

La nueva Ley de Arrendamientos Rústicos y el Registro de la Propiedad *

SUMARIO: I. *Planteamiento*.—II. *Funciones del Registro de la Propiedad*: A) Protección del titular y seguridad jurídica.—B) La faceta social del Registro.—III. *La inscripción de los arrendamientos*: A) Su tratamiento en la legislación hipotecaria.—B) Régimen legal: a) Elementos personales: 1. Arrendador.—2. Arrendatario.—b) Contenido.—c) Forma.—IV. *El Registro de la Propiedad en la Ley de 1980*: A) El artículo 74 de la Ley de Arrendamientos y el «tercero».—B) La publicidad del artículo 91: a) Antecedentes.—b) Supuestos y consecuencias: 1. Finca libre.—2. Finca arrendada.—3. Finca recuperada en cultivo directo por el dueño.—c) Inscripción de la transmisión. ¿Cabe la anotación preventiva?—C) Otras manifestaciones registrales en la nueva ley: a) Anotación por gastos y mejoras.—b) Hipoteca.—c) Limitaciones dispositivas al arrendatario que adquiere la finca.—V. *El Registro especial de Arrendamientos Rústicos*: A) En la legislación derogada.—B) La nueva regulación.—VI. *Conclusión*.

I. PLANTEAMIENTO

La importancia económica, social y jurídica del arrendamiento rústico es evidente. Si se considera que más del 40 por 100 de nuestro suelo cultivable se lleva en renta y si se piensa que el nivel social de los llevadores suele ser bajo e inestable, se comprende la necesidad de regular una institución que aparece como básica en el panorama de nuestro sector primario. El arrendamiento, como bien dijo ALEJO LEAL, es ante todo un fenómeno social que influye de modo decisivo en la organización de la comunidad, por lo que el Estado debe determinar, además de las normas de Derecho privado que sólo interesan a las

(*) Conferencia expuesta el 3 de junio de 1981 en el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario, en las «Jornadas de Estudio de Derecho Agrario sobre la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos».

partes, las de orden general que por su interés público afectan a toda la sociedad (1).

La figura del arrendamiento no está aislada, sino íntimamente relacionada con las demás instituciones económicas y sociales y con la totalidad del ordenamiento jurídico, por lo que se impone una regulación que esté en armonía con estos sistemas.

Por eso, creemos que la discusión sobre si el arrendamiento es un derecho real o personal va perdiendo importancia, para dejar paso a la cuestión de si ha de tratarse más bien de una verdadera institución de carácter público sujeta a normas imperativas que, por razón de su interés, se superpongan y dominen a las puramente privadas.

Por otra parte, el problema de la distribución y formas de llevanza de la tierra es viejo como la misma humanidad y los sistemas doctrinales o legislativos que intentan solucionarlo son tan diferentes que no pocas veces resultan dispares y hasta antagónicos. Pero si hay alguna dirección constante es el firme deseo de todo agricultor de llegar a ser propietario de las tierras que trabaja.

No es cosa de repetir ahora una evolución histórica bien conocida, casi unánime en los países de civilización occidental, que confirma la tendencia legislativa a aumentar la estabilidad del cultivador para que llegue al *status* jurídico deseable que le confiere el dominio sobre su finca.

Esta evolución, dice BALLARÍN (2), tiene sus leyes que urge descubrir: el contrato agrario, al crear la tensión entre el propietario estático y el empresario dinámico, se desarrolla en un determinado sentido tendente a superar esta antítesis por medio del acceso a la propiedad del cultivador.

Ciñéndonos a España, es sabido que el Código Civil, calcando el tinte individualista de otros de la época, impregnó la regulación del arrendamiento de normas hoy inadmisibles, que han tenido que ser objeto de sucesivas reformas.

Y puesto que el arrendamiento incide directamente sobre las fincas, limitando la propiedad de las mismas, es lógico que sus repercusiones se hayan manifestado en la legislación civil y la hipotecaria. El Regis-

(1) «Los arrendamientos rústicos y la reforma de las estructuras agrarias». Conferencia en el IRYDA, publicada en *Estudios Monográficos*, núm. 3, de dicho Instituto, Madrid, 1975, pág. 295. Dice también que la legislación sobre arrendamientos rústicos puede considerarse como un aparato técnico-jurídico compuesto por un cuadro de normas que regulan la biología de este contrato, comprendiendo tanto las relaciones de las partes entre sí, como los entes de Derecho público, conforme al fin del arrendamiento-institución, y todo ello congruentemente con las demás formas de tenencia de la tierra.

(2) *Estudios de Derecho Agrario y Política Agraria*, Madrid, 1975, pág. 621.

tro de la Propiedad es la institución donde se reflejan las relaciones jurídicas inmobiliarias y de sus asientos emanan importantísimas consecuencias para todos los interesados. Por eso consideramos necesario contemplar desde ambos prismas, la legislación hipotecaria y la arrendaticia, el entramado de problemas y supuestos jurídicos que pueden presentarse, con sus repercusiones económicas y sociales.

Esto es simplemente lo que intentamos, ciñendo nuestro modesto trabajo a estudiar cómo se conjugan las vetustas normas de la Ley Hipotecaria con las más recientes de la legislación arrendaticia.

Según se dice en el preámbulo de su Proyecto, la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos de 31 de diciembre de 1980 pretende una reforma que, en beneficio de la agricultura, se propone fomentar el arrendamiento como institución; para ello busca el punto de equilibrio que garantice los derechos de arrendador y arrendatario y trata de evitar el conflicto de intereses entre ambas partes.

Por lo que respecta a nuestro estudio, de entrada hemos de decir que esta ley da una de cal y otra de arena en la faceta registral, en cuanto que, si bien por un lado abre una mayor puerta a la publicidad del Registro en los casos de transmisiones de fincas, por otro quizá no se han aprovechado todas las posibilidades, como ocurre al desenfocar lamentablemente el llamado Registro especial de arrendamientos.

Pero, para llegar al análisis de estos aspectos concretos de la Ley de 1980, será conveniente estudiar antes el papel que el Registro de la Propiedad puede desempeñar en el arrendamiento, dentro de la sistemática general de las relaciones inmobiliarias.

II. FUNCIONES DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Aunque la Ley Hipotecaria nació hace más de un siglo en pleno ambiente liberal, es compatible con la concepción funcional que ahora se atribuye a la tierra y sirve perfectamente para que el Registro que ella creara coadyuve en las tareas sociales que se lleven a cabo.

Estudiando sus funciones notaremos que el Registro de la Propiedad responde también a la tónica social de esta época y se viene haciendo elemento indispensable a la hora de emprender determinados objetivos en la llevanza de la tierra. Y es que no hay contradicción alguna entre ambos aspectos: aunque la función tradicional y específica del Registro fuera asegurar el tráfico inmobiliario, esto se ha de conseguir mejor y más plenamente cuando la seguridad jurídica coincide con la social.

A) PROTECCIÓN DEL TITULAR Y SEGURIDAD JURÍDICA

En una primera lectura de la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 podría concluirse que el Registro se creaba defendiendo puras miras económicas e individualistas. Se trataba de configurar al asiento registral como un valladar defensivo para el titular y a la vez un señuelo para que el dinero afluyese a la propiedad inmueble, protegido por la insuperable garantía de la hipoteca, sin que en el encuadre del legislador entrasen otras posibles finalidades para justificar la naciente institución.

Bajo este prisma, la doctrina hipotecaria clásica era unánime a la hora de justificar el papel del Registro de la Propiedad y sería interminable la lista de autores que muestran la seguridad jurídica, basada en los asientos registrales, como un bien social de valor incalculable que es preciso defender con todos los medios legales. La formulación más generalizada estima que la seguridad jurídica y la buena fe se complementan en el sentido de constituir los fines perseguidos por la ley. Es imprescindible proteger a quien adquiere confiado en el Registro, pues así se asegura el tráfico y se da base seria al comercio jurídico; el proporcionar seguridad jurídica a las transmisiones constituye el móvil o razón de ser del Registro.

B) LA FACETA SOCIAL DEL REGISTRO

Si los libros registrales han cumplido fielmente el papel que inicialmente se les asignó de defender las adquisiciones de derechos y garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario, lo que ahora queremos resaltar es que también el Registro se ha revelado como institución idónea para basar en ella las directrices de una determinada política agraria y consolidar *a posteriori* sus resultados.

En España, desde los inicios de la legislación agraria especial hasta las últimas normas, siempre se ha tomado al Registro de la Propiedad como base para las actuaciones sociales sobre fincas rústicas (3).

En la colonización y repoblación de Sierra Morena ya se echó mano de un incipiente sistema registral para garantizar la conservación de los lotes adjudicados, mediante su toma de razón en el Libro de Repartos. Se acude al Registro en la Ley de Colonización y Repoblación

(3) Exponemos ampliamente esta materia en nuestra tesis doctoral «El Registro de la Propiedad y la legislación social agraria», editada por el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, Madrid, 1977.

