

Cancelación de arrendamientos

Es muy frecuente encontrar en el Registro de la Propiedad arrendamientos, preferentemente rústicos, que han desaparecido de la realidad jurídica extrarregistral y respecto de los que, cuando no son meras menciones, hay que certificar como subsistentes, porque no fueron oportunamente cancelados, pese al íntimo convencimiento del Registrador de su extinción, como ocurre cuando sobre una finca rústica hace cuarenta o cincuenta años se inscribió un arrendamiento, y construida una casa, cada piso arrastra la carga del arrendamiento sobre el suelo. Este estado de cosas se agrava aún más por el hecho de que, conforme al artículo 78 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos, hay que comprender en la certificación los arrendamientos que figuran en el libro especial, pese a haber transcurrido en ocasiones años y años desde el vencimiento del plazo contractual.

Es evidente que en todos estos casos estamos en presencia de una inexactitud del Registro, imponiéndose la rectificación de éste, conforme al artículo 40, b), de la Ley Hipotecaria, mediante la correspondiente cancelación del derecho inscrito, ya que el expediente de liberación de cargas y gravámenes, aparte de no ser aplicable a los arrendamientos, no es procedimiento adecuado para una ágil cancelación.

Partiendo del párrafo segundo del artículo 79 de la Ley Hipotecaria —extinción del derecho inscrito o anotado—, el párrafo segundo del artículo 82 regula la llamada cancelación automática o sin el consentimiento del titular registral, plenamente aplicable a los arrendamientos rústicos, derechos temporales que se extinguen por el transcurso del plazo pactado o de sus prórrogas legales, conforme a los artículos 24 de la Ley de 1935 y del Reglamento de 1959. Mas ocurre que—dejando aparte la prórroga indefinida en urbanos—la profusa legislación sobre arrendamientos rústicos y la diversidad de prórrogas establecidas, la distinción entre arrendamientos protegidos y no protegidos y, muy principalmente, la imposibilidad de conocer por el Registro si se ha efectuado o no

desahucio del arrendatario, así como la exigencia del Reglamento de 1959 de consentimiento del arrendatario o resolución judicial para la cancelación de los inscritos en el libro especial, son otros tantos factores que retraen al Registrador a la hora de llevar a cabo una cancelación automática de las previstas en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria y artículo 174 de su Reglamento.

Y, en efecto, en alguno de estos casos, como ocurre con los arrendamientos protegidos, no sería prudente una cancelación sin el consentimiento del arrendatario o resolución judicial; mas en otros supuestos, el estudio de lo legislado sobre la materia y de la jurisprudencia nos ha de llevar forzosamente a otras conclusiones.

I. CANCELACION DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS INSCRITOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD POR VENCIMIENTO DEL PLAZO CONTRACTUAL O DE SUS PRORROGAS LEGALES (1)

Como hemos apuntado, el problema principal que suele plantearse cuando de cancelar se trata es el desconocimiento de la situación de hecho de la finca, es decir, la posibilidad de que, pese a haber vencido sobradamente el plazo contractual y las prórrogas legales, el arrendatario continúe en la posesión de la finca y el derecho inscrito pueda mantenerse vigente en la realidad extrarregistral. En otras palabras, que por no haber ejercitado en su momento la acción de desahucio el arrendador, el contrato haya sido prorrogado a espaldas del Registro.

Este último concepto, «contrato prorrogado fuera de los libros del Registro», nos debe dar la clave de la verdadera situación del derecho inscrito. Este, en efecto, ha quedado extinguido por vencimiento del plazo convenido o prorrogado, y la situación jurídica en que se encuentre la finca podrá ser un precario, una prórroga convenida o un nuevo derecho arrendaticio, que—en los dos últimos casos—mientras no se inscriba, no podrá pretender la protección registral. Lo que supone que el desahucio no es condición ineludible para cancelar derechos arrendaticios extinguidos por vencimiento de plazo; esto, al menos, en términos generales.

El artículo 24 del Reglamento de Arrendamientos y de la Ley de 1935 dan como una de las causas de extinción el desahucio, pero éste no constituye un requisito *sine qua non* para todas las demás causas

(1) Asimilamos a plazo contractual el vencimiento del contrato por prórroga convenida.

extintivas contempladas en el citado precepto, incluido el transcurso del plazo y de sus prórrogas.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de 30 de noviembre de 1900, confirmada por las de 13 de agosto de 1908 y 24 de marzo de 1919, considera que el transcurso del plazo convenido es suficiente para la cancelación, sin que el hecho de haberse prorrogado el contrato, según la mera opinión del Registrador, pueda impedir aquélla, al tener que calificar este funcionario por los libros del Registro y los documentos presentados. Y el Tribunal Supremo, por su parte, da al arrendatario no desahuciado, pero ocupante de una finca con arrendamiento extinguido, el concepto de precarista (sentencia de 23 de junio de 1919). Reiteradas sentencias (17 de enero y 25 de mayo de 1946, 16 de abril de 1956, 23 de diciembre de 1957, 8 de julio de 1963 y 25 de mayo de 1964, entre otras) declaran que el retraso del arrendador en el desahucio no supone prórroga a favor del arrendatario.

