

El artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos

SUMARIO :

- I.—*Fundamento e importancia del precepto.*
- II.—*Derechos que concede.*
- III.—*Naturaleza jurídica de los mismos.*
 - 1.º Ineficacia por inexistencia.
 - 2.º Nulidad de pleno derecho.
 - 3.º Anulabilidad.
 - 4.º Rescisión.
- IV.—*Casos en que proceden, personas a quienes se conceden y condiciones para su ejercicio.*
- V.—*Consecuencias que produce el ejercicio de estos derechos:*
 - a) De carácter civil.
 - b) De orden fiscal.
 - c) De carácter hipotecario.
- VI.—*Aplicación a casos concretos.*
- VII.—*Conclusión.*

I.—FUNDAMENTO E IMPORTANCIA DEL PRECEPTO.

El artículo de la Ley de Arrendamientos Urbanos que es objeto del presente estudio ha tratado de justificarse desde diversos puntos de vista.

Para algunos, es la salvaguardia del retracto, que se concede al arrendatario e inquilino en la nueva Ley; sin esta facultad del artículo 67, se alega, el retracto se haría ilusorio, en muchos casos, pues bastaría que el comprador y vendedor del piso se pusieran de acuerdo para figurar en el contrato transmisorio un valor superior al realmente concertado, para que el inquilino no pudiera utilizar el retracto por antieconómico.

Si éste hubiera sido el propósito del legislador, hay que convenir

que fué demasiado suspicaz y excesivamente previsor, tanto que, sin quererlo, desconoció dos hechos demasiado frecuentes y que pueden comprobarse a diario, y son éstos: que la mayor parte de las rentas urbanas son muy bajas, en relación con el momento presente, por la sencilla razón de que se concertaron hace varios años y las leyes han impedido que se elevaran; consecuencia de esto es que cualquiera que sea el tipo que se fije para capitalizar la renta, evidentemente, ha de dar un valor que no responde, ni mucho menos, al que realmente tiene la propiedad; y puede admitirse que se prevea y se castigue la simulación del precio que se encamina a burlar el derecho del inquilino; pero el precio que honradamente se ha convenido y se hace figurar en el contrato, para no eludir las leyes fiscales, entre otras razones, ése no debía merecer el mismo trato y menos el castigo de la nulidad del contrato transmisorio.

Con arreglo al precepto que examinamos, el precio puede siempre impugnarse, porque el inquilino lo crea excesivo o porque se dé la presunción que el mismo artículo establece; un examen sereno de la realidad demuestra que el precio que se impugne puede ser el real y verdadero del contrato, como lo será en la mayor parte de los casos; y puede ser fingido, con el propósito de obstaculizar el retracto.

Pues bien: el precepto no distingue, y evidente es que se obstaculiza el comercio de buena fe sobre fincas urbanas arrendadas, sobre el que pesa una condena demasiado grave para no ser tenida en cuenta al contratar.

Además, desde el año 1935 está en vigor el retracto arrendaticio rústico, y a pesar del tiempo transcurrido, no ha llegado a nuestra noticia ningún caso en que la connivencia de los contratantes haya impedido el ejercicio del retracto; ahí está el retracto arrendaticio desde hace trece años, ejercitándose, cada día con más frecuencia, sin necesidad de esa salvaguardia.

Por otros, se quiere justificar como una tasa indirecta en los precios de la propiedad urbana para evitar la especulación y proteger al inquilino; este fundamento no resiste al más leve comentario; en primer lugar, el artículo 67 no establece ninguna tasa, en el sentido de que se obligue a vender por los precios resultantes de la capitalización de la renta, ya que se limita a establecer una presunción de excesividad, a los efectos de su impugnación por el inquilino; pero ni este artículo, ni ningún otro de la Ley, faculta al Juez para fijar el precio de la

vivienda transmitida, ni autoriza al inquilino para adquirirla en el valor resultante de dicha capitalización; por otra parte, pretender limitar el alza de los precios de la propiedad urbana por este procedimiento, sería desconocer la realidad de las cosas y hasta contrario al fin primordial que persigue la Ley, ya que poner precio topé a la propiedad, sin establecer la correlación adecuada con los salarios y el precio de los materiales de construcción, sería hacer legalmente imposible toda obra de nueva planta, de reparación y modificación de las viviendas existentes.