Interior de 1907 y en las disposiciones de Primo de Rivera sobre parcelación de fincas para su reparto y en las de redención de foros. En la reforma agraria republicana se tomó como punto de partida el Registro de la Propiedad para la obtención de datos sobre fincas expropiables y después se le consideró pieza indispensable en el engranaje operativo, tanto en el inicio como para el mantenimiento de sus resultados.

Posteriormente, en la Colonización, en la Concentración Parcelaria y en otras actuaciones agrarias especiales de los órganos hoy incluidos en el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario se ha seguido contando ineludiblemente con el Registro, habiéndose obtenido recíprocas e indudables ventajas. Lo mismo cabe esperar en relación con las fincas manifiestamente mejorables y las explotaciones agrarias familiares, como en la misma de arrendamientos rústicos que contemplamos. Dejando a salvo los obstáculos que siempre ha de haber en toda obra perfectible, los resultados de la colaboración del Registro con estas actuaciones jurídico-sociales han sido bastante positivos hasta el momento y debemos esforzarnos por superarlos.

Repetimos que es curioso que, aunque la Ley Hipotecaria nació en plena época liberal, sus normas son perfectamente compatibles con la actual concepción funcional de la tierra. Y ello es, no sólo porque el fin económico y social de la propiedad se desenvuelve con independencia casi completa de las normas hipotecarias, sino también, y principalmente, porque nuestro Registro puede acoger perfectamente en sus asientos, confiriéndoles seguridad, a las nuevas conformaciones de la llevanza de la tierra (4).

Quede, pues, clara la idoneidad del Registro para acoger y apoyar estas realizaciones sociales. Dentro de su sistemática actual y sin cambiar en absoluto su fisonomía jurídica, el Registro, fiel siempre a sus

(4) En la Exposición de Motivos de la Ley de reforma hipotecaria de 1944, pauta de la vigente Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946, se puede leer: «No se desconoce que la gran transformación operada sobre el concepto y función de la propiedad inmueble ha alterado profundamente los fines que hasta el presente se reputaron característicos de la legislación inmobiliaria. Por carácter de época, los sistemas hipotecarios aspiraban casi exclusivamente a mercantilizar la tierra y a someterla totalmente a la ley de la oferta y la demanda. El nuestro centraba también su objetivo en garantizar la propiedad y asentar sobre firmes bases el crédito territorial con el fin de procurar una mayor circulación de la riqueza inmobiliaria. Pero al amparo de indeclinables deberes sociales se considera hoy necesario vincular gran parte de la propiedad inmueble a la familia como vital base de su sostenimiento y del debido desarrollo de los valores permanentes en la humana personalidad. De ahí la creación de los patrimonios familiares, las nuevas e importantes limitaciones en los derechos denominados dominicales y las sucesivas medidas en favor de colonos encaminadas a consolidar su permanencia en la tierra y a conseguir aquellos objetivos».

finés jurídicos y sociales y sin dejarse arrastrar en ningún momento por veleidades políticas, puede seguir prestando sus valiosos servicios a la comunidad para encauzar los necesarios programas, especialmente en favor de este sector deprimido de la agricultura, digno de toda ayuda (5).

Veamos el tratamiento adoptado, tanto por la legislación registral como por la especial, respecto al tema del arrendamiento rústico que nos interesa.

III. LA INSCRIPCION DE LOS ARRENDAMIENTOS

A) SU TRATAMIENTO EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA

Según el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria, «el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción y anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles».

Para tener los derechos la consideración de inscribibles han de cumplir al menos dos condiciones iniciales:

1.ª Que recaigan sobre bienes inmuebles, es decir, que tengan la consideración de fincas, ya que el Registro español se lleva abriendo un folio especial a cada una de ellas, en el que se ha de contener su historial jurídico (art. 243 de la Ley Hipotecaria).

2.ª Que se trate de verdaderos derechos reales, es decir, que recaigan de modo inmediato sobre la finca y que además sean oponibles frente a todos en general, los cuales deberán respetarlos.

Indudablemente, el arrendamiento de fincas rústicas cumple la primera condición, pero ¿y la segunda? ¿Ejerce el arrendatario sus derechos sin mediación del arrendador y puede oponerlos *erga omnes*?

En una palabra, lo que se cuestiona es si el arrendamiento tiene la categoría de derecho real necesaria para alcanzar la protección del Registro (6).

(5) No obstante, conviene aclarar que debe evitarse todo intento de convertir nuestros libros en unos almacenes de cortapisas y prohibiciones injustificadas. Ni por el contenido fundamentalmente civil del Registro, ni por la independencia científica que la ley concede al Registrador en su responsable calificación, cabría admitir una excesiva intervención administrativa carente de sólidas razones jurídicas.

(6) La discusión es recogida ampliamente por ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, tomo III de la 7.ª edición, Barcelona, 1979, págs. 502 y ss. Ver también el trabajo «Los arrendamientos y el Registro de la Propiedad», de JACINTO DE CASTRO GARCÍA, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1971, págs. 1461 y ss.

Tres posiciones distintas han tratado de responder a estos interrogantes:

- La tradicional que considera al arrendamiento sin paliativos como un derecho personal, pues el arrendatario se relaciona con la finca a través de una necesaria permisión del arrendador y hasta ahora tampoco podía hacer valer su derecho frente a terceros porque se lo vetaba el principio «venta quita renta», heredado del Derecho romano y reflejado en el artículo 1.517 del Código Civil, aunque éste deja a salvo en contra el pacto o lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. De entre los mantenedores de esta postura, resaltamos como más significativos a CASTÁN y ROCA SASTRE.
- La que configura el arrendamiento fundiario como un verdadero derecho real, por asimilación al usufructo o la enfiteusis, entendiendo que el arrendatario ejercita sus derechos sobre la finca de modo inmediato, permanente y absoluto. Así lo razona VALLET DE GOYTISOLO en su obra *Hipoteca del derecho arrendaticio*, así como IGNACIO NART en *Ex-arrendamientos*, siguiendo tesis anteriores de BARRACHINA, DE BUEN y MANRESA.
- Y una tercera posición mixta o ecléctica, que, reconociendo que el derecho arrendaticio es personal, lo asciende automáticamente a la categoría de real si se inscribe en el Registro de la Propiedad, ya que desde ese momento puede oponerse a todo tercer adquirente de la finca.

La Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1861 parece inclinarse por esta última postura al afirmar que estos arriendos no son generadores de un derecho real, quedando siempre limitados a una obligación personal; pero dice a continuación que «las circunstancias particulares que concurren en estos arrendamientos, los gastos a que suelen comprometer a los arrendatarios y la protección debida a la buena fe, clave del crédito, exigen que acerca de este punto se modifique el derecho antiguo... para dejar a salvo los justos derechos de los arrendatarios». Y termina reconociendo paladinamente: «La Comisión no debe ocultarlo: en ellos (los arrendamientos inscritos) se ha establecido implícitamente un verdadero derecho real».

Aunque apoyada esta postura intermedia por algunas antiguas sentencias del Tribunal Supremo y resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y mantenida por autores del prestigio de VALVERDE, SÁNCHEZ ROMÁN y DE DIEGO, está sometida actualmente

a dura crítica. ROCA dice que no se puede reconocer a la inscripción la virtualidad de transformar por sí sola un derecho personal en real; la Ley Hipotecaria no ha pretendido cambiar la naturaleza jurídica del derecho de arrendamiento, sino sólo favorecer con auxilio del Registro la estabilidad del arrendatario por motivos económicos y de buena fe. Esta es también la posición adoptada por el Código Civil al decir en el artículo 1.549 que con relación a terceros no surtirán efectos los arrendamientos de bienes raíces que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad.

B) RÉGIMEN LEGAL

La Ley Hipotecaria es bastante escueta en la materia y se concreta al número 5.º del artículo 2.º, según el cual en el Registro de la Propiedad se inscribirán: «Los contratos de arrendamientos de bienes inmuebles por un período de más de seis años o aquéllos en los cuales se hayan anticipado las rentas de tres o más, o cuando, sin concurrir ninguna de estas circunstancias, hubiera convenio expreso de las partes para que se inscriban».

El artículo 13 del Reglamento Hipotecario añade que, sin perjuicio de las prohibiciones establecidas en las leyes, también serán inscribibles los subarriendos, subrogaciones y cesiones de arrendamiento cuando concurren las circunstancias del expresado párrafo 5.º del artículo 2.º de la Ley Hipotecaria (7).

