

liar de las controversias derivadas de la sucesión mortis causa, puede ser ventilada por una de las técnicas no judicial de resolución de conflictos, como es la mediación. En su virtud, daremos cuenta del estado del iter legislativo de la futura Ley estatal en la materia y de los aspectos más relevantes de la Directiva 2008/52/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de mayo, sobre ciertos aspectos de la mediación en asuntos civiles y mercantiles.

do the authors overlook the fact that the two facets (the asset-related facet and the family-related facet) of the controversies stemming from mortis causa succession can be dealt with using one of the non-judicial techniques of conflict resolution, such as mediation. The authors report on the status of the legislative process of the future national law on the matter and on the more-relevant aspects of Directive 2008/52/EC of the European Parliament and of the Council of 21 May on certain aspects of mediation in civil and commercial matters.

5. Obligaciones y Contratos

LA COMPRAVENTA DE FINCA RÚSTICA CONSTANDO UN ARRENDAMIENTO HISTÓRICO INSCRITO EN LA FINCA DE PROCEDENCIA: ANÁLISIS DE LA RDGRN DE 5 DE ABRIL DE 2010

por

ROSANA PÉREZ GURREA
Abogado

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. ANÁLISIS DE LA DGRN DE 5 DE ABRIL DE 2010.—III. EFECTOS REGISTRALES.

I. INTRODUCCIÓN

Ya desde el Derecho romanista, el arrendamiento procede tanto en su esencia como en su regulación de la *locatio conductio* romana y en concreto del contrato de colonato que constituye su variedad rústica. Sin embargo, como señala DE LOS MOZOS (1): «a lo largo del derecho intermedio viene directamente influido, en su pureza técnico-jurídica, como relación jurídica obligatoria, no sólo por el precario postclásico, sino también por otras formas de uso y disfrute de la tierra, procedentes de la tradición vulgar y del confusionismo feudal que le atribuyen rasgos diferentes».

La regulación que hace el Código Civil de esta materia, así como su insuficiencia para resolver los problemas planteados en la práctica, dieron lugar a la aparición de una legislación especial en la materia. Se inicia así una legis-

(1) Véase DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, J. L., *Comentario de la Ley de Arrendamientos Rústicos*, ed. Dykinson, 2005, pág. 22.

lación intervencionista que culminaría con la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935, según la cual, el propietario tenía libertad para arrendar o no, pero si lo hacía, el contrato se regía por normas imperativas, idea reiteradamente declarada por la jurisprudencia en sentencias de 29 de octubre de 1945 y 5 de abril de 1949, entre otras. Esta concepción social e institucional del arrendamiento rústico se distancia bastante de los principios reguladores de esta figura jurídica en el Código Civil. Posteriormente se dictó un Reglamento para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos aprobado por Decreto de 29 de abril de 1959, que en realidad más que una norma de carácter reglamentario era un texto refundido, ya que no se limitó a desarrollar la ley, sino que sistematizó las disposiciones legislativas existentes hasta ese momento en la materia.

La reforma de esta legislación tiene lugar por Ley de 31 de diciembre de 1980, la cual se caracterizaba por su tendencia social manifestada en la protección del arrendatario, concediéndole derechos tan importantes como el de tanteo y retracto, contempla el derecho de adquisición forzosa, el carácter restrictivo de la renunciabilidad de derechos, establece para el arrendatario el requisito de profesionalidad, regula la intervención administrativa en defensa de los pequeños agricultores y la creación de Juntas Arbitrales de Arrendamientos Rústicos.

La necesidad de su reforma vino motivada por su excesiva rigidez y la deficiencia estructural de la agricultura española, que aconsejaban un cambio liberalizador en la legislación especial arrendaticia.

El primer paso en esta línea liberalizadora viene representado por la Ley 19/95, de 4 de julio, de modernización de explotaciones agrarias, la cual establece una duración mínima de los arrendamientos de cinco años frente a los veintiuno de la anterior regulación, y suprime las prórrogas forzosas, abriéndose una etapa en la legislación arrendaticia rústica, conducente a una mayor movilidad de la tierra y a la modernización de nuestras explotaciones agrarias. Como señala DE LOS MOZOS (2), esta ley «representa una nueva desamortización de los arrendamientos rústicos».