También se intenta justificarlo, alegando razones de orden fiscal, que no hemos podido hallar, porque, como luego veremos, es precisamente la Hacienda Pública una de las víctimas de este precepto.

Después de examinar el artículo con todo detenimiento y de ponerlo en relación con todo el sistema y tendencias de la Ley, hemos llegado a la conclusión de que si en principio pudo considerarse necesaria alguna norma que impidiera la burla del derecho de retracto, para completar la protección del inquilino y asegurar ese derecho, tal y como el precepto ha quedado redactado es tan amplio y trascendente su contenido, que excede, en mucho, a aquel propósito proteccionista, se agravia al comercio de buena fe y se da un arma temible al inquilino, que puede utilizar a su antojo, aun con fines inconfesables.

Lo que no ofrece ninguna duda es que el artículo que comentamos no ha merecido mucha atención, hasta ahora, por parte de los juristas, y sobre todo de los prestigiosos especialistas de Derecho inmobiliario, llamados a valorar el alcance y consecuencias del precepto y a poner de relieve lo que puede significar su aplicación, en orden a nuestro régimen hipotecario y al prestigio y firmeza de las instituciones jurídicas de nuestra Patria.

Sin otro propósito que estimular a los mejor dotados, exponemos a continuación un ligero examen del precepto.

II.—DERECHOS QUE CONCEDE EL ARTÍCULO 67.

Atendiendo a la letra del precepto que examinamos, son dos los derechos que se conceden al arrendatario o inquilino:

a) Derecho de impugnar el precio fijado en el contrato de transmisión, si lo considerare excesivo.

b) Derecho a pedir la anulación del contrato transitorio, cuando se da la presunción que establece el párrafo primero.

Y aunque el examen del espíritu del artículo y sus concordancias con otros de la misma Ley pudiera llevar a la conclusión de que es uno sólo el derecho que al inquilino se concede, o sea el de pedir la anulación del contrato, subsisten los dos derechos expresados, con características perfectamente definidas.

Lo que ocurre es que ambos derechos tienen notas comunes, que casi los identifican, pero entre ellos existe una diferencia fundamental, que les da vida propia e independiente, que es la siguiente:

El derecho de impugnar el precio se concede a todo posible retrayente, siempre que él estime que el precio es excesivo; es decir, se deja a su criterio el determinar cuándo es o no excesivo el precio, y en su consecuencia, al ejercitar este derecho, estará gravado con la carga de la prueba de que el precio es excesivo, y el demandado podrá oponerse, con toda amplitud, para demostrar que no lo es.

En cambio, el derecho a pedir la anulación del contrato únicamente podrá ejercitarse cuando se dé la presunción establecida en el párrafo primero, que no admite prueba en contrario; es decir, que el demandado no podrá oponer otra prueba que la encaminada a demostrar que no son ciertos los supuestos en que se basa la capitalización; porque si es cierta la renta y fecha de la misma alegados por el inquilino y la operación aritmética está bien hecha, no puede oponer prueba alguna.

Consecuencia de lo expuesto es que el arrendatario o inquilino puede impugnar el precio de la transmisión, siempre que él lo estime excesivo, aunque no se dé la presunción que establece el párrafo primero.

Ahora bien, como, a pesar de esa fundamental diferencia, ambos derechos tienen de común la naturaleza jurídica de los mismos, la acción que los vitaliza, las personas a quienes se conceden y las consecuencias jurídicas que producen, los vamos a estudiar conjuntamente, como si se tratara de un solo derecho.

III.—NATURALEZA JURÍDICA DE LOS DERECHOS QUE CONCEDE EL ARTÍCULO 67.

Es difícil precisar la naturaleza jurídica de estos derechos dentro de nuestro ordenamiento jurídico, porque a primera vista parece que la impugnación del precio debería estimarse como lo que en la doctrina se denomina simulación relativa; y en cambio, la anulación del contrato debería encuadrarse entre las causas de anulabilidad relativa; sin embargo, si se tiene en cuenta que el ejercicio de ambos derechos, si pros-

peran, han de producir como resultado el de dejar sin efecto el contrato transmisorio, llegaremos a la conclusión que debe ser una misma la naturaleza de los referidos derechos.