Como el Registrador antes de inscribir debe calificar la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos y las formalidades de los títulos, habrá de tener en cuenta no sólo las normas generales de carácter civil e hipotecario, sino también, y muy especialmente, los requisitos señalados en la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos que pasamos a estudiar conjuntamente.

a) Elementos personales

1. *Arrendador*.—El artículo 12 de la Ley nueva exige para arrendar fincas rústicas sujetas a su regulación la misma capacidad que para enajenarlas. Además de esta norma general, el párrafo 2.º del mismo artículo autoriza a los padres o tutores para arrendar fincas de los menores por término no superior a la mayoría de edad de éstos y, según el artículo 13, los usufructuarios, superficiarios y enfiteutas también po-

(7) Puede verse extensamente tratado el aspecto registral del arrendamiento en general en ROCA, tomo III, págs. 502 y ss., y en *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, de CAMY, tomo I, págs. 460 y ss.

drán otorgar un arrendamiento inscribible, aunque éste se resuelve al terminar el año agrícola en que se extinga el derecho del arrendador, sin otras prórrogas.

2. *Arrendatarios*.—El artículo 14, tras prohibir que lo sean los extranjeros, salvo el principio de reciprocidad, prescribe que sólo pueden ser arrendatarios o subarrendatarios de fincas rústicas los profesionales de la agricultura. El concepto de profesionalidad respecto a las personas naturales, se aclara en el artículo 15, admitiéndose, como no podía menos, la llamada agricultura a tiempo parcial si esta ocupación es preferente y se lleva la explotación de una manera efectiva y directa. A la hora de calificar esta profesionalidad, el Registrador no tendrá demasiados elementos de juicio; aparte de lo que se exprese por los propios interesados en el título presentado a inscripción, creemos que este requisito podrá acreditarse también por certificación del IRYDA o de las Cámaras Agrarias.

Se admiten también como arrendatarios rústicos a diversas asociaciones o personas de carácter colectivo como las cooperativas agrícolas y las llamadas sociedades agrarias de transformación, debiendo entenderse comprendidos aquí a los numerosos grupos sindicales de colonización que aún subsisten; igualmente pueden serlo las organizaciones profesionales, Cámaras y sindicatos agrarios. En cuanto a las sociedades civiles o mercantiles, sólo podrán serlo si las acciones o participaciones de sus socios son nominativas y el objeto social es precisamente la explotación agrícola, ganadera o forestal o bien la comercialización o industrialización de dichos productos. Por último, también pueden ser arrendatarias las Entidades, Sociedades estatales u Organismos Autónomos facultados por sus normas reguladoras para explotar fincas rústicas; a este respecto, el IRYDA tiene un papel específico, pues sólo excepcionalmente puede retener tierras como arrendatario, ya que la ley les asigna el destino de ser subarrendadas a otros profesionales de la agricultura.

Es difícil, por no decir imposible, que la calificación registral alcance a tamizar otras prohibiciones que establece la ley, como, por ejemplo, la del artículo 18: si el arrendatario excede del techo de tierras en cultivo que se establece es circunstancia que el Registrador no puede apreciar solamente con el título ni tiene por qué investigar de oficio. Únicamente podría manifestársele el obstáculo si resultase del propio Registro que ya tiene otra explotación que excede del límite, pero esto será raro de todos modos. Entendemos por ello que la inscripción sería correcta hasta que el IRYDA, ejercitando sus facultades, obtuviera la rectificación y cancelación correspondiente por vía judicial.

b) Contenido

El Registrador extiende su calificación a las cláusulas y condiciones del contrato que se presenta a inscripción, las cuales serán válidas si tienen su encuadre permitido en las normas legales del sistema general y particularmente en las de la Ley de Arrendamientos Rústicos, que han de tener aplicación preferente. Así, deben constar los modos de pago y cuantía de la renta, que se puede fijar en dinero o especie; en este caso puede convertirse a dinero siguiendo las pautas del artículo 38, el cual permite igualmente pactos de actualización de la renta con referencia a los índices de precios al agricultor que señale el Ministerio de Agricultura; igualmente constará la duración del contrato y las posibles prórrogas, aparte las legales, el uso a que se destina la finca arrendada, lo relativo a gastos y mejoras dentro de los límites legales y las demás determinaciones que se puedan estipular siendo lícitas y afecten a los interesados o a terceros.

Por estar especialmente relacionado con uno de los requisitos exigidos para la inscripción por la legislación hipotecaria, resaltamos que el artículo 25 de la nueva Ley establece que estos arrendamientos tendrán una duración mínima de seis años, con lo que se pone casi a la par con la Ley Hipotecaria. Y decimos casi a la par porque el tan citado número 5.º del artículo 2.º exige al arrendamiento, para poder ingresar en el Registro, que lo sea por «un período de más de seis años» de duración contractual; esto supone cierta discordancia, pues entendemos que las prórrogas legales no son computables. Pero, con todo, el inconveniente no es grave, ni mucho menos, ya que la propia Ley Hipotecaria admite también la inscripción de estos contratos arrendaticios cuando haya convenio expreso de las partes, aunque no concurren otras circunstancias, con lo que desaparece por completo cualquier dificultad. En cambio, hay que advertir que ya no cabe acudir aquí al supuesto de anticipar las rentas de tres años que autoriza la Ley Hipotecaria porque, para los arrendamientos rústicos, su ley especial prohíbe de modo terminante, en el artículo 33, el pago anticipado de rentas por más de un año, con lo que se ha cerrado la antigua posibilidad de acceder a los asientos registrales por este camino.

Con referencia al artículo 13 del Reglamento Hipotecario, que deja a salvo las prohibiciones legales para poder inscribir los subarriendos, cesiones y subrogaciones, hay que señalar que el artículo 70 de la nueva ley declara nulos los subarriendos o las cesiones totales o parciales de los derechos del arrendatario, originando su desahucio.

Sólo están permitidos, y por tanto podrán inscribirse en el Regis-

tro si reúnen las demás condiciones, los subarriendos a que se refiere el artículo 71 y que son, en esquema:

- El subarriendo entre labradores o ganaderos residentes cuando el arrendatario se ve impedido temporalmente del cultivo de las fincas.
- El pactado en favor del cónyuge o descendientes, pudiendo éstos suceder al arrendatario.
- El subarriendo en casos determinados por mejoras y el de aprovechamientos secundarios de la finca.
- Y la cesión o aportación del uso y disfrute de la finca al IRYDA y demás entidades relacionadas en el artículo 15 de la ley.

c) *Forma*

En contra del exagerado precedente formalista de la Ley de 1935 y de acuerdo con la de 1942, que la reformó radicalmente en este punto, el artículo 20 de la ley vigente declara la libertad de forma para la perfección de los contratos de arrendamientos, aunque se deja abierta la posibilidad del contrato tipo; en este caso, dice el artículo 21, las partes podrían compelerse de modo recíproco a su otorgamiento.

El sistema hipotecario es formalista y, por tanto, aun siendo perfecto el contrato de arrendamiento en la esfera civil, para ingresar en el Registro precisaría cumplir la exigencia del artículo 3.º de la Ley Hipotecaria, o sea, estar consignado en escritura pública, en sentencia firme o en documento auténtico.

Para su traslado al asiento registral correspondiente, en dicho título público deberán constar las circunstancias generales sobre la finca, el derecho que se constituye y las personas que intervienen, en los términos exigidos por los artículos 9.º de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento y además las especiales que conformen el arrendamiento de que se trata, siempre que sean acordes con la regulación de la Ley de Arrendamientos actual.

Puesto que, según los artículos 7.º y 243 de la Ley Hipotecaria, la primera inscripción ha de ser de dominio y el Registro de la Propiedad se lleva abriendo uno particular a cada finca, los asientos referentes al arrendamiento se practicarán en el folio en que conste previamente inscrita la propiedad del fundo rústico sobre el que recae, respetando los clásicos principios hipotecarios aplicables que conforman nuestro sistema.

Aunque la Ley Hipotecaria autoriza la inscripción del arrendamien-

to en el sentido estricto de asiento principal, definitivo y positivo, no está de acuerdo la doctrina sobre la idoneidad de dicho asiento al relacionarlo con sus efectos. Así, ROCA SASTRE dice que nuestra inscripción arrendaticia se produce en el fondo como si este derecho estuviese tan sólo anotado, o sea, como si, en rigor, rigiese en España el sistema suizo de la anotación del derecho arrendaticio. Entendemos que es una pura cuestión de técnica hipotecaria y, dejando ésta a salvo, lo que de verdad interesa es que el Registro, que es público, realmente publique la situación jurídica de la finca. Por tanto, el asiento adecuado será el que en cada caso sea más eficaz para conseguir los fines propuestos; si el arrendamiento está perfectamente determinado en su contenido y en el tiempo, puede perfectamente inscribirse, puesto que no hay inconveniente técnico y lo permite la ley; si hay algún defecto o pendencia subsanables, procederá la anotación, que se puede convertir o caducar; y hasta cabría la nota marginal con tal que en todo caso quede perfectamente clara la afección de la finca y se produzca la publicidad que el Registro pretende.

