

Inscripción y registro de arrendamientos rústicos

(Recensión de la Memoria presentada por D. Ramón de la Rica y Arenal.)

Tiene el tema propuesto por la Dirección general de los Registros este año extraordinario interés teórico y práctico para los juristas especializados en la rama del Derecho inmobiliario, ya que son ellos los que han de realizar las funciones complementarias, tan necesarias como útiles, de encajar las normas legislativas dentro de la ciencia jurídica, y ellos también los que con sus observaciones contribuyen a enunciar las reformas aconsejables. Estas razones, y además la importante parte tomada, como Vocal de la Comisión de Legislación del Instituto de Reforma Agraria, por nuestro colaborador el Registrador de la Propiedad D. Ramón de la Rica, nos mueven, por considerarlo de interés para nuestros lectores, a dar una noticia esquemática de los puntos tratados en la Memoria que eleva a la Dirección sobre inscripción y registro de arrendamientos rústicos y a transcribir íntegramente las conclusiones con que pone remate a su interesante trabajo.

Comienza éste por emplazar el problema de la naturaleza jurídica del arriendo rústico en la legislación vigente, relacionándolo con sus antecedentes patrios más próximos, que son, como es sabido, el Código civil y la Legislación hipotecaria, y que regulan el arriendo, primero, como un derecho personal en aquél, y luego, ésta, estableciéndolo implícitamente como un derecho real, cuando, de acuerdo con lo preceptuado en el párrafo quinto de su

artículo 2.º, el arriendo se inscribe en el Registro de la Propiedad.

Indudablemente, la legislación vigente parecía inspirarse en la tendencia a favorecer la posición del colono, y, por tanto, propendía a concederle un derecho de naturaleza real, cuando menos en el aspecto de ser eficaz frente a tercero, y en esta idea han coincidido los primeros proyectos presentados al examen de las Cortes.

Sin embargo, la ley promulgada por el último Parlamento, y que en la actualidad está vigente, es incuestionable que no responde a ese supuesto espíritu orientador. Basta para ello considerar, por ejemplo, el artículo 27, que si, por una parte, establece que la transmisión o enajenación, por cualquier título, de una finca rústica no será causa de rescisión del arriendo de la misma que se haya anteriormente inscrito en el libro especial de arrendamientos, por otra, consigna a continuación la excepción, y estriba ésta en el caso de que el comprador adquiriera la finca para cultivarla o explotarla directamente por sí, por su cónyuge, por sus ascendientes, por sus descendientes o por sus hermanos durante el plazo mínimo que señala el artículo 9.º

Con vista de este precepto cabe asegurar que la nueva ley no ha modificado sustancialmente la naturaleza jurídica del derecho arrendaticio, regulado por el Código, que sigue siendo, aun inscrito en el registro especial, un derecho personal.

Por otra parte, el régimen especial de los arrendamientos inscritos en el Registro de la Propiedad, asimilados a verdaderos derechos reales, continúa después de la ley vigente, con lo que ésta no modifica la naturaleza del derecho arrendaticio en relación con la que le atribuía la legislación precedente. Bastaría para desvanecer cualquier duda que sobre esto se suscitase considerar el apartado segundo del artículo 58, que dispone que las inscripciones en el registro especial de arrendamientos no perjudicarán al titular inscrito en el Registro de la Propiedad que no haya prestado su consentimiento o al que de él traiga causa.

En lo que se refiere al contenido del arriendo rústico con la nueva legislación, estima el Sr. La Rica que la figura jurídica del arriendo de fincas rústicas ha aumentado enormemente sus contornos en la nueva ley. En lo externo, los cinco artículos en que la trata el Código civil se han convertido en sesenta y cinco. En lo

interno, se han complicado de modo prodigioso las relaciones jurídicas dimanantes del contrato y han nacido múltiples derechos y obligaciones recíprocas, desconocidas por el Código, que dan nueva fisonomía al arriendo rústico y exigen otra técnica para su inteligencia y aplicación.