Claro es que cuando el arrendatario no desahuciado pague la renta al arrendador, y éste la acepte, podremos estar en presencia de una auténtica novación plenamente extintiva, según las sentencias citadas, ya que si el contrato extinguido no es prorrogado por el no ejercicio del desahucio, la nueva relación jurídica no supondrá mera modificación de la anterior, sino un nuevo vínculo. Y aunque considerásemos que tal novación era simplemente modificativa (2), por haberse convenido la prórroga antes del vencimiento del contrato y constar de una manera terminante, su trascendencia registral sólo podría operarse por una nueva inscripción, sin que de ninguna manera la simple posibilidad de su existencia pueda paralizar la cancelación, como declaran las resoluciones a que se ha hecho mención.

A este criterio responde el artículo 70, número 8, del Reglamento de 1959, a propósito de las inscripciones en el libro especial de arrendamientos, como más adelante examinaremos.

Ahora bien, esta doctrina, plenamente aplicable a los arrendamientos ordinarios, no lo es en modo alguno a los protegidos, imponiéndose una consideración separada para cada uno de ellos.

A. Arrendamientos especialmente protegidos

Son aquellos contratos en que la renta anual no excede de 40 Qm. de trigo y el arrendatario es cultivador directo y personal, habiéndose celebrado antes de 1 de agosto de 1942. Dichos contratos, según las

(2) Véanse las sentencias de 4 de junio de 1919 y 11 de enero de 1929.

disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley de 1942, no vencerían antes de 30 de septiembre de 1948. La Ley de 4 de mayo de 1948, en su artículo 1, los prorrogó hasta 30 de septiembre de 1954, y la Ley de 15 de julio de 1954 estableció nuevas prórrogas según la cuantía de su renta, conforme al siguiente cuadro, recogido en el artículo 91 del Reglamento, Texto Refundido de 1959:

Rentas superiores a 30 Qm. de trigo:	seis años de prórroga.
Rentas superiores a 25 Qm. de trigo:	siete años de prórroga.
Rentas superiores a 20 Qm. de trigo:	ocho años de prórroga.
Rentas superiores a 15 Qm. de trigo:	nueve años de prórroga.
Rentas superiores a 10 Qm. de trigo:	diez años de prórroga.
Rentas superiores a 5 Qm. de trigo:	once años de prórroga.
Rentas inferiores a 5 Qm. de trigo:	doce años de prórroga.

A su vez, el artículo 4 de dicha ley disponía que al vencimiento de estos plazos existiría otra prórroga de tres años antes que el arrendador pudiera disponer libremente de la finca, la cual ha sido ampliada por sucesivas disposiciones de 28 de junio de 1962, 22 de julio de 1966, 8 de noviembre de 1969 y 9 de octubre de 1972 a seis, nueve, doce y quince años, respectivamente. De suerte que ningún arrendamiento especialmente protegido ha cumplido por el momento su prórroga, y los que venzan en 1972, 1973 ó 1974 tienen prórroga de quince años, conforme a la última disposición citada. El arrendador podrá recuperar la finca para el cultivo directo ateniéndose a las prescripciones de la reglamentación del Decreto, Texto Refundido de 1959 (3), pero esto supone desahucio. Sin el mismo no hay, pues, por ahora, posibilidad de cancelación por transcurso del plazo.

B. *Arrendamientos protegidos*

Estos son los que teniendo las mismas características de renta y cultivo vistas para los especialmente protegidos fueron celebrados con posterioridad a 1 de agosto de 1942. En principio tiene una prórroga legal de doce años, según el artículo 84 del Reglamento de Arrendamientos Rústicos; pero, conforme al artículo 88, el desahucio no se concede sino cuando el arrendador cumple una serie de requisitos distintos de su simple voluntad de dar por terminado el contrato. Estas disposiciones tienen su precedente en la Ley de 1942, que concedía, en su artículo 6, una

(3) Artículo 91, que impone requisitos excluyentes de la cancelación automática.

prórroga de doce años a los arrendamientos de esta especie. En todo caso, la disposición adicional sexta de la misma ley suspendía el desahucio si el arrendador no se comprometía al cultivo personal y directo. Prorrogada esta disposición por Decreto de 19 de diciembre de 1947, la Ley de 4 de mayo de 1948 amplía, en su artículo 2, hasta 30 de septiembre de 1954, la vigencia del Decreto de 1947, prohibitivo de los desahucios. La Ley de 15 de julio de 1954 estableció la prórroga ya vista en el apartado anterior para los arrendamientos subsistentes en virtud de la Ley de 1948 (es decir, todos los protegidos, cualquiera que fuera su fecha, pues dicha ley continuaba prohibiendo el desahucio, lo que equivalía a una prórroga legal *sine die*).

Por otra parte, una Ley de 18 de marzo de 1944 regulaba el ejercicio de la acción de desahucio para estos arrendamientos fundada exclusivamente en la reclamación del cultivo directo por el propietario. El contenido de esta ley es el que ha pasado al artículo 88 del Texto Refundido de 1959, de suerte que si considerásemos que las prórrogas de la Ley de 1954 no se referían a los arrendamientos protegidos celebrados después de la Ley de 1942, como podría deducirse del artículo 84 del Texto Refundido, lo cierto es que sin desahucio no se han extinguido por transcurso del tiempo estos arrendamientos, o mejor dicho, el desahucio enmascara una ineficacia del transcurso de la prórroga para operar la extinción del contrato, y la cancelación automática no procederá, ya que habrá de acompañar a la extinción del derecho un requisito especial, cual es el compromiso del dueño de cultivar la finca directamente.