IV. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD EN LA LEY DE 1980

Según lo que llevamos dicho, las relaciones del Registro con el arrendamiento rústico no han sido hasta el momento muy alentadoras, quizá porque ni la legislación hipotecaria ni la especial arrendaticia han aprovechado todas las posibilidades de colaboración entre ambas instituciones, lo que hubiera hecho más fructífero su engarce.

Esto hacía reconocer a BARTOLOMÉ MENCHÉN, con cierta tristeza, que las inscripciones de arrendamientos son escasísimas aún en Cataluña y Valencia, donde casi toda la propiedad está inscrita. Y encuentra lógica explicación a este hecho: La legislación de arrendamientos, dice, ha vivido en gran parte apartada de las normas del Derecho civil y desenvuelta en múltiples y a veces contradictorias normas de marcado carácter social y los arrendamientos han sido garantizados por esas normas más que lo hubieran sido por el Registro (8).

¿Subsistirá la misma situación después de publicada la nueva ley? Si miramos a su artículo 74 que, aparentemente, no respeta ni al mítico tercero hipotecario, podría parecer que sí. Pero incluso en esa norma y más claramente en otras se advierten algunos pasos positivos, como la constatación registral del arrendamiento al enajenar la finca y el aseguramiento en base a una anotación preventiva del reintegro de las mejoras.

(8) En su trabajo «La inscripción de arrendamientos de inmuebles rústicos», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 187, año 1940, págs. 186 y ss.

Para poder llegar a unas conclusiones suficientes sobre la faceta registral de la nueva legislación de arrendamientos vamos a estudiar con detalle las normas aludidas.

A) EL ARTÍCULO 74 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS
Y EL «TERCERO»

Lo dispuesto en este precepto viene a confirmar el principio ya consagrado de la continuidad del arrendamiento aunque cambie la persona del dueño de la finca, al establecer que «el adquirente de la finca, aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador».

La solución unilateral que daba al problema de la venta de finca arrendada el artículo 1.571 del Código Civil, protegiendo sólo los intereses del comprador en menoscabo de las lógicas esperanzas del colono, fue corregida por el Real Decreto-Ley de 21 de noviembre de 1929 que impuso al adquirente la obligación de respetar el contrato. Esta subrogación que se consagró como regla básica en la Ley de 1935, fue también mantenida, con algunos retoques, en la Ley de 1942, pasando así igualmente al Reglamento de 1959.

Al redactarse el nuevo precepto, el Proyecto de Ley recogió sustancialmente los términos del artículo 27 de dicho Reglamento, pero cambiando la antigua expresión «tercer adquirente» por la de «adquirente... aun cuando estuviere amparado por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria». Ante esta rotunda y hasta exagerada puntualización, se presentó una enmienda que abogaba por la supresión del precepto por entender el enmendante que traducía una preocupación excesivamente técnica que no debía figurar en una ley especial. La enmienda no prosperó y así ha llegado, tal como figuraba en el proyecto, intocado este artículo hasta el final.

Quizá la causa de haber acudido a la figura del tercero de la Ley Hipotecaria, paradigma de la seguridad jurídica, puede haber sido el echar mano de un resorte psicológico para resaltar la estabilidad del arrendatario frente a cualquier cambio. En realidad lo único que había que decir es que el arrendamiento subsiste, subrogando al adquirente en la posición del arrendador que transmite.

Pero en una lectura superficial y literalista de este artículo 74 de la Ley de Arrendamientos podría parecer que se viene abajo, como un castillo de naipes, la protección que al tercero brinda el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, antes de llegar a conclusiones tan simplistas, conviene distinguir entre la adquisición en sí y las cargas de la finca.

En cuanto a lo primero, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria queda indemne: el tercero será siempre mantenido en su adquisición, de eso no hay duda.

En cambio, en cuanto a las cargas, el que compra una finca arrendada, aunque no aparezca así en el Registro, ciertamente tiene que aceptar un doble gravamen que consiste en asumir los deberes del arrendamiento y exponerse además al riesgo del retracto. ¿Es aquí donde se muestra el fallo del artículo 34 de la Ley Hipotecaria?

Pues tampoco lo creemos así y esto por tres razones:

1.^a Porque, según el artículo 37 de la propia Ley Hipotecaria, se dan contra terceros, aunque no consten en el Registro, los retractos legales y el arrendaticio tiene tal carácter, por lo que no se añade nada que ya no estuviera en el propio sistema hipotecario. Los retractos legales son limitaciones a la propiedad que, por derivarse naturalmente de ella o ser establecidas por la ley, están investidas de una publicidad que supera la que el Registro puede proporcionar; tienen generalmente carácter absoluto e impersonal, de modo que viven independientemente del Registro y frente a ellas no puede hablarse propiamente de terceros (9).

2.^a Porque no reunirá el requisito de la buena fe exigido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria el que en adelante adquiera una finca arrendada, ya que esta circunstancia habrá de constar necesariamente en el título y en la inscripción, según la nueva normativa contenida en el artículo 91 de la Ley que estudiamos. De este modo, el que compra sabe que la finca tiene arrendatario con todas sus consecuencias; al no haber buena fe no hay excepción, sino inaplicabilidad del artículo 34 por no concurrir este requisito esencial.

3.^a Porque en el supuesto de que el transmitente, por error o falsedad, declarase como libre una finca arrendada, único caso en que podría darse una auténtica excepción al resultar afectado el adquirente por una carga que el Registro no le manifiesta, dicho adquirente aún tendría en su favor la acción rescisoria de la venta que le concede el artículo 1.483 del Código Civil. Hay que reconocer que este supuesto se presentará muy rara vez, pues el error sobre la libetard de la finca es poco probable y la falsedad en documento público constituye un delito con todas sus consecuencias; pero, en cualquier caso, al suponer el arrendamiento una carga que presumiblemente haría desistir de la adquisición al com-

(9) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, tomo III, pág. 600. TIRSO CARRETERO impugna esta tesis en su trabajo «Tanteo y retracto arrendaticio urbano y Registro de la Propiedad», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1958, pág. 809; según éste, admitir que los principios resultan inoperantes respecto a las limitaciones dominicales, inspiradas en un interés general más o menos transcendente, es poner en peligro de naufragio la institución registral y el interés público de la seguridad jurídica.

prador si éste la hubiera conocido, el Código Civil le concede la rescisión; así la finca volverá al vendedor descuidado o torticero, el tercer adquirente, protegido o no por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, se desliga de una carga no deseable y el arrendatario permanece intocado en su posición, que es lo que realmente se buscaba.

Por ello hemos de concluir que no ha sido afortunada la redacción del artículo 74 de la Ley de Arrendamientos Rústicos al traer a colación y maltratar, sin necesidad ni utilidad, la figura del adquirente hipotecario que siempre ha sido considerada como intangible y base del prestigio del Registro de la Propiedad español.

B) LA PUBLICIDAD DEL ARTÍCULO 91

Una doble consideración justifica la mayor publicidad posible del arrendamiento: Por un lado, se debe facilitar al colono el ejercicio de sus derechos de adquisición de la finca. Por otro, hay que proteger la buena fe en el tráfico inmobiliario, de modo que quien compre una finca esté a resguardo de desagradables sorpresas, confiando en unos asientos registrales que le aseguren una total libertad de cargas.

El arrendatario tiene unos derechos que prácticamente consumen el contenido económico de la finca; pero aspira a conseguir el techo del contenido jurídico, o sea, el dominio. Por el contrario, para el actual dueño el contrato supone una merma de sus facultades de uso y de transmisión, ya que esta última sujeta la posibilidad de enajenar libremente.

Podrá discutirse, según el prisma desde el que se mire, si el arrendamiento es un derecho real o una carga de la finca, o ambas cosas a la vez. Lo que está fuera de duda es que esta relación, por su enorme contenido social, por la importancia que tiene en nuestra economía y porque forma parte indudable del tráfico jurídico, exige una total publicidad.

Y en este campo se ha acudido a la eficacia que puede prestar el Registro de la Propiedad, tanto como garantía de que serán cumplidas las normas legales como de protección a la seguridad inmobiliaria.

Por ello nos parece una innovación plausible la introducida por el artículo 91 de la nueva Ley, cuyo texto dispone:

«Uno. En toda escritura de enajenación de fincas rústicas el transmitente deberá declarar, bajo pena de falsedad, si la que es objeto de la misma se halla o no arrendada y, en este último supuesto si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26-1.º de la presente ley. Sin esta decla-

ración no podrá inscribirse la transmisión en el Registro de la Propiedad. Caso afirmativo, el fedatario no la autorizará sin que se le acredite de forma fehaciente la práctica de la notificación a la que se refieren los artículos anteriores.