Se ha planteado, en fin, el problema de si la regulación del arriendo en la nueva ley convierte a ésta en una verdadera *institución*, privándole de su carácter contractual. Así concebido, todo un extenso campo de derechos y obligaciones, la savia medular del arriendo, quedaba acotado y cerrado a los pactos de arrendador y arrendatario, que habían por fuerza de desenvolver su actividad en los férreos moldes preconcebidos por la ley. En el proyecto presentado a las Cortes Constituyentes estaba claramente marcado el aspecto institucional por su artículo 1.º En la ley vigente este carácter, que quiso mantener el Ministro Sr. Jiménez Fernández, se desdibuja y casi llega a desaparecer. Los principios básicos en que se inspiraban los anteriores proyectos se mantenían en apariencia; pero a través de las enmiendas se conseguía desvirtuarlos por completo, hasta dejarlos inoperantes y baldíos, como se confirma en el artículo 1.º de la ley vigente.

Lo mismo cabe decir si se analizan algunos de los derechos que integran el contenido del arriendo. Por ejemplo, el derecho de revisión de renta. Lo establece el artículo 7.º, al parecer, con carácter imperativo. Pero el mismo artículo regula el procedimiento para que el arrendador imposibilite al colono su ejercicio. Cosa análoga puede decirse respecto al derecho de prórroga y al de retracto, y huelga hablar de la aparcería, que se regula dejando en absoluta libertad a los contratantes. Al ocuparse de las innovaciones que la nueva ley ha introducido, se dice en la Memoria que son realmente trascendentales, y lo serían mucho más si se hubiesen regulado en el sentido de su eficacia.

En este aspecto puede afirmarse, con Valverde, que, con relación a las disposiciones legales del Código, la nueva ley ha introducido modificaciones jurídicas de importancia. La primera, que el contrato ha dejado de ser consensual para convertirse en formal. No es ya contrato de renta fija, sino revisable. Es un contrato de duración mínima, y puede llegar a ser de duración indefinida por voluntad del arrendatario. Y, finalmente, es un contrato transfor-

mable, porque la sola voluntad de un contratante puede convertirle en aparcería.

Trata después la Memoria de las relaciones del Registro de la Propiedad con el de arrendamientos rústicos y de los efectos de las correspondientes inscripciones.

A propósito de ello, se hace notar que uno de los problemas primordiales planteados en la Comisión de Legislación de Reforma Agraria, al planear el primitivo proyecto de Arrendamientos, fué el de arbitrar un procedimiento de publicidad que permitiese atribuir al arriendo efectos reales sin derrumbar la mecánica del sistema inmobiliario. Para esto se examinaron las distintas soluciones, la primera de las cuales era la de decretar pura y simplemente la inscripción obligatoria de los arriendos, regulados por la futura ley en el Registro de la Propiedad; pero esta solución, que en teoría era impecable, carecía totalmente de viabilidad práctica. La inscripción en el Registro de la Propiedad es voluntaria; nuestro sistema hipotecario, formalista en exceso, y una gran masa de propiedad rústica vive extramuros de la inscripción registral o se halla impedida, rota la cadena del tracto, de reanudar el historial inmobiliario.

La combinación de las prórrogas indefinidas y del acceso a la propiedad—por la vía del censo reservativo—requerían un sistema público que homologase el derecho arrendaticio; no se pensó en ningún momento en adoptar semejante solución, por ser imposible su efectividad.

Otra, diametralmente opuesta, consistía en crear un nuevo Registro, de efectos jurídicos, destinado a los contratos de arriendo. Pero al punto se tocaron las dificultades y los peligros: este Registro, independiente del de la Propiedad, arrumbaría todo el sistema, pacientemente elaborado durante más de medio siglo, y destrozaría la legislación hipotecaria, sin beneficio para nadie.

En su vista se aceptó un sistema armónico que ofrecía las ventajas de las dos soluciones rechazadas y ninguno de sus inconvenientes. Los contratos de arriendo se inscribirían obligatoriamente; surtirían, una vez inscritos, verdaderos efectos reales; pero la inscripción sería económica, con el mínimo de requisitos formales, y en un Registro especial que se conectaría con el Registro de la Propiedad.