El establecimiento de una adecuada regulación de los arrendamientos rústicos, se convierte, no ya en un instrumento de política económica y social, sino también en un mandato constitucional dirigido a los poderes públicos *ex* artículo 130 de la CE.

Fruto de todo ello es la LAR 49/2003, de 26 de noviembre, que tiene como finalidad lograr una flexibilización del régimen de arrendamientos rústicos, siguiendo la línea iniciada por ley de 4 de julio de 1995. En su artículo 1 otorga primacía a la autonomía de la voluntad de las partes en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley. La mencionada ley trata de lograr un aumento de eficiencia de las explotaciones que compense posibles pérdidas de renta a agricultores y ganaderos, sigue así las directrices implantadas por la Política Agraria Común de la UE (PAC), que para ello exige explotaciones de dimensiones superiores a las anteriores y una correlativa dinamización del mercado de tierra.

Esta Ley ha sido modificada por Ley 26/2005, de 30 de noviembre, ya que se entendía que la Ley de 2003 necesitaba una modificación sustancial con el fin de incidir en el ámbito agrario y en un armónico desarrollo rural, que tenga en cuenta todos los aspectos económicos, sociales y humanos que se dan

(2) DE LOS MOZOS Y DE LOS MOZOS, *op. cit.*, pág. 21.

en las relaciones arrendaticias, de manera que se facilite un equilibrio entre las partes, en el marco de los derechos y obligaciones que la propia ley reconoce. El objetivo principal que pretende esta reforma como señala su exposición de motivos es «servir de instrumento de movilización de tierras y recursos agrarios para posibilitar el aumento de las explotaciones agrarias viables y hacerlo en el marco de una agricultura fuertemente tecnificada y para unos activos agrarios que sean profesionales de la agricultura».

II. ANÁLISIS DE LA RDGRN, DE 5 DE ABRIL DE 2010

Se trata de un supuesto de venta de finca rústica, en la que el vendedor manifiesta que no se halla arrendada. Sin embargo, en el Registro de la Propiedad consta inscrito un arrendamiento anterior a 1935, no cancelado en la finca de origen. El Registrador de la Propiedad deniega la inscripción por defecto insubsanable en base a que en la escritura objeto de calificación la parte transmitente declara bajo pena de falsedad, que la finca no está arrendada, ni cedida en aparcería y que no se ha hecho uso en los seis años anteriores a esta fecha del derecho reconocido en el artículo 26.1 de la LAR de 1980, pero en el RP consta inscrito un arrendamiento en la finca de origen. El Registrador de la Propiedad exige que se aclare la situación denegando la inscripción, aunque parece dar a entender que es posible la inscripción cancelando previamente el arrendamiento. El Registrador sustituto confirma la calificación remitiéndose a los mismos argumentos de la nota del registrador sustituido.

El Notario interpone recurso con arreglo a las siguientes consideraciones:

1. Alega la falta de motivación sustantiva de ambas notas, ya que no ofrecen ninguna causa o anclaje legal, jurisprudencial o doctrinal que sustente que para que pueda inscribirse la compraventa debe cancelarse con carácter previo el arrendamiento que figura inscrito en la finca registral de procedencia. La calificación del Registrador sustituto no ofrece ni tan siquiera una mínima variación de la calificación realizada por el Registrador sustituido, simplemente la confirma.
2. El arrendamiento inscrito no es una prohibición de disponer. La legislación de arrendamientos rústicos en ningún caso impone al propietario de la finca una prohibición de enajenación, por tanto es necesario preguntarse qué es lo que lleva a la conclusión de que un arrendamiento inscrito en una finca de procedencia, anterior a 9 de septiembre de 1935, opere a modo de prohibición de disponer perpetua, es decir, que impide que se inscriba todo acto dispositivo, salvo que la inscripción del arrendamiento se cancele. A partir de la Ley de 15 de marzo de 1935 se regula específicamente el principio de subrogación en la posición del arrendador; luego recogido en las sucesivas normas dictadas al respecto, entre las que destacamos el artículo 22 de la Ley 49/2003, modificado por Ley 26/2005, que señala: «El adquirente de la finca, aun cuando estuviese amparado por el artículo 34 de la LH, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, y deberá respetar el plazo que reste de la duración mínima del contrato prevista en el artículo 12 o la de la prórroga tácita que esté en curso si se trata del tercero hipotecario, mientras que en los demás casos deberá respetar la duración total pactada». Como vemos, en ningún

caso se impide la transmisión, sino que se facilita el acceso a la propiedad del arrendatario, y condiciona la transmisión a terceros al cumplimiento de las notificaciones que han de realizarse con dicha finalidad.