Así, pues, tratándose de arrendamientos protegidos, es evidente que el legislador ha utilizado las restricciones a la acción de desahucio, consignadas en los artículos 88 y 28, número 1, del Reglamento (que no hacen sino refundir las disposiciones anteriores examinadas), como una concesión de prórroga al arrendatario cuando el arrendador no se compromete a cultivar personalmente la finca, aunque dicho medio no pueda considerarse acertado en una mediana técnica legislativa, y explicable, pero no disculpable, por la naturaleza de los decretos-leyes que fueron regulando la acción de desahucio, dictados con carácter de urgencia para evitar situaciones que podrían perturbar la paz social.

De todo lo anterior se deduce que así como los arrendamientos especialmente protegidos no son automáticamente cancelables por la actual subsistencia de sus prórrogas, tampoco es prudente cancelar sin acreditar el desahucio en los simplemente protegidos, ya que, como enseña la resolución de 24 de abril de 1936, la cancelación de las inscripciones sin consentimiento del titular registral no puede practicarse cuando la subsistencia de los derechos sea controvertida, dudosa o dependiente del

cumplimiento de condiciones. Unicamente puede sugerirse para los arrendamientos de esta clase, una vez vencidas las prórrogas previstas en el artículo 84, un acta de notoriedad acreditativa de que el arrendador o nuevo dueño de la finca posee ésta en concepto de tal o que la arrendó con posterioridad al vencimiento del contrato que se pretende cancelar, disfrutando de la quieta y pacífica posesión de la finca dueño o posterior arrendatario, sin haberse ejercitado acción recobratória de la posesión por el arrendatario inscrito, lo cual demostraría que se ha cumplido lo previsto en el artículo 84 sin violarse lo dispuesto en el artículo 88.

C. Arrendamientos no protegidos

a) *Contratos vigentes en 27 de mayo de 1959 o celebrados a partir de esa fecha.*—Las fincas de aprovechamiento agrícola tienen una prórroga de seis años si su renta es igual o superior a 5.000 pesetas anuales, con un mínimo de duración de seis años, o prórroga de quince años si su renta es inferior a 5.000 pesetas, con un mínimo de duración de tres años. En cuanto a las fincas cuyo principal aprovechamiento sea ganadero, sus respectivos arrendamientos no tienen prórroga, venciendo al término contractual, con una duración mínima de tres años (arts. 9 y 10 del Texto Refundido) (4).

b) *Contratos vencidos antes de 27 de mayo de 1959.*—En principio parecen no interesar a efectos de cancelación, pues si vencieron antes de 1959 resultaría claro que eran cancelables. Sin embargo, no es ocioso examinar la ley que regía en cada momento de vencimiento del plazo contratado o legal. A estos efectos, tanto o más interesantes que las normas ordinarias de cada ley son las respectivas disposiciones transitorias, que prorrogaban unas veces y otras reducían la duración de los contratos resultante de la ley vigente al tiempo de su celebración.

(4) Para la equivalencia en pesetas, caso de haberse pactado la renta en trigo, hay que tener en cuenta los precios oficiales que han regido en las sucesivas campañas y que son los siguientes:

Campaña 1940-41, 74 ptas. Qm. de trigo.

Campaña 1941-42 a 1947-48, 84 ptas. Qm.

Campañas 1948-49 a 1950-51, 117 ptas. Qm.

Campaña 1951-52, 140 ptas. Qm.

Campaña 1952-53, 190 ptas. Qm.

Campañas 1953-54 y 1954-55, 200 ptas. Qm.

Campañas 1955-56 y 1956-57, 205 ptas. Qm.

Campaña 1957-58, 230 ptas. Qm.

Campañas 1958-59 a 1962-63, 240 ptas. Qm.

Campañas 1963-64 a 1973-74, 270 ptas. Qm.

El artículo 7 del T. R. da normas para convertir en Qm. de trigo las rentas pactadas en otras especies distintas del trigo.

1) Contratos vencidos antes de 14 de diciembre de 1929 (entrada en vigor de la Ley de 21 de noviembre de 1929).

Sujetos al Código civil, vencen a su término contractual y son cancelables sin esperar tácita reconducción, conforme a los artículos 82, 2, de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento.

2) Contratos vencidos entre 14 de diciembre de 1929 y 12 de octubre de 1932 (entrada en vigor de la Ley de 11 de septiembre de 1932):

- Los celebrados antes de 14 de diciembre de 1929 son cancelables a su término contractual, ya que la Ley de 1929 no tenía efecto retroactivo, y están sujetos al Código civil.
- Los celebrados después de dicha fecha tienen una prórroga legal por un plazo igual al contratado. Transcurrida ésta pueden cancelarse (art. 9 de la Ley de 1929).

3) Contratos vencidos entre 12 de octubre de 1932 y 26 de agosto de 1933 (entrada en vigor de la Ley de 27 de julio de 1933).

