jurídico.

B) Resumen.

Para poder desenvolver con claridad esta complicada cuestión, empezaremos por fijar la *legislación vigente*, que es: 1.º Ley de arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1935, derogada en lo referente a desahucios, pero vigente en la parte que aquí interesa, y que denominaremos "ley especial". 2.º Reglamento de 27 de abril de 1935. 3.º Decreto de 29 de agosto de 1935, que viene a modificar y a introducir confusión en los preceptos anteriores, como se verá después. 4.º Modelos para las inscripciones y contratos que ordena la legislación anterior, aparecidos en la *Gaceta* de 4 de mayo de 1935. 5.º Legislación supletoria: la Ley Hipotecaria y el Reglamento Hipotecario en la materia referente a inscripción, y la ley de Enjuiciamiento civil y la Orgánica de Tribunales para todo lo que no esté previsto en la ley de Arrendamientos o en su Reglamento (arts. 49 y 19 del Reglamento de 27 de abril).

a) *Dualidad de inscripciones.*

Ante todo, es preciso destacar la doble inscripción que se deriva de las leyes vigentes. El artículo 59 de la ley especial dice: "La ins-

cripción en el libro especial de arrendamientos creado por esta Ley no será obstáculo para que los contratos de arrendamiento se puedan seguir inscribiendo en el Registro de la Propiedad, con arreglo a la Ley Hipotecaria." Por lo tanto, los arrendamientos rústicos podrán constar en el Registro de dos maneras: 1.^a Por la inscripción hipotecaria del artículo 2.^º de la L. H.; y 2.^a Por la nueva inscripción que crea la ley especial.

¿Con qué fines se ha conservado esta doble inscripción? Con ningunos. Si la nueva inscripción que se regula tuviera consecuencias o fines fiscales distintos de los jurídicos que tiene la antigua inscripción permitida por el artículo 2.^º de la L. H., se explicaría, en parte, esta dualidad. Mas, como la nueva inscripción tiene también efectos jurídicos, como se verá luego, es en realidad un contrasentido mantener esta duplicidad con fines análogos. El profesor Valverde, comentando esto, escribe: "La ley ha creado para los arrendamientos un registro especial, independiente del Registro que se creó por lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, y, en vez de unificar la materia, se permite la existencia de ambos, de lo cual resulta que unos contratos se podrán inscribir en el registro especial y otros en el de la Ley Hipotecaria, aunque ambos radican en el Registro de la Propiedad y los lleva un mismo funcionario: el Registrador.

Solamente una finalidad puede tener la inscripción en el Registro de la Propiedad, y es que, en estos contratos, el adquirente tiene que respetar el arrendamiento hasta su extinción, sin excepción ninguna, mientras que, si el arrendamiento está sólo inscrito en el libro especial de arrendamientos, puede ser rescindido en el caso especial del artículo 27: cuando el comprador adquiera la finca para cultivarla directamente por sí, su cónyuge, ascendientes, descendientes o hermanos.

Al admitir la coexistencia de ambas inscripciones, da a comprender la ley que la inscripción según la L. H. sólo produce los efectos derivados de ésta en concordancia con el Código civil, puesto que los efectos de la ley nueva se los da el artículo 58 a los inscritos en el libro especial de arrendamientos y, como consecuencia, si quieren los arrendatarios la máxima seguridad y la plenitud de los derechos que la ley nueva les otorga, deberán inscribir el contrato en ambos registros, lo que supone mayores gastos, que, de haber armonizado la ley nueva con la Hipotecaria, se hubieran evitado, y se habría conseguido la unidad de la inscripción."

a') *La inscripción según la Ley Hipotecaria.*

La L. H. permite la inscripción de los arrendamientos en las conocidas condiciones establecidas por su artículo 2.^º Pero ¿es que el arrendamiento de fincas es un derecho real con entrada en el Registro? Veámoslo.

a'') *El arrendamiento como derecho real.*

El arrendamiento, en el Derecho romano y en las Partidas, fué contrato consensual, y en el Código civil (art. 1.571) y en la doctrina, consensual es; pero la L. H. lo declara inscribible, y su Exposición de Motivos lo califica de verdadero derecho real. Los autores piensan que, al pasar al Registro, se convierte en derecho real; la Dirección recoge tal doctrina en sus resoluciones, y así se llega a esta conclusión: el arrendamiento, derecho personal, se convierte en real al pasar al Registro. Sin embargo, civilistas modernos (1) niegan que se efectúe tal conversión. El arrendamiento, sostienen, es derecho personal, aun cuando se inscriba para proteger a los arrendatarios frente a futuros adquirentes de la finca, y el Código civil suizo, de técnica más perfilada que la de nuestra legislación, y el que más nos puede servir de modelo, según J. González, por la analogía entre sus principios y los nuestros, no lo declara inscribible, sino derecho personal *anotable* en el Registro, para asegurar a los arrendatarios frente a terceros, frente a posibles adquirentes del inmueble arrendado.

b'') *¿Ha tenido mucha aplicación práctica este número 5.^º del artículo 2.^º de la L. H.?*

Ninguna o casi ninguna. Del resumen de las Memorias del año 1923 de los Registradores, se deduce que las inscripciones de arrendamientos son escasísimas, aun en Cataluña y Valencia, donde casi toda la propiedad está inscrita. Y era lógico que tal sucediese. La legislación de arrendamientos ha vivido en gran parte apartada de las normas de Derecho civil, desenvolta en múltiples y, a veces, contra-

(1) V. Wieland "Les droits réels dans le Code Civil suisse"

dictorios decretos de marcado carácter social, y los arrendatarios han sido garantizados por esos decretos más que lo hubieran sido por el Registro.

b') *Inscripción según el Capítulo X de la ley especial de Arrendamientos.*

Ha de extenderse en un libro especial, encasillado.

Primera cuestión que surge:

a'') *¿Es obligatoria esta inscripción?*

Distingamos entre los arrendamientos o aparcerías en que la renta no exceda de 500 pesetas y aquellos en que excede.

Contratos en que la renta excede de 500 pesetas: Según la Ley, quedan exceptuados de la inscripción "obligatoria" (art. 65). Pero el Reglamento ha establecido, en su artículo 24, que, en los contratos en que la renta o participación anual pactada no excede de 500 pesetas, la inscripción será voluntaria; pero, en el caso de que no se inscriban, el arrendatario no podrá hacer valer sus derechos ni ejercitarse las acciones que le competen respecto de las personas que hayan inscrito los suyos en el Registro de la Propiedad, ni el arrendador podrá ejercitarse la acción de desahucio por ninguna de las causas establecidas en la Ley.

El primer efecto de esa no inscripción es lógico; pero este último es, sencillamente, inexplicable. Viene a sentar (saliéndose del marco de la Ley) la obligatoriedad de la inscripción de los contratos de renta inferior a 500 pesetas.

Contratos en que la renta excede de 500 pesetas: En la ley especial y en su Reglamento, terminantemente, se establece que la inscripción es obligatoria. En el artículo 6.^º de la Ley se lee: "... deberán ser inscritos..., sin cuya inscripción no podrán los contratantes ejercitarse los derechos y las acciones..." En el artículo 65 dice: "Quedan exceptuados de la inscripción *obligatoria...*" El Reglamento, en su artículo 24, insiste en la obligatoriedad de la inscripción. No hay, pues, duda que la inscripción es obligatoria con arreglo a tales normas, con efectos sustantivos, *ad solennitatem*. Pero viene el Decreto de 29 de agosto de 1935 a oscurecer la cuestión y a derogar estos principios.