3. El arrendamiento inscrito no es un derecho real, ya que la inscripción no tiene la virtualidad de cambiar la naturaleza de los derechos, como señala PAU PEDRÓN, partiendo de la base de que la Ley Hipotecaria no puede transformar la naturaleza de los derechos, sino sólo regular los requisitos y efectos de su acceso al Registro, entiende que la afirmación de la Exposición de Motivos de 1861, de haber creado «un verdadero derecho real», ha de entenderse dentro del contexto y finalidad de la misma, como voluntad de dar al arrendamiento el mismo tratamiento hipotecario que a los demás derechos reales, convirtiéndolo en un derecho hipotecariamente real, cuya inscripción produce más efectos que el que tradicionalmente se le ha señalado de oponibilidad. Estos efectos son: el de legitimación en su triple aspecto sustantivo, procesal y operativo, el de fe pública registral y el de prioridad que actúa en sus dos aspectos: como preferencia excluyente y como superioridad de rango.

Como señala la sentencia del TS, de 15 de marzo de 1968, «el arrendamiento inscrito no produce ningún efecto hipotecario, salvo el genérico derivado de cualquier clase de publicidad oficial, de que él será conocido por todos».

4. El principio de seguridad jurídica. En la nota simple informativa del Registro de la Propiedad recibida por telefax y que consta incorporada a la escritura calificada no se indica la fecha del arrendamiento ni las circunstancias esenciales del mismo, si bien de la misma se deduce claramente que el arrendamiento inscrito es de fecha anterior a 9 de septiembre de 1935, así como que la finca arrendada no es exactamente la finca vendida sino otra de donde procede. Tanto en la escritura calificada como en el título previo, se manifiesta expresamente por las partes que la finca objeto de la misma está libre de arrendamientos. Esta misma manifestación ha podido comprobarse por el Registrador calificador en todos los títulos anteriores. De manera que si, durante el transcurrir de los años desde 1935, se han venido produciendo sucesivas inscripciones de segregación y venta, no sólo de la finca concreta objeto de la escritura, sino de todas las demás que de aquella matriz inicial han derivado, y hasta la fecha no ha existido traba alguna en reflejarse registralmente tales actos, no es comprensible que sin ley alguna que lo disponga, se modifique de forma absoluta el criterio, y se impida la inscripción de las sucesivas transmisiones.
5. Ley aplicable. Dada la fecha de la nota puede concluirse que tal arrendamiento se debió regir, además de por los términos del contrato por el que se constituyó, por la legislación anterior al Reglamento de 1959, por el Código Civil o, en su caso, por la Ley de 15 de marzo de 1935. En ninguna de estas leyes se contempla la necesidad de extinguir el arrendamiento para que tenga lugar la venta de la finca.

La DGRN, en Resolución de 22 de marzo de 1999, señala que: «será necesario para la inscripción de una venta judicial, que se justifique haber hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación

sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. Manifestación que en la Ley está contemplada como una declaración expresa y específica del disponente que no puede inferirse indirectamente de otros datos o manifestaciones del documento, cuya constancia en el título inscribible es un requisito formal de éste para su inscripción, de tal manera que su omisión es calificada por la Ley como defecto subsanable y con la que se intenta garantizar fundamentalmente los derechos de adquisición preferente que los terceros arrendatarios tienen en relación a dicha transmisión». Observamos que nada de esto, ni siquiera tangencial o indirectamente, aparece en la calificación recurrida.

Por todo ello, si bien la escritura calificada recoge como afección o carga, el arrendamiento de la finca de procedencia que figura en la nota simple del Registro de la Propiedad, seguidamente contiene la declaración expresa de los otorgantes de que la finca objeto de la venta no está arrendada.