Cualquiera que fuese la fecha de su celebración, ya sujetos a la Ley de 1929 (la de 1932 era simplemente prohibitiva del desahucio) o al Código civil, quedaban sometidos al artículo 1 de la Ley de 1932, que distinguía:

- Contratos con renta no superior a 1.500 pesetas anuales: Quedaba prohibido el desahucio del arrendatario por vencimiento del término. No cancelables, pues, automáticamente en aquel momento.
- Contratos con renta superior a 1.500 pesetas: Cancelables a su vencimiento pactado, si estaban sometidos al Código civil, o al transcurso de la prórroga, si se celebraron después de 14 de diciembre de 1929.

4) Contratos vencidos entre 26 de agosto de 1933 y 1 de abril de 1935 (fecha de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos), cualquiera que fuese la fecha de su celebración.

El artículo 3 de la Ley de 1933 disponía la prohibición del desahucio cualquiera que fuese la renta. La disposición transitoria II, c), de la Ley de 1935 derogaba esta disposición; pero ella, a su vez, fue derogada en 1940. No obstante, si antes de 1940, al amparo de las disposiciones transitorias de la Ley de 1935, se dictó sentencia de desahucio por vencimiento de término de arrendamientos extinguidos antes de 1935, la sentencia firme sería título suficiente para cancelar. Y aun cuando dicha sentencia no se ajustara a ley por existir disposiciones de guerra prohi-

bitivas del desahucio, el Registrador no podría entrar en la justicia intrínseca del fallo.

5) Contratos vencidos entre 1 de abril de 1935 y 13 de julio de 1940 (fecha de entrada en vigor de la Ley de 28 de junio de 1940):

- Los contratos celebrados antes de la Ley de 1935 quedaron sometidos a las disposiciones transitorias de la Ley de 1940, por derogación de las de la misma clase de 1935; concretamente, a la segunda, *b*), que disponía que el arrendatario podía continuar en la posesión arrendaticia de la finca hasta la terminación del año agrícola 1940-41, en caso de haber continuado, vencido el plazo contractual o el de sus prórrogas legales, en posesión de la finca, en virtud de las disposiciones restrictivas del desahucio. Extinguídos estos contratos en 1941, no habría otra dificultad para su cancelación en aquellos momentos que la derivada del restablecimiento de la suspensión de desahucios por Leyes de 7 de julio y 26 de septiembre de 1941, que dejaban sin efecto práctico la disposición transitoria segunda, *b*), de 1940.
- En cuanto a los contratos celebrados al amparo de la Ley de 1935, hay que tener en cuenta que su artículo 10 establecía una prórroga por uno o varios períodos iguales a las rotaciones de cultivo de la finca arrendada, lo que, concordando esta disposición con el artículo 28, 1, de aquella ley, suponía una prórroga indefinida, al no permitirse desahucio por vencimiento del término, a menos que el arrendador se propusiera explotar directamente la finca o edificar en ella. Esto excluye también cualquier posibilidad de cancelación en aquel período de contratos celebrados según la Ley de 1935.

6) Contratos vigentes en 13 de julio de 1940 y vencidos antes de 1 de agosto de 1942 (entrada en vigor de la Ley de 23 de julio de 1942) (5):

- Sin haber vencido el plazo contractual en 13 de julio de 1940: Si al vencimiento no opta el arrendador por la explotación directa y el arrendatario desea continuar en la explotación de la finca, deberá éste comunicar su deseo al arrendador y celebrar contrato conforme a la Ley de 1940 (disposición transitoria segunda, *a*), de dicha ley). Vemos que la prórroga está condicionada a la

(5) Descartamos la posibilidad de contratos celebrados con arreglo a la Ley de 1940 y vencidos antes de 1 de agosto de 1942, dadas las prórrogas obligatorias establecidas en la misma.

celebración de un nuevo contrato; si este contrato no se inscribió en el Registro, ¿habrá que considerar extinguido y cancelable el inscrito o, por el contrario, como el contrato es consensual, entender que el contrato verbal es una continuación del primitivo? Parece claro que en la actualidad no podría considerarse vigente un contrato por la hipotética posibilidad de una prórroga que nunca llegó al Registro.

- Vigente el contrato, en virtud de prórroga, en 13 de julio de 1940: El arrendatario podrá continuar en la posesión de la finca hasta la terminación del año agrícola 1940-41 (disposición transitoria segunda, *b*), de 1940). Téngase en cuenta lo ya dicho en el apartado 5: La suspensión de desahucios fue derogada por la Ley de 1942 para los arrendamientos no protegidos.
- Si el arrendatario lleva más de quince años de posesión arrendaticia en 13 de julio de 1940: Tendrá derecho de prórroga si la renta no alcanza a 5.000 pesetas por tres años, y por seis años si la renta es igual o superior a dicha cifra (disposición transitoria cuarta).

7) Contratos vigentes en 1 de agosto de 1942, sea cualquiera la fecha de su celebración.

