

4.º Igualmente estimo determinados la forma, requisitos y momento del ejercicio del derecho de opción.

5.º Y creo acertada la resolución cuando desecha una posible contradicción en la cláusula segunda: «Aunque se trata de un pago anticipado a cuenta del precio futuro —dice—, no implica ello por sí, conforme a lo estipulado, ejercicio de la opción, ya que de los términos de la escritura resulta que todavía sigue siendo facultad del optante el vincularse o no con la compraventa a que la opción se dirige y el quedar, por tanto, obligado a pagar el precio».

D) *Conclusión.*—Las partes han articulado un negocio jurídico en el que deben diferenciarse:

- Unos efectos de presente: la posible inscripción del derecho de opción.
- Y unos importantísimos efectos de futuro que, de momento, no impiden la registración de aquél, y cuya problemática deja sutilmente a salvo la Dirección General con un párrafo que hago mío: «La escritura puede quizá plantear importantísimos problemas sustantivos de coordinación de sus resultados prácticos, cualesquiera que sean los mecanismos institucionales ideados, con las prevenciones del legislador frente al efecto resolutorio automático del impago del precio (confróntese arts. 1.124 y 1.504 del Código Civil y 11 de la Ley Hipotecaria y disposiciones concordantes), sobre todo si, como sugiere el Notario en su escrito de recurso, el adquirente no sólo hubiere empezado a pagar anticipadamente el precio de la compra del inmueble, sino que ya estuviera en la posesión provisional del mismo (cfr. Ley 484 de la Compilación de Navarra). Pero en este momento, el rigor de las presentes actuaciones sólo permite dilucidar si la escritura adolece de los defectos que le imputa el Registrador».

J. P. R. B.

7. ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS: COMPRAVENTA DE FINCA.—PARA PROTEGER LOS DERECHOS ADQUISITIVOS DE LOS POSIBLES COLONOS, EL ARTÍCULO 91 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS EXIGE LA NOTIFICACIÓN A LOS MISMOS O LA MANIFESTACIÓN DE QUE LA FINCA NO ESTÁ ARRENDADA PARA QUE EL TÍTULO PUEDA INSCRIBIRSE.—ES DEFECTUOSA LA ESCRITURA QUE NO EXPRESA ESTOS EXTREMOS CON LA DEBIDA CLARIDAD.

*Resolución de 10 de febrero de 1986 (B. O. del E. de 26 de febrero).*

*Hechos.*—1. La Sociedad «La Golilleja» adquirió, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid don Enrique Simón Maderne el día 8 de febrero de 1985, la finca conocida con los nombres de «Casa del Preso» y «Santa Elena», situada en el término municipal de Alcázar

de San Juan (Ciudad Real), con una superficie de ochocientas cuarenta y nueve hectáreas, en precio de contado de 125.000.000 de pesetas. La finca le fue transmitida por la Caja Rural Provincial de Ciudad Real.

En la mencionada escritura, en su parte expositiva, se contiene: «Arrendamiento: Manifiesta el señor Martín de la Sierra Mora que la finca descrita se encuentra ocupada por una serie de personas indebidamente, sin que la Caja Rural haya formalizado o concedido derecho de arrendamiento o clase alguna a partir del momento de la adjudicación por subasta. Asimismo, manifiesta que su representada no ha hecho uso en ningún momento del derecho que reconoce el artículo 26, 1.º, de la vigente Ley de Arrendamientos Rústicos».

Que igualmente en la estipulación tercera de la mencionada escritura se indica: «Tercera. Manifiesta el representante de la parte compradora que conoce expresamente la situación jurídica en que se encuentra la finca transmitida, y que es la siguiente: La finca se encuentra ocupada indebidamente por varias personas, teniendo conocimiento expreso la parte compradora de tal situación jurídica y asumiendo el riesgo del ejercicio de las acciones correspondientes para su desalojo por su cuenta y riesgo. La parte compradora se subroga y asume desde ese momento las acciones judiciales ejercitadas o por ejercitar y, por consiguiente, las resoluciones judiciales que puedan recaer, tanto si son favorables como adversas, circunstancias que han sido valoradas a los efectos de la determinación del precio, quedando, en consecuencia, exonerada la responsabilidad de clase alguna respecto a la situación jurídica de la finca la Caja Rural Provincial de Ciudad Real.

La parte compradora se subroga en los efectos resolutorios favorables a la Caja Rural Provincial dimanantes de la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Ciudad Real el día 6 de abril de 1981, por la que acordaba el desalojo de las parcelas ocupadas por los hermanos Sánchez Crespo, en una superficie de 130 hectáreas en una parcela, y 20 hectáreas en otra».