Catorce artículos, desde el 57 al 70, se consagraron a desenvolver estos propósitos. Las normas capitales para la coordinación entre los dos registros son, en síntesis, las siguientes: todo contrato de arriendo debe inscribirse en la sección especial de arrendamientos. Si la finca de que se trata está inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del arrendador, se extiende una nota sucinta de coordinación. Si aparece inscrita en el Registro a favor de persona distinta, se está en un caso de conflicto de titulación, y el proyecto, para resolverlo, optó por una solución práctica y respetuosa con los derechos garantidos registralmente: para practicar la inscripción, en tal caso, se precisaría o el consentimiento del titular, según el Registro, o, en su defecto, la presentación de documento fehaciente que justifique la adquisición del arrendador y certificado de hallarse la finca amillarada o catastrada a su nombre. Y, además, como máxima garantía de los derechos protegidos por el Registro, se disponía que las inscripciones así practicadas no perjudicarían al titular inscrito en el Registro que no hubiere prestado su consentimiento o al que de él trajese causa.

Por la consideración de gravamen que el proyecto asignaba al derecho arrendaticio se imponía la obligación al transmitente, en caso de enajenación de fincas rústicas, de hacer constar, bajo su responsabilidad, si estaban o no arrendadas. Y, finalmente, para adaptar el nuevo sistema al principio de publicidad, se disponía que los Registradores tuvieran en cuenta, al expedir certificaciones, con referencia a los datos existentes en el Registro de la Propiedad, los asientos vigentes en la sección de arrendamientos.

Esta parte del proyecto de 1933, que reproducía el suscrito por el Sr. Del Ríó, fué modificada en la Comisión de Agricultura de las Cortes, que suprimió el capítulo décimo del proyecto, dedicado a la regulación del registro de arrendamientos, criterio que no pudo prevalecer, ya que reaparece, en virtud de un voto particular, el registro de arrendamientos, con regulación semejante, aunque más limitada, a la de los proyectos anteriores.

El actual Registro de Arrendamientos, prácticamente no se ha puesto en marcha ni ha funcionado, como saben muy bien los Registradores.

La Ley de 15 de Marzo de 1935 establece el principio de la inscripción de los contratos de arriendo, sin la cual no podrán los con-

tratantes utilizar los derechos ni ejercitar las acciones que la ley les reconoce.

Dedica todo un capítulo—el décimo—a la inscripción de los arriendos, y, por último, establece, como novedad interesante, la exceptuación de la inscripción obligatoria de los contratos en que la renta no exceda de 500 pesetas.

Echase de ver, desde luego, la supresión absoluta de todo precepto que disponga la correlación entre el Registro de la Propiedad y el Libro especial de arriendos; y, por tanto, la única garantía eficaz del arrendatario, para revestir su derecho de efectos reales, habrá de buscarse mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad en la forma prescrita por la Legislación hipotecaria.

En verdad que la inscripción en el Libro especial sirve para bien poco. Inscrito en él un arrendamiento, si el arrendador enajena la finca a tercero, y éste inscribe su título en el Registro de la Propiedad en concepto de libre de gravamen, podrá el adquirente rescindir el contrato. Así se explica que el legislador no tuviese reparo en autorizar la inscripción en el libro especial, aun en el supuesto de que la finca estuviese inscrita a nombre de persona distinta al arrendador en el Registro de la Propiedad.

Por lo expuesto deduce el señor La Rica en la Memoria:

a) Que el Libro especial es un libro totalmente desconectado del sistema hipotecario y sin coordinación con los derechos inscritos en los demás libros del Registro de la Propiedad.

b) Que en el Libro especial la inscripción se debe practicar siempre, cualquiera que sea el estado dominical de la finca arrendada que conste en el Registro.

c) Que los asientos del Libro especial no tienen ninguna repercusión, ni siquiera la de una nota marginal de referencia, en los libros de la Propiedad.

d) Que la inscripción en el Libro especial no asegura el derecho del arrendatario *erga omnes*, puesto que no perjudica al adquirente que quiera explotar la finca por sí o por sus familiares ni al titular inscrito en el Registro de la Propiedad que no haya prestado su consentimiento al contrato de arriendo.

e) Que los efectos reales solamente se producen cuando el arrendamiento es inscribible y se inscribe en el Registro de la Pro-

piedad, conforme al número quinto del artículo 2.º de la ley Hipotecaria.

f) Y, finalmente, que un gran número de arriendos, los más modestos, pueden seguir viviendo al margen de la protección registral.