Previamente hay que dejar constancia que la Ley de 1940 estableció las siguientes prórrogas en su artículo 2: *Contratos de aprovechamiento agrícola*, prórrogas de seis o quince años, según la renta sea igual o superior a 5.000 pesetas o inferior a dicha cifra. *Contratos cuyo principal aprovechamiento sea ganadero*, el arrendatario podrá permanecer hasta ocho años en la finca si la renta es superior a 5.000 pesetas; siendo la renta igual o inferior a esa cantidad podrá prorrogar el contrato hasta quince años desde su vencimiento contractual.

Sentado esto debemos distinguir dos supuestos, conforme a las disposiciones adicionales primera y segunda de la Ley de 1942:

- 1.º Los arrendamientos que en 1 de agosto de 1942 estuviesen vigentes por no haberse cumplido el plazo contractual podrán prorrogarse por seis años más al cumplirse tal plazo. Esta disposición es explicable para los arrendamientos concertados al amparo de la Ley de 1935 o disposiciones anteriores, pero no lo es tanto para los celebrados bajo la vigencia de la Ley de 1940, que establecía unas prórrogas superiores en algunos casos.
- 2.º Los arrendamientos que en 1 de agosto de 1942 se encontraran

en situación distinta de la del número 1 (situación en la que va incluida la vigencia por prórroga), se extinguirían tres años después de la finalización de los años agrícolas 1941-42, 1942-43, 1943-44 y 1944-45, según la renta sea superior a 200, 100, 70 ó 40 Qm. de trigo, respectivamente.

En este segundo supuesto difícilmente se encontrarían contratos celebrados bajo la vigencia de la Ley de 1940, pero en cualquiera de ambos casos parece tambalearse el respeto a los derechos adquiridos. Por ello una Ley de 10 de noviembre de 1942 regula los recursos contra las sentencias de desahucio dictadas conforme a las disposiciones adicionales de la Ley de 1942. Por tal razón no sería oportuno cancelar en aquellos momentos sino por sentencia firme de desahucio. Hoy en día no existirá problema, al entrar, en el peor de los casos, en el Texto Refundido de 1959.

8) Contratos celebrados con arreglo a la Ley de 1942 y que vencieron antes de 27 de mayo de 1959 (fecha de entrada en vigor del Decreto de 27 de abril del mismo año).

Tienen, en cuanto a duración y prórrogas, la misma duración que establecía la Ley de 1940, con excepción de las fincas cuyo principal aprovechamiento sea ganadero, para las cuales no existe prórroga legal, teniendo el contrato una duración mínima de tres años. Cancelables, pues, conforme a la Ley de 1942.

II. CONSIDERACION DE LA APARCERIA A EFECTOS DE PRORROGA

Conforme al artículo 49, 2, del Texto Refundido, no existe derecho a prórroga forzosa en las aparcerías. No obstante, el aparcero tiene derecho, si el arrendador no quiere continuar el cultivo en aparcería, a proseguir como arrendatario; mas este derecho no podrá ejercitarse si la aparcería duró el período máximo que fija para los arrendamientos el artículo 9 del Texto Refundido. Es decir, que sobrepasados seis años para las agrícolas y tres para las ganaderas, la aparcería podrá cancelarse, caso de haberse inscrito, ya que el aparcero no podría continuar en la posesión de la finca a título de arrendatario, y su derecho se ha extinguido por declaración de la ley.

III. CANCELACION DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS INSCRITOS POR CAUSAS DISTINTAS DEL VENCIMIENTO DE TERMINO

El Reglamento de 1959 determina en su artículo 24 las causas de extinción del arrendamiento, las cuales, en principio, deben considerarse como incluidas dentro del párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria—derecho inscrito que se extingue por declaración de la ley—. Ahora bien, el Registrador no podrá calificar, a efectos de cancelación automática, aquellas causas que dependen de la voluntad de las partes, del cumplimiento de ciertos trámites o de una resolución judicial, como son la rescisión del contrato, la reclamación del cultivo directo por parte del arrendador o la resolución del derecho de éste, aunque esta última causa se producirá de un modo automático en dos casos: cuando se ejercite derecho de retracto inscrito y el arrendador pierda por esta causa su dominio (resolución de 4 de octubre de 1962, que determina que en tal caso podrá cancelarse el arrendamiento a solicitud del retrayente), así como arrendamientos concertados por el usufructuario, que quedarán extinguidos al terminar el usufructo, subsistiendo únicamente hasta la terminación del año agrícola (art. 9, 4, del Texto Refundido).

Aparte la causa primera del artículo 24, ya examinada, serán fácilmente acreditables en el Registro las causas de extinción reguladas en los números 3 y 6 a 10 del indicado precepto, es decir, adquisición por parte del arrendatario de la finca arrendada, desahucio, pérdida de la finca, mutuo acuerdo, fallecimiento del arrendatario (para arrendamientos no protegidos) y expropiación forzosa de la finca. En el caso de fallecimiento del arrendatario habrá que acreditar que no son herederos del mismo el cónyuge, parientes en cualquier grado de línea directa y hasta el segundo grado en la colateral.