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, fue retirada con objeto de subsanar el defecto indicado verbalmente por el Registrador, y como consecuencia de ello el 13 de marzo de 1985 se otorgó ante el mismo Notario nueva escritura en la que se indicaba: «Otorgan: Que expresamente subsanan la escritura meritada de fecha 8 de febrero de 1985, por la que se transmitió la finca que en la misma se describe a favor de la Sociedad Agraria de Transformación 'La Golilleja', en el sentido de que tal finca se encuentra libre de arrendatarios, ya que la Caja Rural Provincial de Ciudad Real, anterior propietaria y vendedora, no ha formalizado nunca ningún contrato de arrendamiento, siguiendo subsistentes las demás cláusulas de la escritura inicial».

2. Presentadas las dos escrituras anteriores en el mencionado Registro de la Propiedad, originaron la nota que a continuación se transcribe: «... se suspende la inscripción solicitada por el defecto subsanable de no manifestarse en ninguno de estos documentos que la finca enajenada no se halla arrendada, tal como lo exige el artículo 91 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, habiéndose practicado en su lugar anotación de suspensión a instancia del presentante, en el

tomo 2.263 del Archivo, libro 547 del Ayuntamiento de esta ciudad, folio 49. finca número 20.824, anotación M, por sesenta días.—Cumplimentado el artículo 485, letra c), del Reglamento Hipotecario.—Alcázar de San Juan a 7 de mayo de 1985.—El Registrador.—Firma ilegible».

*Recurso.*—Interpuesto recurso gubernativo por la Sociedad Agraria de Transformación «La Golilleja» y emitidos los informes por el Registrador y el Notario autorizante, el Presidente de la Audiencia Territorial de Albacete confirmó la nota adversa, como lo hace igualmente la Dirección General en esta Resolución en la que, visto el artículo 91 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, se sientan los siguientes

*Fundamentos de Derecho.*—1. La Ley de Arrendamientos Rústicos, al igual que la de Urbanos, permite al arrendatario que pueda acceder a la adquisición del dominio de la finca total o parcialmente arrendada a través de diversas formas, entre las que destaca la que tiene lugar a través del ejercicio del derecho de tanteo o, en su caso, de retracto en caso de transmisión del inmueble arrendado.

2. Para asegurar que el arrendatario pueda ejercitar este derecho, la propia Ley adopta una serie de medidas, principalmente en el artículo 91 de la Ley, obligando bajo pena de falsedad al transmitente a declarar que la finca no se encuentra arrendada, y si lo estuviese previene una notificación hecha en forma fehaciente para que pueda tener conocimiento el arrendatario de la venta y ejercitar, en su caso, el correspondiente derecho, no pudiéndose practicar la inscripción del título de adquisición en el Registro de la Propiedad en tanto no se justifique que tal notificación se ha practicado.

3. De esta forma, en este recurso la cuestión se centra en si se ha cumplimentado o no en debida forma la declaración hecha por el vendedor, y que se recoge en los anteriores hechos, a los que hay que contestar negativamente, pues de su lectura se infiere que sólo durante el período en que la actual vendedora ha sido propietaria del inmueble, es decir, desde el 2 de abril de 1975 al 8 de febrero de 1985, manifiesta encontrarse la finca libre de arrendatarios por no haber formalizado nunca ningún contrato de arrendamiento, lo que no implica que pudieran existir otros con anterioridad a la fecha de la adquisición y estén subsistentes, ya que la declaración contenida en las dos escrituras abarca sólo un período parcial de tiempo, por lo que no aparece totalmente cumplido el contenido del artículo 91 de la mencionada Ley.

COMENTARIO.—Esta es la primera Resolución en la materia concreta, ya que desde la promulgación de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos no se había planteado la cuestión de los requisitos exigidos en su artículo 91 para que tengan acceso al Registro los títulos transmisivos de fincas rústicas. Por ello en los «Vistos» sólo hay referencia a este precepto legal nuevo, sin otras sentencias o Resoluciones, que no existen.

Podrá discutirse si el arrendamiento es sólo una limitación obligacional o una verdadera carga de carácter real sobre la finca, pero lo cierto es que absorbe su uso y disfrute y por ello exige una publicidad adecuada,

tanto para proteger el tráfico jurídico como para defender su aspecto social. En efecto, hay una doble consideración que justifica la necesidad de esta publicidad, pues si por una parte debe resguardarse al comprador de una finca de sorpresas desagradables, por otra debe facilitarse al colono el ejercicio de los derechos adquisitivos que la Ley le reconoce.

En la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935, olvidando lo que proponía el anteproyecto redactado por nuestros compañeros, dirigidos por BENAYAS, no existían medidas eficaces para evitar que los colonos fueran burlados con transmisiones ocultas. Sólo se establecía una formularia obligación de notificar, cuyo incumplimiento no suponía obstáculo alguno para que tales transmisiones tuviesen acceso al Registro, único medio realmente efectivo. Para remediar ese fallo, y teniendo en cuenta que la *ratio legis* de servir finalidades sociales es la misma, se tomó como antecedente de probada eficacia el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y en el artículo 91 de la nueva normativa arrendaticia rústica de 31 de diciembre de 1980 se ha establecido el plausible mandato de que no podrá inscribirse en el Registro la transmisión de fincas rústicas si en el título no se declara expresamente la inexistencia de arrendatarios o, caso de haberlos, si no se justifica haberles notificado tal transmisión.