Dos. En todo caso, la escritura de enajenación se notificará de forma fehaciente al arrendatario al efecto de que pueda ejercitar el derecho de retracto o, en su caso, el de adquisición, si las condiciones de la enajenación, el precio o la persona del adquirente no correspondieran de un modo exacto a las contenidas en la notificación previa. El mismo derecho tendrá si no se hubiere cumplido en forma el requisito de la notificación previa. En este caso, el retracto o el derecho de adquisición preferente podrán ser ejercitados durante el plazo de sesenta días hábiles a partir de la notificación.

Tres. Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas deberá justificarse la práctica de la notificación que establece el apartado anterior.»

Pasemos a estudiar con detalle este precepto:

a) *Antecedentes*

Por la consideración de gravamen que se asignaba al derecho arrendaticio, en el Proyecto de la Ley de 1935 se establecía, en caso de enajenación de fincas rústicas, la obligación de hacer constar al transmitente, bajo su responsabilidad, si estaban o no arrendadas. Pero tal prevención fue suprimida al modificarse en este punto el Proyecto en la Comisión de Agricultura de las Cortes, por lo que no llegó a tener efectividad, lo que hubiera significado un importante avance (10).

Tampoco se recogió este requisito en ninguna de las posteriores leyes que modificaron a la de 1935, ni el Reglamento de 1959.

Las medidas para evitar que el colono fuera burlado con transmisiones ocultas se articulaban en la Ley de 1935, entendemos que sin demasiada garantía, sólo a base de exigir una notificación del vendedor al comprador y de éste al arrendatario; pero esta obligación de notificar era puramente personal y su incumplimiento no suponía obstáculo alguno para que la transmisión tuviera entrada en el Registro de la Propiedad, por lo que se podía practicar la inscripción en todo caso y aunque la notificación se hubiera omitido.

(10) RAMÓN DE LA RICA en la Memoria presentada en 1935 a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Ver una recensión bajo el título «Inscripción y registro de arrendamientos rústicos» en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, mayo de 1936, págs. 342 y ss.

Un antecedente decisivo lo encontramos en la regulación análoga de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuyo artículo 55 exige la notificación al arrendatario como requisito para inscribir en el Registro de la Propiedad la adquisición de la finca arrendada; si no se justifica su cumplimiento se originará un defecto subsanable que suspende la inscripción; caso de no estar alquilado el piso que se transmite, para que sea inscribible la adquisición deberá declararse así en la escritura bajo pena de falsedad en documento público.

En materia arrendaticia, la *ratio legis* de servir a finalidades sociales equivalentes debe ser la misma en el ambiente rural que en el urbano, por lo que era deseable un retoque para que el Registro igualase en el arrendamiento rústico las garantías existentes en el urbano.

b) *Supuestos y consecuencias*

El apartado «Uno» del artículo 91 impone la obligación de declarar en la escritura al transmitente de una finca rústica si ésta se encuentra arrendada o no y en este último caso, además, si no resulta la finca sujeta al condicionamiento del artículo 26 de la misma Ley, que ahora veremos. Como norma general, la adquisición no puede inscribirse en el Registro de la Propiedad si en el título transmisivo no consta tal declaración.

Analizando esta norma vemos que son tres los casos posibles:

1. *Finca libre*.—Si la finca no está arrendada ni lo ha estado en un período de seis años anteriores al otorgamiento, bastará con que el transmitente lo manifieste así en la escritura, bajo pena de falsedad, para que el adquirente pueda inscribir su título en el Registro de la Propiedad. Ya hemos dicho que en los casos de error o falsedad en esta declaración el adquirente puede resultar afectado, según dispone el artículo 74; pero también señalábamos que esta excepción será rarísima, por lo que la regla general en adelante será que el Registro de la Propiedad publicará la situación real arrendaticia de la finca rústica y por ello los asientos registrales asegurarán también la adquisición sin esta clase de cargas.

Así, pues, en este caso de libertad de la finca, la transmisión puede inscribirse en el Registro con sólo la declaración en tal sentido del transmitente que estará consignada en el título traslativo.

2. *Finca arrendada*.—Si en el caso de finca libre parece que más bien se mira a la seguridad del tercer adquirente, aquí las medidas son claramente protectoras de los derechos de adquisición que la ley reconoce al colono.

Ampliando y reforzando notablemente la regulación que contenía

el artículo 16 de la Ley de 1935, el artículo 91 de la nueva ley exige los siguientes requisitos:

1.º Acreditar al Notario que se ha notificado previamente al arrendatario el propósito de llevar a cabo la enajenación, indicando condiciones y precio, así como el nombre y circunstancias del futuro adquirente, para que aquél pueda ejercitar el tanteo en la forma determinada en los artículos 86 a 90 de la ley. Afinando demasiado, a nuestro juicio, se enmendó la redacción inicial del proyecto, al añadirle un inciso según el cual «el fedatario no la autorizará (la escritura) sin que se le acredite de forma fehaciente la práctica de la notificación». Con esto, se dice, se ha pretendido evitar que, por el juego permitido por el reglamento y la práctica notarial de prometer que más tarde se acreditará la notificación, se intente eludir el derecho de preferente adquisición del arrendatario. Pero si este derecho se compone de dos fases y el colono puede ejercitar el retracto aunque no haya hecho uso del tanteo, es tanto como poner albarda sobre albarda exigiendo dos notificaciones, una la vista y otra la que vamos a ver.

2.º Notificar también de forma fehaciente (y «en todo caso», como dice el número dos del art. 91) la escritura de enajenación al arrendatario para que pueda ejercitar el retracto; también podría acudir al derecho de adquisición si las condiciones pactadas no coinciden con las contenidas en la notificación previa antes vista o ésta no se hubiese llevado a cabo.

La *consecuencia* principal resultante del número tres del artículo 91 es que para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de adquisición *inter vivos* de fincas rústicas arrendadas deberá justificarse que se ha practicado la notificación que establece el apartado anterior (11). Esta justificación se hará ante el Registrador mediante copia autorizada del acta notarial correspondiente o documento fehaciente que contenga la notificación practicada, ya sea por transcripción o inserto en la propia escritura de enajenación o su copia, en términos que no dejen duda sobre el cumplimiento del requisito exigido.

Si el artículo 91 de la ley sólo tuviera como objeto defender los derechos adquisitivos del colono, habría que pensar que los anteriores requisitos no serían necesarios en aquellos casos en los que no existe la posibilidad del tanteo o retracto, que son:

— En las donaciones al cónyuge, ascendientes o descendientes del donante (art. 92, a).

(11) Obsérvese que dice «notificación», en singular, y referida sólo al «apartado anterior». Por eso creemos que al Registrador le basta para inscribir con que se le justifique la notificación de la venta ya realizada, sin precisar para nada la previa o del tanteo.

- En las permutas de fincas rústicas de extensión inferior a una hectárea de regadío o diez de secano, cuando se realizan con la finalidad de agruparlas o agregarlas a otra finca de alguno de los permutantes (art. 92, *b*).
- En el caso de que el arrendatario sea a la vez propietario de más de 20 hectáreas de regadío o de más de 200 de secano en el territorio nacional.
- Y en los contratos excluidos de la regulación de la Ley de Arrendamientos, enumerados en sus artículos 6.º y 7.º, así como los especiales del artículo 4.º que se rigen por el Código Civil.

Sin embargo, como también está en juego la seguridad del tráfico jurídico y el amparo del adquirente y, por otra parte, la redacción del artículo 91 no deja demasiados resquicios, creemos que incluso en los casos anteriores debe declararse que la finca está arrendada, aunque no haya lugar a los derechos adquisitivos del colono por las causas señaladas. De este modo podría inscribirse la transmisión en el Registro y el adquirente a la vez conocerá con certeza la situación de la finca.

En el período de enmiendas al proyecto se presentó una al apartado tres de este artículo en el doble sentido de que el cumplimiento del requisito de la notificación para inscribir debía exigirse «bajo la responsabilidad del Registrador» y en el de que, incluso acreditada la notificación, no se inscribiesen los títulos traslativos de la finca hasta transcurrido el plazo preciso para que el colono ejercitase, en su caso, los derechos de adquisición. Como motivación, alegaban los enmendantes que «el Registro de la Propiedad, como institución de Derecho público confiada a los Registradores, que son funcionarios públicos, debe controlar muy de cerca que se cumplan los fines queridos por la ley, cerrando el Registro y la protección que éste concede a los terceros adquirentes hasta que se acredite suficientemente y en el momento querido por la ley que no se han defraudado los derechos de preferente adquisición». Acertadamente, no prosperó la pretensión de cerrar el Registro durante el plazo de posible ejercicio de acciones por el colono, porque la inscripción no impide dicho derecho ni su ejercicio y por ello el aplazamiento del asiento no añadiría defensas o garantías al arrendatario.