Por fortuna, al llegar el momento de reglamentarse la ley, ocupaba la cartera de Agricultura un técnico en la materia, el señor Benayas, y en el Reglamento de 27 de Abril de 1935, debido a su iniciativa, se dedicó un título entero, el II, integrado por treinta artículos, a desenvolver los preceptos legales relativos a la inscripción de arriendos. Prescindiendo de los preceptos puramente formales, consagrados a los modelos de libros, encasillado, índices, presentación de documentos, etc., etc., de los que no es preciso ocuparse, contiene el reglamento algunos artículos de sumo interés, por suplir las deficiencias de la ley, rellenando sus lagunas y corrigiendo su falta de técnica registral.

En primer lugar, el artículo 24 declara voluntaria la inscripción de los arriendos de renta anual inferior a 500 pesetas—no podía hacerse otra cosa, dado lo terminante del artículo 65 de la ley—; pero en el caso de que no se inscriba, impide a los contratantes hacer valer sus derechos y ejercitar las acciones que les competan, entre ellas, la de desahucio, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.º de la ley, que sienta un principio fundamental, olvidado después en artículos posteriores (1). El artículo 31, volviendo por los fueros del buen orden registral, que impone la necesidad de la coordinación de ambos registros, ordena que la inscripción en el Libro especial se practique cuando la finca arrendada esté ins-

(1) Hay que advertir que por Decreto de 29 de Agosto de 1935 se derogó tácitamente parte del Reglamento de Arriendos. Dicho decreto, a pretexto de declarar obligatoria la inscripción de los contratos de arrendamiento o aparecería, dispuso claramente lo contrario, agravó los errores técnicos de la ley y asestó una herida mortal al Libro especial de arriendos. En efecto: ordenó que los contratos inferiores a 500 pesetas produjesen todos sus efectos aun sin el requisito de la inscripción y declaró que cuando hubieren de ejercitarse acciones dimanantes del arriendo, cualquiera que fuere su cuantía, deberían presentarse los contratos debidamente inscritos; pero si no se acreditase el cumplimiento de este requisito, los Jueces, Tribunales u oficinas que hubieran de conocer del asunto pondrían en conocimiento del Registrador competente el contrato presentado para inscribirlo, «sin que la falta de inscripción anterior

crita en el Registro de la Propiedad a nombre del arrendador o no lo esté a nombre de persona alguna, extendiéndose en el primer caso nota sucinta marginal de coordinación en aquel Registro (1), y que cuando la finca aparezca inscrita a nombre de persona distinta, se precise, además del contrato, el consentimiento de dicho titular, o, en su defecto, que el arrendador presente documento fehaciente que acredite su adquisición y certificado de hallarse la finca catastrada o amillarada a su nombre. El artículo 34, para el caso de que se hubiere negado la inscripción por existir en el Registro de la Propiedad asiento contradictorio del derecho del arrendador, concede a los interesados el ejercicio de las acciones que crean competirles para normalizar la situación registral de la finca o para obtener el consentimiento del titular de la misma. Y, finalmente, el artículo 43, de gran interés práctico, por referirse al principio de publicidad, ordena que, cuando se inscriba una finca por vez primera en el Registro de la Propiedad, se examine el Libro especial de arriendos para cerciorarse de si existe o no sobre ella algún contrato de esta clase, haciéndose constar en el asiento que practique lo que resulte de dicho examen; y que cuando se expida certificación de cargas, con relación al Registro de la Propiedad, hállese o no inscrita en éste la finca de que se trate, se haga especial mención de lo que conste en el Libro especial de arrendamientos.

Tal es, en resumen, la actual regulación del registro o Libro especial de arrendamientos en la legislación vigente. El fracaso de ésta, que ha tenido repercusiones sociales y políticas singulares, debidas al incremento de desahucios y desalojamientos de colonos y aparceros, se evidencia por la general apatía con que ha sido acogida por las gentes del campo, que, por excepción, han formalizado sus contratos de acuerdo con las normas de la ley, y por

sea causa de sanción alguna». Esto equivalía a matar la inscripción y el Registro de Arriendos, puesto que, sin plazo de presentación y sin sanción, los contratos sólo se inscribirían en vísperas de desahucios, reclamaciones o litigios. Es raro que el Colegio Oficial de Registradores no se percatase de la gravedad de este Decreto, que se oponía a las normas fiscales aprobadas por orden del Ministerio de Hacienda de 18 de Junio de 1935 respecto a la exención del impuesto de Derechos reales, y no gestionase razonadamente su derogación.