Es clásica en nuestra doctrina la clasificación de las causas de ineficacia que hace el señor Castán; vamos a tratar de encuadrar en ella los derechos que examinamos, para deducir en consecuencia cuál sea la naturaleza de los mismos:

1.^a *Ineficacia por inexistencia; nulidad absoluta.*—A ella se refiere el artículo 1.261 del Código civil, y se da cuando falta al contrato alguno de los requisitos esenciales; partimos de la base de que examinamos un contrato perfecto, que sólo pueda ser atacado por precio excesivo, y siendo así, es evidente que los derechos a que nos venimos refiriendo no pueden considerarse como una causa de inexistencia o nulidad absoluta; en el contrato que se impugne por precio excesivo, hay consentimiento, objeto y causa, sin vicio que lo invalide.

2.^a *Nulidad de pleno derecho, también absoluta*—A ella se refiere el artículo 4.º del mismo Código, al decir que son nulos los actos ejecutados contra lo dispuesto en la Ley; tampoco los mencionados derechos pueden ser originadores de una nulidad de pleno derecho, porque ninguna de nuestras leyes, ni tampoco la que estamos examinando, prohíbe que las casas se vendan en el precio que las partes convengan, ni establece tasa reguladora del precio de los inmuebles urbanos, con la consiguiente prohibición de vender a precio superior.

3.^a *Nulidad relativa o anulabilidad.*—Se refiere a ella el artículo 1.300 del Código civil; el precio excesivo puede rozar algo el concepto de falsedad de la causa, y en este sentido podría, en principio, como lo hacen algunos autores, incluirse estos derechos como una causa de ineficacia del contrato, por vicio en la causa, si el precio se considera simulado; pero hay que tener presente que el derecho a pedir la anulación del contrato se concede sin consideración alguna a que el precio pueda ser real o simulado; basta que se dé el supuesto de que el resultante de la capitalización sea inferior al figurado en el contrato para que se declare la nulidad del mismo; otro tanto ocurre con el derecho a impugnar el precio, que se concede cuando el inquilino lo estime excesivo, es decir, que puede ser real y efectivo y, sin embargo, estimarlo excesivo el arrendatario, y, por lo pronto, se le admite la demanda y según lo que se pruebe en el juicio se declarará o no excesivo y, en su consecuencia, se anulará o no el contrato.

Por consiguiente, es posible que en un caso particular estemos en presencia de una simulación relativa, entendida ésta en un sentido amplísimo, pero esto no autoriza a aplicar el mismo criterio a la generalidad de los casos.

A nuestro entender, el contrato es perfecto, no está afectado de ningún vicio que lo invalide; si llega a dejársele sin efecto, es por virtud de una disposición legal, y por eso creemos que estos derechos no pueden ser considerados como causa de anulabilidad.

4.^a *Rescisión*.—A ella se contrae el artículo 1.290 y siguientes del mismo Código; en rigor de Derecho, tampoco constituyen una causa de rescisión, tal y como hasta ahora se ha entendido y regulado; pero como hay que centrar estos nuevos derechos dentro del marco de nuestra legislación, parece que a lo que más se aproximan es al caso de rescisión, señalado en el número 5.º del artículo 1.291 del Código civil, con la limitación de no ser por lesión, a tenor de lo establecido en el artículo 1.293 del mismo cuerpo legal.

IV.—CASOS EN QUE PROCEDEN, PERSONAS A QUIENES SE CONCEDEN Y CONDICIONES PARA SU EJERCICIO.

a) *Casos en que pueden ejercitarse estos derechos.*

La Ley parece que pone estos derechos en inmediata correlación con el de retracto, y siendo así, podrán ejercitarse en todos los casos en que proceda el retracto; por consiguiente, podrá impugnarse el precio y pedir la anulación del contrato transmisorio en los siguientes casos:

Venta, ya sea voluntaria, en subasta judicial, extrajudicial y administrativa.

Venta con pacto de retro.

Transmisión a censo reservativo.

En algunos casos de renta vitalicia, ya que en otros no será posible que prospere el retracto, por la imposibilidad de subrogarse el retrayente en las obligaciones contraídas por el adquirente.

Transmisión realizada mediante transacción.

Dación y adjudicación en pago, sea judicial o extrajudicial.

No entramos a detallar más este punto, porque no interesa al objeto de este trabajo; basta con apuntar los negocios jurídicos expresados para dar una idea del campo de acción de estos derechos, sin que por ello olvidemos que algunos de los señalados puede ser objeto

de controversia y que es posible que pueda prosperar el retracto en otros, y, por consiguiente, también prosperarían los derechos que estamos examinando.

b) *Personas a quienes se conceden.*

Ambos derechos se conceden a todo posible retrayente y por tanto al inquilino o arrendatario del piso o finca que sea objeto del contrato transmisorio; no los podrán ejercitar aquellos inquilinos o arrendatarios que no tengan derecho a utilizar el retracto.