Tampoco era preciso recalcar en un precepto especial una responsabilidad que el Registrador asume por principio de su actuación y que está declarada con carácter general en los artículos 18 y 300 de la Ley Hipotecaria.

3. *Finca recuperada en cultivo directo por el dueño.*—El artículo 26-1.º faculta al arrendador para oponerse a la prórroga del contrato y

recuperar la finca con tal que se comprometa, por plazo de seis años, a cultivarla de modo directo por sí, su cónyuge o descendientes, si son profesionales de la agricultura. Pues bien, en el caso de que se pretenda transmitir la finca antes de que transcurra el plazo indicado será preciso cumplir todos los requisitos de notificación reseñados antes, pues el artículo 91 de la ley equipara el supuesto al de la finca con arrendamiento vigente.

Si la terminación del arriendo por el cultivo directo del arrendador es anterior a esos seis años, se hará constar así en la escritura de transmisión bajo la responsabilidad del otorgante para que la finca se pueda considerar libre a todos los efectos y en especial para poder practicar la inscripción correspondiente.

c) *Inscripción de la transmisión. ¿Cabe la anotación preventiva?*

La práctica notarial y registral ya se habían anticipado a la norma del artículo 91 de la ley, pues en casi todas las transmisiones de fincas rústicas se venía haciendo constar, siendo procedente, la libertad de arrendamiento bajo la manifestación de los interesados.

En adelante habrá de hacerse siempre y por mandato legal, ampliando el campo al tener que expresar en el título que en los seis años anteriores no ha ejercitado el dueño el derecho que le confiere el artículo 26 y con ésta o parecida fórmula deberá constar también en la inscripción.

Cuando haya arrendamiento vigente y se acredite el cumplimiento de los trámites de notificación, se reflejará en la inscripción lo que a tal respecto resulte de la escritura de enajenación o de los documentos que se aporten para ser calificados por el Registrador.

¿Qué ocurrirá si se presenta al Registro un título traslativo sin acreditarse a la vez la notificación o no se exprese nada sobre la libertad arrendaticia de la finca? ¿Podría practicarse en estos casos una anotación preventiva hasta que se subsane el defecto?

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 regirá 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 (12); 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.
- 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.

C) OTRAS MANIFESTACIONES REGISTRALES EN LA NUEVA LEY

a) *Anotación por gastos y mejoras*

El capítulo VI de la Ley de Arrendamientos Rústicos regula los supuestos en los que el arrendatario puede resarcirse del importe de los gastos necesarios y de las reparaciones urgentes que haya realizado en el predio. Respecto a las mejoras útiles y sociales, una vez terminado el arrendamiento, el artículo 62 concede al colono, aparte de poder reti-

(12) Esta ampliación se obtiene mediante el procedimiento regulado en el artículo 204 del Reglamento Hipotecario.

rarlas de la finca si ésta no sufre deterioro, la facultad de exigir al arrendador, a elección de éste, que le abone el mayor valor que haya alcanzado la finca por causa de las mejoras o el coste actualizado de éstos. Una vez determinada la cantidad a reembolsar, podrá el arrendatario prorrogar el colonato hasta resarcirse, con facultad de subarrendar, o reclamar el pago de lo adeudado.

Respecto a estas cantidades que haya de pagarle el arrendador, el arrendatario tendrá, según el artículo 64 de la ley, los mismos privilegios y garantías que el acreedor refaccionario.

Según esto, tales créditos gozarán de la preferencia otorgada por el número 3 del artículo 1.923 del Código Civil por ser créditos refaccionarios anotados en el Registro de la Propiedad sobre los bienes inmuebles del deudor que hubiesen sido objeto de la refacción; y por el número 5 del mismo precepto si se trata de créditos no anotados, aunque éstos tan sólo respecto a otros distintos de los que le anteceden en la enumeración legal. Dichos créditos gozan, por tanto, de preferencia sobre las fincas que los originan y la concurrencia entre ellos, si fueren varios, se determina por las reglas del artículo 1.927 del mismo Código.

El artículo 64 de la Ley de Arrendamientos Rústicos completa la garantía específica del arrendatario en estos casos concediéndole la posibilidad de «pedir la anotación preventiva presentando contrato escrito o también en virtud de resolución judicial dictada en el expediente previsto en los artículos 61 y siguientes de la Ley Hipotecaria en los casos en que la finca estuviese sujeta a cargas o derechos reales inscritos y en el cual el arrendador tendrá el mismo tratamiento procesal que los demás titulares de derechos reales inscritos».

Se tratará, en definitiva, de la no muy usual anotación preventiva del número 8 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, que se regula detalladamente por los artículos 59 a 64 de la misma ley y 155 a 160 de su Reglamento lo que nos releva de toda otra explicación (13).

b) *Hipoteca*

En principio son perfectamente compatibles el arrendamiento y la hipoteca sobre una misma finca, en cuanto que la garantía no interfiere en la posesión del colono. Así, pues, se puede hipotecar la finca arren-

(13) El último inciso del artículo 64 de la Ley de Arrendamientos pone a cargo del arrendatario las costas y gastos necesarios para obtener esta anotación preventiva. Aunque hubo enmiendas adversas, no se admitieron en atención a que si esta garantía es de interés exclusivo del arrendatario, es lógico que él sufrague dichas costas y más teniendo en cuenta que ya ha podido optar por la otra garantía consistente en la prórroga del arrendamiento hasta resarcirse.

dada y se puede arrendar la finca hipotecada; pero conviene hacer algunas puntualizaciones al respecto:

1. En cuanto al primer caso, la hipoteca que grava a una finca ya arrendada, durante su período de simple garantía, permite al colono continuar perfectamente sin alteración en el ejercicio de su actividad agraria, ya que no le afecta ni económica ni jurídicamente. Cuando llega el momento de la ejecución puede producirse un cambio de dominio y entonces el arrendatario puede:

- Continuar su arrendamiento con el nuevo dueño, si le interesa, y acogéndose a la norma del artículo 74.
- O concurrir a las subastas, para adquirir la finca en los procedimientos marcados por la Ley Hipotecaria y las leyes procesales.
- O, por último, hacer uso del derecho de adquisición preferente que le concede el artículo 89 de la Ley de Arrendamientos Rústicos por el mismo precio del remate y en los mismos plazos y formas establecidos para el retracto.

2. El arriendo posterior de la finca hipotecada puede suponer un evidente menoscabo de la garantía en perjuicio del acreedor, en cuanto que dicha finca disminuye de valor, pudiéndose entonces ejercitar por el titular de la hipoteca la llamada acción de devastación del artículo 117 de la Ley Hipotecaria. Se presume, *iuris tantum*, que hay propósito de disminuir el valor de la finca hipotecada cuando ésta se arrienda por una renta que, capitalizada al 6 por 100, no cubra la responsabilidad total asegurada. Entonces, el Juez puede declarar vencido el crédito, ampliar la hipoteca a otros bienes del deudor o adoptar otras medidas que considere convenientes (art. 219 del Reglamento Hipotecario).

c) *Limitaciones dispositivas al arrendatario que adquiere la finca*

El artículo 84-2 de la Ley de Arrendamientos Rústicos establece que una vez ejercitado el derecho de acceso, por los medios determinados en el mismo precepto, «el arrendatario que adquiere la propiedad no podrá, salvo que lo haga en favor del IRYDA, enajenarla, arrendarla o cederla en aparcería hasta que transcurran seis años desde la fecha de adquisición. Si hipotecase la finca, la acción del acreedor no podrá tener efectividad mientras no transcurra dicho plazo».

Lo que realmente se pretende es que el arrendatario que ha pasado a ser dueño de la finca permanezca cultivándola por un plazo suficiente

para evitar el fraude legal que supondría transmitir con especulación lo adquirido mediante un trato legal excepcional.

Ni las distintas normas legales que se han ocupado de la cuestión ni la jurisprudencia (14) han permitido fijar con certeza la verdadera naturaleza jurídica de esta limitación, para saber si se trata de una verdadera prohibición de disponer cuya infracción implicaría la nulidad de la transmisión o si sólo origina una posibilidad de resolución a instancia de parte, en cuyo caso el acto es válido hasta que se resuelva (15).

La cuestión tiene su importancia práctica: El Registrador deberá cerrar el Registro y rechazar esa transmisión si es nula por opuesta a una prohibición de enajenar o, por el contrario, podrá inscribirla si sólo produce una acción resolutoria ejercitable tan solo a instancia del antiguo propietario de la finca.

El número 3 del artículo 84 de la ley se inclina sin duda por la segunda solución, pues aunque inicialmente parece hablar de prohibiciones incumplidas por el arrendatario, el contenido principal de esta norma es que «entonces podrá el arrendador pedir la resolución del contrato originario (16), recuperando la propiedad de la finca, con la consiguiente resolución, según proceda, de la transmisión, arrendamiento o cesión efectuados».