(1) El artículo 42 especifica la fórmula de esta nota marginal.

lo precario de su vida, ya que a la hora presente han sido presentados a las Cortes dos proyectos de ley sobre la materia: uno, que da nueva regulación al arriendo rústico (1), y otro, que tiende a reparar las injusticias o abusos que, al amparo de la Ley de 15 de Marzo de 1935, hayan podido cometerse (2).

El nuevo proyecto de Arriendos, cuya suerte es, naturalmente, una incógnita, consagra en el párrafo tercero del artículo 2.º el principio de la inscripción, puesto que dispone que uno de los ejemplares del contrato se archive en el Registro correspondiente, y en el párrafo segundo de la disposición adicional primera faculta al Ministro de Agricultura para dictar las disposiciones precisas para la organización y efectos del Registro de Arrendamientos.

¿Qué reformas son aconsejables? Pueden sintetizarse, a mi juicio, en dos palabras: adaptar, cuando la Ordenanza del nuevo registro se dicte, el sistema propuesto en los anteriores proyectos de ley de Arrendamientos y recoger las disposiciones del Reglamento de 27 de Abril de 1935. Si se juzga preciso enumerar los principios que informan tal sistema, es fácil hacerlo. Son los siguientes:

1.º El arrendamiento, cualquiera que sea su naturaleza y su

(1) El nuevo proyecto de Arriendos, de 29 de Abril de 1936, es realmente notable por lo enjundioso y esquemático. Contiene solamente nueve artículos y tres disposiciones adicionales, y salvo el artículo 3.º, de redacción confusa y contenido discutible, los restantes pueden servir de modelo de prosa legislativa.

(2) En el preámbulo del proyecto de ley sobre Revisión y suspensión de desahucio de fincas rústicas, de 16 de Abril de 1936, se dice lo siguiente: «La ley sobre Contratos de arrendamientos de fincas rústicas, de 15 de Marzo de 1935, ha suscitado graves problemas en el campo español, a los que urge poner remedio inmediato. Lejos de atenerse los legisladores de las últimas Cortes a las normas básicas establecidas en la ley de Reforma agraria para dictar un ordenamiento jurídico que mejorase la posición de los colonos, estatuyeron un régimen complejo y dificultoso, cuyo único resultado, hasta la fecha, ha sido facilitar de un modo extraordinario la facultad de desahucio y el subsiguiente lanzamiento de las familias campesinas que venían trabajando la tierra durante largos años, y la redacción de nuevos contratos con aumentos de rentas y pactos leoninos sobre ejecución e indemnización de mejoras.» En el artículo 4.º del proyecto se concede a los colonos desahuciados que no lo hayan sido por falta de pago de la renta convenida el derecho a solicitar del Juzgado competente la revisión del juicio de desahucio.

cuantía, debe surtir efectos reales, y, por ende, debe inscribirse obligatoriamente en un Registro público.

2.º Este Registro no puede ser el de la Propiedad, por la falta de titulación de gran número de fincas y por la carestía y formalismos de la inscripción.

3.º El Registro de Arriendos debe estar íntima y correctamente coordinado con el de la Propiedad, para evitar toda contradicción entre ambos y para debida salvaguardia de los derechos inscritos en este último.

4.º La inscripción en el Registro arrendaticio, que puede constituir una sección del de la Propiedad, debe surtir, en cuanto a los contratos que se inscriban, los mismos efectos que en la actualidad producen los arriendos que se inscriben en el Registro de la Propiedad, conforme a la Legislación hipotecaria; y

5.º Ha de procurarse la mayor sencillez y economía de la titulación, en cuanto sean compatibles con el minimum indispensable de autenticidad y con el sostenimiento de la institución registral.

Orientada en este sentido la futura Ordenanza y mantenidos en la ley que se proyecta los principios básicos que, tanto la Constitución como la ley primitiva de Reforma agraria, ofrecieron a colonos y campesinos, de esperar es que el próximo texto no resulte, como el hoy vigente, letra muerta e infecunda, útil tan sólo para provocar lanzamientos y extinción de posiciones arrendaticias, sin que, como contrapartida, produjese el beneficio de una regulación formal y ordenada de la contratación del arriendo, que ciertamente entró en una fase de anarquía y desorientación a raíz de su promulgación.