En mi opinión, debe entenderse que el arrendamiento que en su día afectaba a la finca de procedencia ya no está subsistente, por lo cual en sintonía con el principio de publicidad registral y sus efectos, la pervivencia de la nota del año 1935 en que se hacía referencia a aquel arrendamiento no puede implicar otra cosa que una mera advertencia a todo tercer adquirente o hipotecario de la oponibilidad del derecho del arrendatario, con el fin de excepcionar el principio del derecho común castellano —venta quinta renta—, pero sin ningún efecto impeditivo o prohibitivo de enajenación.

La DGRN estima el recurso y revoca la nota de calificación del Registrador señalando que la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935 no cierra el Registro a las compraventas de fincas arrendadas, la Ley vigente sólo lo cierra provisionalmente en tanto no se acrediten las notificaciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente por el arrendatario y además el arrendamiento, objeto del presente caso, no está vigente, aunque no se haya cancelado registralmente, por aplicación de lo dispuesto en la Ley 1/1992 de Arrendamientos Rústicos Históricos.

III. EFECTOS REGISTRALES

Ya indicaba CORRAL DUEÑAS (3) que «la relación arrendaticia 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».

En el recurso que es objeto de nuestro análisis se ha de determinar si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de finca rústica otorgada el 18 de junio de 2009, en la que el vendedor manifiesta que no está arrendada, ni cedida en aparcería y que no se ha hecho uso en los seis años anteriores a la fecha de otorgamiento de la escritura del derecho a que se refiere el artículo 26.1 de la LAR, de 31 de diciembre de 1980. El Registrador deniega la inscripción porque de los antecedentes obrantes en el Registro aparece un arrendamiento inscrito sobre la finca de procedencia, considerando necesaria para

(3) Vid. CORRAL DUEÑAS, FRANCISCO, «El agrarismo en la publicidad registral», en *RCDI*, núm. 657, pág. 883.

posibilitar la inscripción una aclaración sobre tal extremo y la cancelación previa del arrendamiento. Sin embargo, en la finca calificada se manifiesta expresamente por las partes que la finca objeto de la misma está libre de arrendamientos. La cuestión estriba en dilucidar si la contradicción entre esta manifestación y la constancia registral del arrendamiento debe ser o no aclarada como requisito previo para la inscripción en el Registro de la escritura de compraventa calificada y en su caso, procede previamente a la cancelación del arrendamiento.

La Ley de 15 de marzo de 1935, de Arrendamientos Rústicos, desarrollada por el Decreto de 27 de abril de 1935, vino a regular un Libro especial que debería llevarse en todo Registro de la Propiedad, en el que se inscribirían los arrendamientos de todas clases y aparcerías de fincas rústicas radicantes en todo o en parte en el territorio de su respectiva demarcación. Los asientos se practicaban en el mismo por el sistema del encasillado, debiendo expresarse el plazo de duración del arrendamiento y las prórrogas. Practicada la inscripción en el Libro especial, si la finca estaba inscrita a nombre del arrendador, se practicaría la oportuna nota de referencia al margen de la inscripción de su derecho, a efectos de coordinación. Por otra parte, permitía, a instancia del arrendatario, hacer constar en el reseñado Libro la prórroga de los arrendamientos, siempre y cuando la solicitud se presentase antes de la finalización del periodo que se ha de prorrogar; también se regulaba la cancelación a instancia del arrendador por el solo transcurso del tiempo fijado y en su caso el de las prórrogas que se hubiesen utilizado, si no constare en el Registro la voluntad del arrendatario de continuar en el disfrute de la finca antes del transcurso del plazo inicial o el de la última prórroga.

También hay que tener en cuenta que la inscripción del arrendamiento en este Libro especial aparecía subordinada a ciertos requisitos de coordinación con el contenido del RP. En concreto, si la finca objeto de arrendamiento no estuviese inscrita en el Registro o lo estuviese a nombre del arrendador, se practicaría la inscripción en el Libro especial de arrendamientos, extendiéndose en el segundo caso nota marginal en la inscripción de dominio a efectos de coordinación. Si por el contrario, la finca estuviera inscrita en el Registro a nombre de persona distinta del arrendador, el arrendamiento no podía inscribirse en el Libro especial sin el consentimiento del titular registral o alternatively sin que se presentase documento fehaciente que acreditase que el arrendador había adquirido el inmueble y que éste estaba catastrado o amillado a su nombre.