El Registro es el instrumento idóneo para hacer cumplir este precepto: Al hacerse constar en la inscripción en favor del antiguo arrendatario que éste ha adquirido la finca en virtud del tanteo, retracto o acceso

(14) Pueden verse artículo 17 de la Ley de 1935, redactado de nuevo por la Ley de 1949; artículo 7 de la Ley de 1954 y artículos 17 y 99 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 1959; puede verse también el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que dispensa de esta limitación en los casos de haberse venido a peor fortuna, excepción no acogida por las normas del arrendamiento rústico. En cuanto a la jurisprudencia, la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1950 dice que se trata de una condición resolutoria; la de 5 de febrero de 1955 entiende que hay nulidad y la de 30 de junio de 1960 la califica de prohibición temporal de enajenar. La Dirección General de los Registros y del Notariado si bien en Resolución de 30 de diciembre de 1946 afirmó que se trata de una prohibición de enajenar, en la de 1 de diciembre de 1949 consideró inscribible una escritura de hipoteca, pero estableciendo que el acreedor no podrá ejercitar su acción hasta transcurridos los seis años.

(15) La doctrina está dividida, como puede verse en el trabajo de TIRSO CARRETERO «Tanteo y retracto arrendaticio», en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1957, págs. 773 y ss. Este autor rechaza la nulidad absoluta o la prohibición de enajenar; dice que sólo produce la resolución del contrato a instancia de parte.

(16) El texto publicado en el *Boletín Oficial del Estado* dice contrato «ordinario», cuando en realidad debía decir «originario», que es como aparece en el Proyecto y en la aprobación por el Pleno del Congreso de los Diputados. En el Senado no se alteró este artículo. Sin duda, por error en la transcripción, en el *Boletín Oficial de las Cortes Generales*, núm. 28-IV, de fecha 31 de diciembre de 1980, al publicarse la aprobación definitiva del Congreso, tras estudiar las enmiendas del Senado, se deslizó la palabra «ordinario», que es errónea a todas luces.

comprendidos en el número 1.º del artículo 84, hay base suficiente para que sea efectiva la publicidad hipotecaria; basta con expresar el origen de la adquisición, sin que sea preciso que el Registrador señale en la inscripción que hay pendiente una condición resolutoria en los seis años siguientes, ya que ésta resulta del mismo texto del asiento y de lo dispuesto en la ley.

Los efectos de esta resolución alcanzarán no sólo a la transmisión o cesión de uso indebidas, sino también al contrato originario, y entendemos por tal al arrendamiento inicial o básico, por lo cual perderá todo derecho el ex arrendatario y recupera totalmente libre su propiedad el arrendador. Así se establecía expresamente en el último inciso del artículo 99 del Reglamento de 1959, su antecedente, al decir que en este caso el arrendador «podrá solicitar la anulación de la transmisión y disponer libremente de la finca». La ley puede proteger al arrendatario, pero no hasta el extremo de permitirle actuaciones fraudulentas, por lo que la sanción no puede ser más justa.

V. EL REGISTRO ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS

A) EN LA LEGISLACIÓN DEROGADA

Aunque hubo algunos precedentes registrales del arrendamiento rústico con finalidad fiscal, el registro especial de estos contratos con carácter solamente civil fue creado por la Ley de 1935.

En el artículo 56 se establecía que en cada Registro de la Propiedad se llevaría un libro especial para inscribir los arrendamientos de todas clases y aparcerías de fincas rústicas radicantes en el término de su respectiva demarcación. Y en el artículo 6.º se ordenaba que deberían ser inscritos en este Registro los títulos constitutivos de la relación arrendaticia, sin cuya inscripción no podrían los interesados utilizar los derechos y ejercitar las acciones reconocidas por la ley. Para facilitar esta registración obligatoria, se imponía a los funcionarios de toda clase una actuación de oficio ordenando el envío de los contratos al Registro de la Propiedad correspondiente.

Como fuente de primera mano para saber lo que se propusieron en este punto los redactores del Proyecto de la Ley de 1935, acudimos al testimonio del Registrador RAMÓN DE LA RICA (17). Nos dice que uno de los problemas planteados en la Comisión de Legislación de Reforma Agraria fue arbitrar un procedimiento de publicidad que permitiese atri-

(17) En la Memoria citada en la nota 10, pág. 346.

buir al arriendo efectos reales sin derrumbar la mecánica del sistema inmobiliario y para ello se pensaron distintas soluciones:

- La primera, decretar pura y simplemente la inscripción obligatoria en el Registro de la Propiedad. 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. Pero al ser voluntaria la inscripción en nuestro sistema hipotecario, no se podía adoptar esta solución, por imposible.
- Otra, diametralmente opuesta, consistía en crear un nuevo Registro destinado a los arriendos, concediéndoles efectos jurídicos. Pero al punto se tocaron las dificultades y los peligros: Este Registro, independiente del de la Propiedad, arrumbaría todo el sistema chocando con la legislación hipotecaria sin beneficio para nadie y tendría escasísima o nula efectividad práctica.
- Por ello se buscó un sistema armónico consistente en que los contratos de arriendo se inscribirían obligatoriamente; surtirían, una vez inscritos, verdaderos efectos reales. La inscripción, económica y con pocos requisitos formales, sería en un Registro especial que se conectaría con el Registro de la Propiedad, llevado por el mismo funcionario.

En base a estos propósitos se articuló un sistema que intentaba la coordinación entre los dos Registros, aunque el proyecto sufrió modificaciones, que lo desvirtuaron, en la Comisión de Agricultura de las Cortes.

La Ley de 1935 recogió sustancialmente el sistema en los artículos 56 a 65 y sus líneas eran:

1.º Si la finca arrendada estaba inscrita en el Registro de la Propiedad a favor del arrendador, se extendía una nota de referencia a efectos de coordinar con el Registro especial.

2.º Si aparecía en el Registro a favor de persona distinta del arrendador, y para salvar la discordancia, se requería el consentimiento del titular registral o la presentación de un documento fehaciente que justificase la adquisición del arrendador, complementado por certificación de estar la finca catastrada o amillarada a su nombre. Como máxima garantía del respeto a los derechos inscritos, se disponía que las inscripciones así practicadas no perjudicarían al titular registral que no hubiese prestado su consentimiento.

3.º Finalmente, para adaptar el nuevo sistema al principio de

publicidad, se disponía que los Registradores tuvieran en cuenta, al expedir certificaciones de cargas los asientos vigentes en la Sección de Arrendamientos.

Tanto la ley como el reglamento regularon detalladamente el Registro especial incluso en su aspecto orgánico, pero la verdad es que no llegó a tener efectividad en la práctica. El propio LA RICA, uno de sus creadores, reconoce en el trabajo citado que el Registro de Arrendamientos prácticamente no se ha puesto en marcha ni ha funcionado. Quizá las especiales circunstancias sociales coincidentes con el nacimiento de esta normativa, influyeron de modo determinante para que no llegase a prosperar un sistema ideado con encomiable entusiasmo y plena buena fe, pero que fracasó lamentablemente.

La escasísima vitalidad del Registro especial acabó en la Ley de 23 de julio de 1942, la cual, después de declarar en su artículo 2.º la libertad de forma para estos contratos, disponía que no sería obligatoria en adelante la inscripción, pudiendo las partes sin ella utilizar los derechos y ejercitar las acciones dimanantes de la relación arrendaticia. Esta disposición, considerada como una medida acertada por varios autores (18), dejaba la inscripción en el Registro especial como meramente facultativa y carente de efectos específicos. De hecho, ya se podía considerar muerto el citado Registro, pues no era probable que en lo sucesivo acudiese contrato alguno a inscribirse.

Al derogarse ahora expresamente el Reglamento de Arrendamientos Rústicos de 1959 que aún recogía, quizá por inercia, las normas del agonizante Registro especial, se ha certificado solemnemente su defunción. Ya no queda más que esperar la nueva regulación anunciada y que pasamos a intuir.

B) LA NUEVA REGULACIÓN

El artículo 24 de la Ley de Arrendamientos Rústicos recién promulgada anuncia que «por Real Decreto, a propuesta de los Ministerios de Justicia y Agricultura, se organizará un Registro Especial de Arrendamientos Rústicos, el cual pasará a depender en los territorios autónomos de los Organismos correspondientes».