Sería dar demasiada extensión a este trabajo examinar los supuestos de hecho que pueden darse al transmitir una finca urbana o parte de ella para deducir en consecuencia los casos en que el inquilino o arrendatario puede o no tener derecho a retracto.

Sólo interesa a nuestro propósito dejar sentado lo que sigue:

1.º Que aunque la ley habla repetidamente de venta de piso, y parece ser que éste es el supuesto que informa todo su contenido, es lo cierto que por disposición del segundo párrafo del artículo 63 se concede al arrendatario o inquilino de finca en que sólo existiera una vivienda o local de negocio, el derecho de tanteo, y esto, unido al propósito proteccionista que inspira la nueva Ley, obliga a pensar que es aplicable todo el capítulo VI al caso en que se transmita una finca en su totalidad y constituya una sola vivienda o local de negocio; por consiguiente, puede afirmarse que tendrá derecho de retracto, y en su consecuencia los derechos que examinamos, el arrendatario o inquilino de un piso, cuando éste se transmita como tal piso, y también el de una finca urbana que se transmita en su totalidad y constituya una sola vivienda o local de negocio.

2.º Que la ley no ha previsto el caso de que se venda una finca urbana en su totalidad y en ella existan varias viviendas o locales de negocios, y por consiguiente, los diversos supuestos que puedan darse habrán de ser examinados en cada caso para ver si procede o es posible el retracto, ejercitado por uno solo de los inquilinos, por varios o por todos conjuntamente; y es significativo este silencio de la ley, por cuanto la de Arrendamientos Rústicos prevé el caso y le da la solución que aconseja la lógica y la equidad: el que compra una finca entera no puede ni debe ser obligado a venderla parcialmente, y este criterio, establecido para las fincas rústicas, estaría más justificado todavía para las urbanas, por los inconvenientes y consecuencias

que lleva consigo una segregación de parte de la finca, que puede dejar el resto en peores condiciones de habitabilidad, servicio y utilidad y menospreciar en gran parte su valor.

c) *Condiciones para su ejercicio.*

Para ejercitar el derecho de impugnar el precio no se exige requisito alguno; basta que el posible retrayente lo estime excesivo; aunque la Ley no fija plazo, le debe ser aplicable el que establece para pedir la nulidad del acto transmisorio.

Tampoco se requiere de manera expresa que se haya utilizado el retracto para poder ejercitar este derecho; pero entendemos que ambos son incompatibles, porque si ejercita el retracto lo ha de hacer por el precio figurado en el contrato transmisorio, y al hacerlo así acepta el precio; y si utiliza antes el derecho de impugnar el precio y la acción prospera, se producirá la nulidad del contrato y faltará la base para poder utilizar el retracto.

En cambio, para utilizar el derecho de pedir la anulación del contrato transmisorio, se exigen los requisitos siguientes:

1.º Que se dé la presunción que establece el párrafo primero del artículo 67, o sea que, capitalizada la renta que pague el inquilino, dé un valor inferior al figurado en el contrato.

El tipo de capitalización es el tres por ciento cuando se trate de vivienda o local construido o arrendado por primera vez antes del 1 de enero de 1942, y el cuatro y medio por ciento si con posterioridad a dicha fecha.

La renta que ha de servir para capitalizar, aunque la Ley no la expresa, ha de entenderse que será la correspondiente a un año.

Y, por último, como la Ley no fija en cuánto ha de consistir el exceso, es indudable que cualquiera que sea la cuantía de éste, puede dar lugar a que el contrato se anule, si así lo pide el inquilino.

La presunción establecida es *jure et de jure*, y por consiguiente no puede admitirse prueba en contra de ella; el demandado sólo podrá oponerse a la renta y fecha de ella que alegue el inquilino; si éstas son ciertas y la operación aritmética está bien hecha, no le queda otro recurso que allanarse a la demanda para evitar trámites y dilaciones.

2.º Que el inquilino o arrendatario no haya utilizado el retracto; así lo establece el segundo párrafo del artículo que comentamos, y por

eso decimos anteriormente que estos derechos son incompatibles con el de retracto.