IV. DOCUMENTO ADECUADO PARA LA CANCELACION AUTOMATICA

El artículo 174 del Reglamento Hipotecario determina que la misma escritura en cuya virtud se practicó la inscripción será título bastante para la cancelación si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido. Este artículo es plenamente aplicable a los derechos que se extinguen porque así resulta del título en cuya virtud se practicó la inscripción, dado que dicho título es el mismo que provoca la cancelación, sin perjuicio de considerar con

MENCHÉN (*Cancelación de cargas en el Registro de la Propiedad*, RCDI, 1962) que la exigencia no es demasiado racional, ya que los asientos del Registro dan a conocer la extinción del derecho. La resolución de 24 de marzo de 1919 admitió indirectamente que el arrendamiento pudiera cancelarse por instancia. Precisando más, podemos distinguir varios supuestos.

A. Arrendamientos que se extinguen por transcurso del plazo contractual

Podrán cancelarse estos arrendamientos con la aportación del documento que provocó la inscripción o una segunda copia del mismo. Aunque hay que reconocer que existe cierta base para cancelar con una simple instancia, fundándose en la resolución citada, o en la frase «otro documento fehaciente», que maneja el artículo 174, y que podría ser certificación del Registro.

Hay que advertir que se encuentran en este caso los arrendamientos rústicos o urbanos sujetos al Código civil (ya que la tácita reconducción no es motivo para no cancelar, según la resolución comentada de 30 de noviembre de 1900), los arrendamientos pecuarios y los de rastrojeras, pastos secundarios, montaneras, plataneras, caza y aprovechamientos forestales y de plantas espontáneas, exceptuados de prórroga forzosa por el artículo 9 del Texto Refundido.

B. Arrendamientos que se extinguen al terminar la prórroga legal

Aquí, la extinción no procede del título inscribible, sino de la ley, aunque aquél también juegue, ya que las prórrogas legales comienzan sólo cuando termina el plazo contractual. De cualquier manera, el título no es documento adecuado para la cancelación, al menos no lo es por sí solo, sino que la causa de extinción procede de la propia ley y no de aquél. Tratando de encajar esto en el artículo 174 del Reglamento Hipotecario y, por supuesto, en el principio de rogación, cabría considerar que la instancia del arrendador o del dueño de la finca, citando los preceptos legales de los que resulta la extinción del derecho inscrito, sería documento fehaciente—según la expresión del artículo 174—para producir la extinción. Dicha instancia deberá cumplir los requisitos del número 4 del artículo 193 del Reglamento.

C. *Arrendamientos que se extinguen por otras causas previstas en el artículo 24 del Texto Refundido de Arrendamientos Rústicos*

En estos casos será documento fehaciente para la cancelación aquel del que resulte el ejercicio del retracto inscrito, la extinción del usufructo del arrendador, la expropiación forzosa de la finca, etc.

D. *Arrendamientos inscritos en el libro especial*

Como tendremos ocasión de ver, una simple instancia del arrendador, a la que debe equipararse la suscrita por el dueño de la finca, o la petición de certificación, en su caso, deberán bastar para la práctica de las consiguientes cancelaciones.

V. MODALIDADES DEL ASIENTO DE CANCELACION

A. *Arrendamientos sobre fincas registralmente extinguidas o reducidas por segregaciones*

Cuando la finca esté materialmente dividida no podrá practicarse la cancelación en la misma al quedar cerrada su hoja registral. Procederá, pues, una cancelación extensa en alguna de las fincas en que se dividió, y cancelaciones concisas en las demás, si es el arrendador quien solicita la cancelación. Pero muy frecuentemente será el dueño de una sola de las fincas el solicitante. Entonces el asiento de cancelación habrá de efectuarse sólo en ésta, poniendo al margen de la inscripción de arrendamiento, en la finca matriz, la nota prevista en el artículo 195 del Reglamento, expresiva de que el arrendamiento ha sido cancelado.

Entendemos conveniente en este caso practicar una nota simple de referencia en las demás fincas procedentes de la matriz y gravadas con el arrendamiento, la cual advertirá que el derecho arrendaticio que figura como carga en la última inscripción de cada finca ha quedado extinguido y cancelado.

De manera semejante habrá que proceder en los casos de fincas que han experimentado segregaciones, cuando sea el dueño de una de las segregadas quien solicite la cancelación y el arrendamiento figure inscrito en la matriz.

Téngase en cuenta, para despejar posibles dudas, que, conforme al artículo 193, 1, del Reglamento, y 101, 3, de la Ley Hipotecaria, lo que

se cancela es el asiento, sin que la circunstancia de efectuarse la cancelación en finca distinta de aquella en que esté inscrito el derecho impida que el asiento quede totalmente cancelado, siempre que el derecho se extinga totalmente, como es el caso aquí contemplado.

B. Arrendamientos mencionados

Se cancelarán por nota marginal, conforme al artículo 184 del Reglamento, y a virtud de la petición de certificación prevista en el artículo 355.

C. Arrendamientos que proceden del Registro especial

Ha de dárseles el mismo tratamiento que a los mencionados, según tendremos ocasión de ver seguidamente.

D. Adquisición de la finca por el arrendatario

No se practicará asiento especial de cancelación, sino que ésta se hará en la inscripción del arrendatario nuevo dueño (art. 190).