(18) Así, ADOLFO RODRÍGUEZ JURADO en *Comentarios a la legislación de arrendamientos de fincas rústicas*, 2.ª edición, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1943, página 74. Ver también ROCA SASTRE en la edición de 1948 de su *Derecho Hipotecario*, tomo III, págs. 60 a 64. Igualmente los trabajos de CARAZONY LICERAS: «Los Registros de la Propiedad y especial de Arrendamientos en la Ley de 23 de julio de 1942», y de VÁZQUEZ GUNDÍN: «La inscripción de las Arrendamientos Rústicos», publicados ambos en la *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 1942, págs. 642 y 773, respectivamente.

En el proyecto se decía simplemente que una disposición con rango de Decreto «podría» organizar dicho Registro; esta facultad se ha tornado en deber, porque la ponencia estimó que de no organizarse este Registro especial podría resultar una laguna en la materia al derogarse las normas del reglamento que hasta ahora venían regulándolo. El informe de dicha ponencia termina diciendo, aunque no hacía falta aclararlo, que quedan vigentes las disposiciones de la Ley Hipotecaria y su Reglamento.

A partir de ahí, hemos de reseñar que otras enmiendas presentadas adolecían de un acusado desenfoque porque contemplaban más bien un extraño registro puramente informativo, una ventanilla más, sin contenido jurídico alguno y carente de efectividad, por lo que resultaría inútil, si no perjudicial, frente al clásico sistema registral inmobiliario.

Así, se contemplaba en esas enmiendas un «registro local» encomendado a las Cámaras Agrarias o a las *non natas* Juntas Arbitrales y otros pensaban en un Registro centralizado en el Ministerio de Agricultura. Por fin, otra enmienda que seguía en la misma línea administrativa, pretendió, y esta vez obtuvo, que el Registro pensado pasara a depender de los organismos correspondientes de los territorios autónomos.

De poco valieron las acertadas palabras del diputado señor Díaz Fuentes que, al oponerse, decía que hay que plantearse una pregunta fundamental y es qué clase de Registro queremos: «¿Estamos hablando de un Registro de tipo administrativo que se encomendará a los organismos agrarios... o de un Registro jurídico? Más concretamente, ¿estamos hablando de la posibilidad de constituir el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos como una Sección especial, incluso dentro del Registro de la Propiedad, lo que no sería una novedad absoluta porque tiene precedentes históricos?» Siguió diciendo que ésta es una cuestión de técnica registral y debe recordarse que el artículo 149, regla 8.^a, de la Constitución reserva al Estado la facultad de ordenación de los Registros y, por tanto, habrá que organizar el Registro Especial de Arrendamientos Rústicos con un cuidadoso miramiento a este precepto. Terminaba pidiendo la desestimación de la enmienda porque no dibujaba claramente el perfil del asunto y no contenía la solución a los problemas apuntados. Sin embargo, por un solo voto de diferencia, la enmienda prosperó y se ha introducido en la ley un inciso que, a nuestro juicio, puede enturbiar la esencia de un auténtico Registro jurídico de los arrendamientos (19).

(19) Al votarse la enmienda presentada por determinado grupo regionalista, el resultado fue el siguiente: votos emitidos, 287; a favor, 141; en contra, 140; abstenciones, 6. Véase el *Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados*, número 106.

Ya sólo nos queda esperar que la anunciada regulación nos depare un Registro verdaderamente jurídico, tal como lo entendía LA RICA (20), que, partiendo de que el arrendamiento debe surtir efectos reales, esbozaba así sus líneas maestras:

- El Registro de Arrendamientos Rústicos 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.
- 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 en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación hipotecaria.
- Ha de procurarse la mayor sencillez y economía de la titulación en cuanto sean compatibles con el mínimo indispensable de autenticidad y con el sostenimiento de la institución registral.

Ahora podemos añadir que el contrato tipo que se prevé en la nueva ley podría muy bien ser la base para esta inscripción sencilla y concorde de los arrendamientos rústicos. En efecto, podría presentarse dicho contrato tipo en varios ejemplares, confeccionados simultáneamente, al Registro de la Propiedad donde, una vez verificada su legalidad por el Registrador, se procedería a su inscripción en el libro especial, haciéndolo constar también en los correspondientes asientos de dominio de las fincas arrendadas. Entregados a los interesados sus ejemplares respectivos con nota de despacho, el Registrador remite la restante copia a un Registro central que puede establecerse en el IRYDA u organismos competentes y que proporcionará datos estadísticos y puede ser fuente informativa para todas las actuaciones de política agraria que se consideren precisas.

Situando el primer escalón en los Registros de la Propiedad se conseguirían estas ventajas:

- Garantía de legalidad de los contratos al ser examinados por un jurista competente que, con su calificación aprobatoria, otorga unos efectos apreciables en Derecho.
- Coordinación entre los Registros clásico y especial, con todas sus innegables ventajas y que, además, evita o repeticiones inútiles o discordancias perturbadoras.

(20) En el trabajo citado en la nota 10, especialmente en las págs. 350 y 351.

- Inmediatividad entre los interesados y la oficina del Registro, pues éste estará situado en el propio ámbito rural de las cabeceras de distrito y no en la capital administrativa, siempre lejana, no sólo en la distancia, sino más bien por los gastos que origina el desplazamiento o los más considerables de las gestorías.
- Y el traslado automático de los contratos desde el Registro de origen, donde se reflejan los datos en la inscripción, a un Registro Especial centralizado, lo que facilita la consulta global.

Si se corrigen las causas que motivaron el fracaso del intento de 1935 y se inyectan al nuevo Registro los suficientes incentivos jurídicos y fiscales, como economicidad, auxilios económicos y técnicos, efectividad jurídica a los contratos inscritos, sinceramente creemos que se podría conseguir un Registro especial útil para publicar con eficacia las relaciones arrendaticias en concordancia plena con el Registro de la Propiedad.

Otro cualquier tipo de Registro, de pura noticia, sin efectos jurídicos, y aislado en su ventanilla, aparte de originar un incremento de costosa burocracia, no atraería a nadie. Sería perfectamente inútil y además perturbador del tráfico inmobiliario (21).

(21) Ejemplos positivos de la colaboración entre los Registros especiales y el de la Propiedad los tenemos en España con las inscripciones de aprovechamientos de aguas públicas y las de los montes.

Recordemos también que el Registro de fincas expropiables de la reforma agraria republicana fue confeccionado íntegramente por los Registradores de la Propiedad, quienes remitían los partes al Instituto, haciéndolo constar en los asientos de las fincas previamente, para su coordinación. En el archivo del IRYDA está a disposición de quien quiera comprobar la perfección jurídica y técnica de la labor realizada. ¿No vale como ejemplo a seguir?

El ejemplo negativo nos lo dan algunos países hispanoamericanos que, con motivo de reformas agrarias, han creado registros especiales paralelos. Dichos registros o se limitan a copiar las inscripciones del Registro de la Propiedad tradicional o hacen otras nuevas diferentes. Con ello, o hay una inútil dualidad de asientos o se muestra una discordancia que resulta mucho más peligrosa, por la confusión que produce.

Puede verse el trabajo de JOSÉ MENÉNDEZ HERNÁNDEZ «El futuro del Registro de la Propiedad en los países que han aprobado la reforma agraria integral», presentado al II Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en Madrid en 1974; recogido en el libro *Ponencias y Comunicaciones*, de dicho Congreso, editado por el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, tomo II, págs. 177 y ss.

VI. CONCLUSION

Tras este examen de la faceta registral de la nueva Ley de Arrendamientos Rústicos, hemos de terminar afirmando que el Registro de la Propiedad no es una vetusta institución sólo defensora de individualismos, sino un eficaz instrumento social al servicio de la seguridad jurídica, tan importante en toda comunidad.

También hay que admitir que para obtener una mayor efectividad convendría realizar determinados retoques, tanto en el sistema civil e hipotecario como en la propia normativa especial arrendaticia. Por su importancia social y económica, por tratarse de un derecho que limita de modo principal y perdurable al dominio de la finca, como un verdadero derecho real, el arrendamiento debe publicarse con todas sus consecuencias en el Registro de la Propiedad y sin alteración de los principios hipotecarios.

Recuérdese que las críticas a la actual regulación se han originado bajo prismas puramente privatistas, aduciendo que el arrendamiento es un derecho personal y por eso resulta anómalo que se le quiera conceder ficticiamente por vía registral una categoría que el contrato no tiene.

Puestas las cosas en sus justos términos, se pueden reafirmar también las posibilidades evidentes del sistema hipotecario para adaptarse a la necesidades actuales; con ello, a la vez que se asegura el tráfico jurídico, se atenderán debidamente a los fines agrarios y sociales.

Hemos de mentalizarnos con esas ideas que no deben considerarse contrarias al viejo armazón del Derecho privado, sino tan sólo reformadoras o más bien complementarias. Así se conseguirá mantener en toda su plenitud y reforzar la vigencia del Registro de la Propiedad, poniéndolo al servicio cada día más efectivo de la comunidad social a la que pertenecemos.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS,
Registrador de la Propiedad