En el supuesto concreto contemplado en esta Resolución, la Sociedad Agraria de Transformación adquirente declara de modo expreso que conoce la situación litigiosa y poco aclarada de que «la finca se encuentra ocupada indebidamente por varias personas» y hasta dice subrogarse en sus consecuencias, lo que no haría falta admitir, ya que así lo tiene establecido con carácter general y de modo imperativo el artículo 74 de la propia Ley. Por ello, desde el punto de vista de estos adquirentes, que conocen a ciencia cierta la ocupación y aceptan los riesgos, nada podrían alegar acerca de si se verificase la inscripción y sus consecuencias.

Pero queda el otro aspecto, más importante, de evitar la burla en el ejercicio de los derechos adquisitivos de los posibles colonos de la finca vendida. La nota adversa del Registrador de Alcázar de San Juan se basa en que ni el título principal ni en la escritura complementaria se expresa con claridad la inexistencia de arrendatarios; más bien al revés, de ellos se desprende que hay unos ocupantes y que la Caja Rural vendedora «no ha formalizado nunca ningún contrato de arrendamiento»; pero queda sin aclarar la posibilidad de que antes se hubiese concertado algún otro contrato arrendaticio que aún pudiera permanecer vigente, sea en período pactado o de prórroga. Tal vigencia se determina en los artículos 25 a 30 y en la disposición transitoria 1.ª de la Ley actual.

Tanto el Auto Presidencial como la Resolución del Centro Directivo confirman la nota del Registrador, como es lógico, ya que el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos aquí aplicable, reflejando la faceta social del Registro en defensa de los derechos adquisitivos de los colonos, exige una declaración indubitada de que la finca no se halla arrendada y es evidente que en este caso tal declaración no se ha formulado claramente, cabiendo la duda de que haya otros contratos pactados antes de la adquisición por la Caja Rural de la finca que ahora se enajena.

Vemos que el Registrador, a petición de los interesados, ha practicado una anotación de suspensión a la vista del defecto apuntado.

Ante la cuestión de si puede practicarse o no tal anotación en este

punto concreto del arrendamiento rústico, entendemos que sí, sin ninguna duda, por las siguientes razones:

1.ª Porque aunque la Ley de Arrendamientos Rústicos no la establece expresamente, tampoco la prohíbe. La Ley sólo dice que no serán inscribibles en el Registro los títulos traslativos de fincas rústicas arrendadas, pero no dice que no puedan ser anotados preventivamente.

2.ª Porque el artículo 42, número 9, de la Ley Hipotecaria, que es aplicable con carácter general, dice que podrá pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos el que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por falta de algún requisito subsanable y éste es, ni más ni menos, el supuesto contemplado.

3.ª Porque hay un paralelismo evidente con el arrendamiento urbano, cuya Ley establece en su artículo 55 que la falta de justificación de la notificación constituye un defecto subsanable con suspensión de la inscripción, pudiéndose tomar anotación preventiva que se convertirá en inscripción si durante su vigencia se acreditare haberse practicado la notificación en debida forma.

Creemos por ello que es perfectamente admisible la práctica de una anotación preventiva por defecto subsanable, que se registrará por las normas comunes propias de dichos asientos:

- Contendrán las mismas circunstancias que se exigen en general para las inscripciones.
- En cuanto a su duración, habrá que estar al artículo 96 de la Ley Hipotecaria que dispone que la anotación preventiva por defectos subsanables caducará a los sesenta días de su fecha. Puesto que la Ley de Arrendamientos Urbanos da a su anotación una vigencia de ciento ochenta días naturales, parece que en esta comparación toca perder a lo rural; pero debe advertirse que el plazo de sesenta días de la Ley Hipotecaria puede prorrogarse por justa causa hasta ciento ochenta días por el procedimiento regulado en el artículo 204 del Reglamento Hipotecario; además, no son naturales sino hábiles, por lo que no entran los festivos en el cómputo y con esto su duración puede llegar a ser apreciablemente mayor (ver art. 109 del Reglamento Hipotecario).
- Si, además, como ocurre en el presente caso, se interpone recurso, el plazo puede prorrogarse de hecho (aquí, casi un año) y permite mayores posibilidades de subsanar o aclarar la situación anómala que impide la inscripción.
- Si durante el plazo de vigencia o la prórroga en su caso se presentan los documentos acreditativos de haberse subsanado el defecto que originó la anotación, ésta se convierte en inscripción y el adquirente consolida el derecho anotado.
- Por el contrario, si no se subsana el defecto en los plazos indicados, caduca la anotación y podrá ser cancelada de oficio por el Registrador o a instancia de parte interesada.

F. C. D.