VI. CANCELACION DE LOS ARRENDAMIENTOS INSCRITOS EN EL REGISTRO ESPECIAL

A. Carácter del Registro especial de Arrendamientos

Para una mayor precisión en el estudio de las cancelaciones de arrendamientos inscritos en el Registro especial es conveniente dejar bien sentada una cuestión previa: el Registro especial no supone un libro más incluido en el Registro de la Propiedad y formando parte de la Institución, sino que tal Registro no pertenece al Registro de la Propiedad, llevándose por los Registradores de la Propiedad en un régimen de coordinación con éste.

Toda la regulación del Registro de Arrendamientos en las leyes sobre la materia se está refiriendo a éste y al de la Propiedad como dos entidades distintas; sirva de ejemplo el artículo 69 del Texto Refundido, al decir que la inscripción en el libro de arrendamientos no será obstáculo para que los arrendamientos se puedan seguir inscribiendo en el Registro

de la Propiedad con arreglo a las disposiciones de la Ley Hipotecaria. Esta determina qué arrendamientos son inscribibles en el Registro de la Propiedad (art. 2, núm. 5), sin haberse añadido en la reforma de 1946 los arrendamientos inscribibles según la Ley de Arrendamientos Rústicos, síntoma indudable de considerar al Registro de la Propiedad como entidad distinta al Registro Administrativo de Arrendamientos Rústicos, lo mismo que ocurre con el Registro Mercantil, al de Hipoteca Mobiliaria o Bienes Muebles a Plazos. El artículo 362 del Reglamento no menciona entre los libros del Registro el especial de Arrendamientos ni ningún precepto hipotecario hace mención a éste. Todo lo cual no empece para que existan funciones de coordinación tan importantes como la de presentarse los contratos en el Diario, relacionarse los arrendamientos del libro especial en inscripciones o notas marginales del Registro de la Propiedad y darse cuenta de aquéllos en las certificaciones de cargas, según los artículos 61, 77 y 78 del Texto Refundido.

B. Cancelación de los arrendamientos en el libro especial

Partiendo de la base, recogida en el Texto Refundido, de que las prórrogas de los arrendamientos inscritos deben inscribirse, bien en el mismo asiento, como anejo de éste, bien en una inscripción distinta, la Ley de 1935, vigente hoy, permite en su artículo 63, número 3, la cancelación de los arrendamientos inscritos y caducados por vencimiento del plazo contractual o de sus prórrogas utilizadas por simple instancia del arrendador, si no constare en el Registro la voluntad del arrendatario de continuar en el disfrute de la finca.

Consecuente con ello, el artículo 70 del Texto Refundido permite inscribir las prórrogas que se deban a la sola voluntad del arrendatario a instancia del mismo, siempre que lo hicieran dentro del plazo legal. De no ser así, según el número 8, se denegará la inscripción de prórroga por la sola voluntad del arrendatario. Y aunque el Reglamento haya omitido el número 3 del artículo 63 de la ley, no por ello, como indica MENCHÉN, puede considerarse el precepto derogado. Ciertamente es que, como apunta la Exposición de Motivos del Decreto de 1959, las disposiciones de la Ley de 1935 sobre Registro de Arrendamientos tienen carácter reglamentario; pero tampoco es menos cierto que, aun con carácter reglamentario, una ley aprobada por el poder legislativo no puede ser derogada por un Decreto del Gobierno, no mediando, por si fuera poco, una derogación explícita.

C. *Cancelación de las referencias o menciones que figuran en el Registro de la Propiedad alusivas al de Arrendamientos*

Conforme a los artículos 77 y 78 del Texto Refundido, los arrendamientos que consten inscritos en el libro especial y sean referentes a finca no inscrita en el Registro de la Propiedad, se harán constar en la primera inscripción de la finca en el Registro. Si la finca estuviere inscrita se hará constar la existencia del arrendamiento por nota marginal. En ambos casos, y aun no estando inscrita la finca, se hará constar lo que resulte del Registro de Arrendamientos en las certificaciones de cargas.

Es evidente que muchas veces se certificará de arrendamientos que han vencido por transcurso del plazo contractual, cuyas prórrogas se pudieron inscribir y no se inscribieron, y que, conforme al artículo 63 de la Ley de Arrendamientos, pudieron ser fácilmente cancelados.

Pero hay más: no sólo se está certificando de asientos extinguidos, sino que cuando constan en el Registro de la Propiedad se está haciendo de menciones, en el sentido amplio del artículo 29 de la Ley Hipotecaria, porque tales derechos son susceptibles de inscripción separada y especial en el Registro de Arrendamientos (6), con arreglo al artículo 70 del Texto Refundido.

Y cuando por un respeto exagerado al Texto Refundido no se tuviera el criterio de cancelar, conforme al artículo 63, 3, de la ley, no deberá dudarse en cancelar esas menciones en el Registro de la Propiedad, por el procedimiento del artículo 355 del Reglamento. Porque, según ROCA, hay que evitar que el Registro sea un panteón de derechos fenecidos.

VII. EXTINCION DE ARRENDAMIENTOS URBANOS POR TRANSCURSO DE PLAZO (7)

En esta clase de arrendamientos es regla general la de la prórroga obligatoria desde la Ley de 31 de diciembre de 1946, sin otra distinción que la de los arrendamientos de temporada, que lógicamente no accederán al Registro. Pero antes de esta ley, la prórroga obligatoria ha pasado por diversas vicisitudes, que tienen indudable trascendencia cuando se trate de cancelar por vencimiento de plazo.