V.—CONSECUENCIAS QUE PRODUCE EL EJERCICIO DE ESTOS DERECHOS.

a) *De carácter civil.*

Si la acción de impugnar el precio por excesivo y la de anular el contrato prosperan, el efecto que han de producir es destruir todas las consecuencias del contrato, restituyendo las cosas al ser y estado que tenían cuando aquél se celebró; éste es el criterio del insigne Castán al tratar de los efectos de la acción rescisoria.

El artículo 1.295 de nuestro Código civil establece que la rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato, con sus frutos, y del precio, con sus intereses.

De conformidad con dicho precepto legal, la sentencia que recaiga, caso de prosperar la acción ejercitada, no puede contener más pronunciamiento que declarar nulo el contrato, por ser el precio excesivo y el pertinente con relación a costas, tanto si se ejercita la acción de impugnar el precio, como si se utiliza la de nulidad. En uno, como en otro caso, no está el Juez autorizado, por la nueva Ley, ni por ninguna otra, para fijar el precio del contrato; sólo puede declarar que es excesivo, y al quedar sin precio el contrato es nulo, porque le falta uno de los requisitos esenciales para su validez.

En su consecuencia, el vendedor devolverá el precio con sus intereses, y el comprador la finca con las rentas percibidas, y el inquilino seguirá de inquilino, porque anulado el contrato, no hay posibilidad legal de que pueda ejercitar el retracto.

Se preguntará ¿y para qué ha servido al inquilino seguir un juicio costoso? Pues sencillamente para darse el placer de anular el contrato y no cambiar de casero: de manera que, a la vista de este resultado, entre los derechos que al inquilino se conceden, puede y debe figurar "el de no cambiar de casero".

b) *De orden fiscal.*

Declarada la nulidad por sentencia firme, el comprador tendrá derecho a que se le devuelvan las cantidades satisfechas por cuota del

Tesoro, por razón del impuesto de Derechos reales, de acuerdo con lo que dispone el artículo 58 del vigente Reglamento.

De igual modo tendrá derecho el vendedor o comprador, en su caso, a que se le devuelva lo satisfecho por el impuesto municipal de plusvalía.

c) *De orden hipotecario.*

Firme la sentencia, habrá de practicarse el asiento correspondiente de cancelación de la inscripción practicada a favor del comprador y, en su consecuencia, recobrará su valor la inscripción del vendedor; claro que todo esto será posible cuando, con arreglo a lo ordenado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, se haya entablado previamente o a la vez demanda de nulidad de la inscripción practicada a favor del comprador.

Dejamos a los especialistas la determinación de los diversos problemas registrales que pueden originar estas sentencias y, entre ellos, el muy importante de precisar sus efectos con relación al tercero hipotecario.

VI — APLICACIÓN DE LO EXPUESTO A ALGUNOS CASOS CONCRETOS.

Con objeto de presentar un esquema de los efectos del artículo 67 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, vamos a aplicar toda la teoría que dejamos expuesta sólo a dos casos concretos, entendiendo que con ellos basta para que nos demos una idea de la amplitud del precepto y de sus perturbadoras consecuencias.

1.º *Venta en subasta pública notarial.*—Las leyes de Beneficencia obligan a convertir el capital de las fundaciones de carácter particular en láminas intransferibles de la Deuda perpetua interior; para vender los bienes inmuebles que pertenezcan a estas entidades es preciso instruir un largo expediente en el que figuran, como trámites obligados, la valoración pericial de las fincas, la aprobación por el Ministerio de la Gobernación o de Educación Nacional, según los casos, y la celebración de subasta pública notarial, en la que previos los anuncios oportunos intervienen un representante de dichos Ministerios y otro de la fundación de que se trate; por consiguiente, cuando se trata de fincas urbanas, la valoración han de efectuarla dos arquitectos o, en su defecto, dos aparejadores de obras; llegado el día de la subasta, la finca se adjudica al mejor postor y, previa la entrega del precio, se otorga la oportuna escritura al rematante, en la que intervienen los

mismos representantes del Protectorado y de la entidad de que se trate, después de haber sido aprobado el remate por el Ministerio que corresponda; otorgada la escritura, el precio se ingresa en el Banco de España para que gestione la adquisición de Deuda perpetua y su conversión en una lámina intransferible a nombre de la fundación.