(6) Aunque no sean menciones en el sentido estricto a que alude ROCA SASTRE como consignadas en el título (*Derecho Hipotecario*, tomo III, págs. 105 y siguientes).

(7) No contemplaremos aquí otras causas de extinción, ya que la Ley de Arrendamientos Urbanos regula la resolución a instancia del arrendador por determinadas causas, lo que excluye éstas de nuestro estudio, al no producirse la extinción por la Ley, sino por voluntad del arrendador que habrá de provocar una decisión judicial.

A. *Arrendamientos vigentes a la publicación del Código civil*

Conforme al artículo 2 de la Ley de 9 de abril de 1842, fijado plazo en el contrato, fenecerá el arrendamiento sin necesidad de desahucio.

B. *Arrendamientos celebrados bajo la vigencia del Código civil y vencidos antes del Decreto de 21 de junio de 1920*

Con arreglo al artículo 1.581 del Código civil, vencen a su término sin necesidad de requerimiento al inquilino. Reiterada jurisprudencia de la Dirección General (ya vista para los arrendamientos rústicos) y del Tribunal Supremo (sentencias de 12 de junio y 1 de diciembre de 1922) declara que la continuación del arrendatario en la casa arrendada por mera tolerancia del dueño no impide la extinción del arrendamiento, siendo cancelables las inscripciones registrales con la presentación de la escritura de la cual resultaba el plazo.

C. *Arrendamientos vencidos entre la entrada en vigor del Decreto de 21 de junio de 1920 y 1 de enero de 1932 (entrada en vigor del Decreto de 29 de diciembre de 1931)*

a) *Arrendamientos en capitales de provincia y ciudades de más de 20.000 habitantes.*—Cualquiera que fuese la fecha de su celebración se someten a prórroga obligatoria.

b) *Arrendamientos en poblaciones de más de 6.000 habitantes.*—Desde el Decreto de 13 de diciembre de 1923, los arrendamientos urbanos en poblaciones de más de 6.000 habitantes vigentes en esa fecha tienen prórroga obligatoria.

c) *Excepciones a la prórroga para ambos casos.*—Las tres siguientes:

1. Edificios de nueva planta y pisos o habitaciones que no hubiesen sido ocupados por nadie ni arrendados antes de 1 de enero de 1924. Esta última circunstancia es imposible de conocer por el Registrador en la actualidad, con lo que la excepción, a efectos registrales, queda reducida a edificios de nueva planta.
2. Arriendos concertados desde 1 de enero de 1925 cuya renta es superior a 500 pesetas mensuales y no sean meras prórrogas de otros anteriores (8).

(8) Un Real Decreto de 26 de diciembre de 1930 cambia la cuantía de la renta: 5.000 pesetas anuales en lugar de 500 mensuales.

3. Arriendos concertados desde 1 de enero de 1925 sobre establecimientos industriales, que ordinariamente se hacen por temporadas, como teatros, cines, casinos o locales para recreo y espectáculos. El Decreto de 21 de diciembre de 1925 dispensa, a partir de 1 de enero de 1926, la exigencia de que tales alquileres se hiciesen por temporadas, y el de 24 de diciembre de 1928 incluye en la prórroga obligatoria los celebrados a partir de su vigencia (siempre de casinos, cines, etc.), declarando automáticamente prorrogados los ya establecidos en poblaciones de más de 50.000 habitantes. Pero un Decreto de 26 de diciembre de 1930 restablece la excepción a sus términos primitivos.

- D. *Arrendamientos vencidos entre 1 de enero de 1932 (entrada en vigor del Decreto de 29 de diciembre de 1931) y 3 de abril de 1947 (entrada en vigor de la Ley de 31 de diciembre de 1946) celebrados antes o después de aquella fecha*

Se someten a prórroga obligatoria todos los arrendamientos, cualquiera que sea la población donde radique la finca, con las tres excepciones vistas anteriormente, restableciéndose las 500 pesetas mensuales. Un Decreto de 2 de agosto de 1934 sujeta a prórroga obligatoria los arrendamientos de casinos y locales para espectáculos, cualquiera que fuese la fecha de su celebración, siempre que excedan de dos anualidades consecutivas o se hayan celebrado por un plazo de dos o más años. Tras un Decreto de 6 de diciembre de 1935, exceptuando de lo anterior a los locales propiedad de entidades de Beneficencia pública o privada, el Decreto de 21 de enero de 1936 establece prórroga indefinida para todos los locales de negocio, incluso para arrendamientos vigentes a la fecha de su publicación. Por último, los Decretos de 24 de enero y 7 de julio de 1944 suspenden los desahucios en todos los arrendamientos urbanos, salvo tratándose de alquileres superiores a 12.000 pesetas anuales, lo que equivale a sujetar a prórroga los vencidos después de aquellas fechas superiores a 500 pesetas mensuales, hasta entonces exceptuados de la misma.

- E. *Arrendamientos que venzan con posterioridad a 3 de abril de 1947*

Sujetos todos a la prórroga obligatoria, con la excepción de los alquileres de temporada.

CARLOS GARCÍA RODRÍGUEZ
Registrador de la Propiedad