Pero como la finca estaba arrendada a un solo inquilino y éste paga una renta muy baja, porque es la misma que se pagaba el año 1921, su capitalización da un valor mucho menor del obtenido en la subasta y dentro del plazo de sesenta días siguientes al otorgamiento de la escritura, cuando el importe del precio está invertido en Deuda perpetua, el inquilino, en uso del derecho que le concede el artículo 67 de la ley de Arrendamientos Urbanos, pide la nulidad de la escritura de venta, y el Juez no tendrá más remedio que decretarla.

En su consecuencia, el rematante, que acudió a la subasta, se ve obligado a seguir un juicio que él no ha buscado; se le priva de una finca que adquirió legítimamente y con el máximo de garantías, y como final, habrá de esperar a que se le reintegre el precio todo el tiempo que la entidad benéfica necesite para deshacer todo lo hecho.

La entidad benéfica tiene que cargar con el coste del expediente, tasación, anuncios de subasta y demás que se hayan originado y gestionar la venta de la Deuda que haya adquirido para poder reintegrar al comprador; la finca se queda sin vender, con grave perjuicio para la fundación, que seguirá percibiendo la misma renta del inquilino, siempre mucho menor que la que le produciría la lámina de Deuda perpetua, y, por último, las leyes de Beneficencia se quedan sin cumplir.

2.º *Venta en subasta judicial.*—Por los trámites del procedimiento judicial, sumario de la ley Hipotecaria, el acreedor pide la ejecución de su hipoteca sobre dos fincas urbanas arrendadas a un solo inquilino cada una de ellas. Seguido el procedimiento se celebra la subasta, y el Juez adjudica las fincas al mejor postor, y el precio obtenido lo entrega al acreedor en pago de su crédito, por principal, intereses y costas, sin que quede remanente alguno para el deudor.

Y cuando todo esto se haya hecho, el inquilino pide la nulidad de la venta por precio excesivo, y el mismo Juez que adjudicó la finca se ve obligado a decretar su nulidad.

Consecuencia, que el acreedor habrá de devolver el precio recibido con sus intereses, y su hipoteca se queda sin ejecutar hasta que, cansado de esperar, si la casa no se desaloja, se vea obligado a intentar una

nueva subasta antes de que prescriba la acción hipotecaria; mientras tanto, no sólo no habrá cobrado su crédito, sino que éste seguirá aumentando con los intereses y no podrá reintegrarse de las costas del procedimiento que se anuló hasta que se celebre otra subasta con mejor resultado.

Por este sencillo procedimiento, un deudor avisado, de acuerdo con el inquilino, puede evitar o diferir el pago de su deuda todo cuanto quiera.

VII.—CONCLUSIÓN.

Con lo expuesto hay elementos de juicio bastantes para confirmar cuanto decimos al principio y para llegar a las siguientes conclusiones:

1.^a El artículo 67 de la nueva Ley concede al inquilino el derecho de impedir el cambio de dueño de la finca que ocupa, y en la forma que este derecho se establece en la Ley, podrá conseguirlo en el 90 por 100 de los casos de transmisión de la finca a título oneroso.

2. Este derecho viene a constituir una prohibición de enajenar que puede hacer valer el inquilino, y su consecuencia, fatalmente, ha de ser la amortización de la propiedad urbana arrendada, con todos sus perniciosos efectos para el comercio de buena fe, la economía nacional y el crédito territorial.

3.^a El precio, aunque el inquilino lo estime excesivo, puede ser real y efectivo y lo será en la mayoría de los casos; sin embargo, la Ley permite impugnarlo con el máximo de garantías de éxito.

4.^a Ninguna de las razones alegadas para justificar el precepto es suficiente, a la vista de los efectos que está llamado a producir.

5.^a Mientras el artículo 67 de la nueva Ley esté en vigor, el régimen hipotecario logrado con tantos esfuerzos a través de un siglo tiene abierta una vía de agua que puede dar al traste con él; medítese qué queda de la hipoteca y de todos los principios que sirven de base a nuestro sistema, y se llegará a la convicción de que conservan todo su vigor, mientras no haya un inquilino que diga lo contrario.

6.^a Por mucha que sea la protección que quiera concederse al inquilino, nunca debe llegar, como lo hace el artículo 67, a hacerlo árbitro de nuestra legislación civil e hipotecaria y de la actuación notarial, judicial y administrativa.

PEDRO S. REQUENA

Notario.