Los efectos que producía la inscripción en el Libro especial eran los siguientes:

1. Por un lado, la inscripción del arrendamiento produciría todos los efectos a favor del arrendatario previstos en la Ley, pero no perjudicaba al titular registral que no hubiera consentido expresamente la inscripción, salvo el derecho del arrendatario de buena fe de continuar en la posesión de la finca arrendada durante el año agrícola.
2. Por otro lado, inscrito un arrendamiento en el Libro especial no podría, mientras estuviese vigente, inscribirse ningún otro arrendamiento contradictorio con el inscrito sobre la misma finca o porción de finca arrendada.

Los arrendamientos rústicos históricos se encontraban regulados en la Ley 1/1992, de 10 de febrero, considerando como tales:

- a) Los anteriores al Código Civil cuyo arrendatario traiga causa de quien lo fuera a su publicación.
- b) Los concertados antes de la Ley de 15 de marzo de 1935 cuando el arrendatario sea cultivador personal.
- c) Los anteriores a 1 de agosto de 1942, cuya renta hubiera sido regulada por una cantidad de trigo no superior a cuarenta quintales métricos y en los que la finca venga siendo cultivada personalmente por el arrendatario.

El artículo 2 de la Ley 1/1992 dispuso que los arrendamientos rústicos históricos que se hallasen vigentes a la entrada en vigor de la misma, quedarían prorrogados hasta el 31 de diciembre de 1997, plazo en el cual podría ejercitar el arrendatario el derecho de acceso a la propiedad de las fincas arrendadas, prórroga que complementaba el artículo 3 respecto del arrendatario cultivador personal que tuviera cincuenta y cinco años cumplidos a la entrada en vigor de la Ley. Esta ampliación de prórroga como máximo podría extenderse hasta que tales personas cumplieren los sesenta y cinco años, es decir, diez años más desde la entrada en vigor de la Ley, prórroga complementaria que también estaba vencida el 18 de junio de 2009, fecha del otorgamiento de la escritura calificada.

La DGRN, en la Resolución de 5 de abril de 2010, llega a las siguientes conclusiones:

1. Que no es la nota de referencia o coordinación extendida al margen de la inscripción del dominio del arrendador en el RP, sino la inscripción en el Libro especial regulado por la Ley de 15 de marzo de 1935, la que publicaba las vicisitudes y contenido del contrato de arrendamiento, y esta inscripción no ha sido acreditada en la calificación registral.
2. Que la eficacia de las inscripciones en los Libros especiales de arrendamientos regulados por la Ley de 27 de marzo de 1935 no alcanzaba a condicionar la inscripción de las transmisiones dominicales sobre la finca arrendada al requisito de su notificación al arrendatario para garantizar un derecho de adquisición preferente.
3. Que en ningún caso, ni en los arrendamientos rústicos históricos ni en los del régimen general, el arrendamiento inscrito produce el cierre definitivo del Registro respecto de los actos dispositivos relativos a la finca sino, en su caso, el cierre provisional hasta que se acredite el cumplimiento de las notificaciones para el posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que exista un arrendamiento vigente *ex* artículo 22 de la LAR 49/2003 modificado por Ley 26/2005.
4. Que, como se ha indicado, el arrendamiento originario, objeto de la nota marginal extendida en el Registro el 9 de septiembre de 1935, no puede entenderse que estuviera vigente a la fecha de autorización de la escritura calificada.
5. El hecho de que el arrendamiento no se haya cancelado no resulta contradictorio con su extinción por el transcurso del plazo y sus prórrogas.

En base a todo este razonamiento, que comparto en su totalidad, la DGRN señala la falta de fundamentación legal suficiente para sostener la denegación acordada por el Registrador en su calificación, por tanto estima el recurso y revoca la nota de calificación.

RESUMEN

COMPRAVENTA DE FINCA
RÚSTICA
ARRENDAMIENTO HISTÓRICO
INSCRITO

En este trabajo hemos analizado si es o no conforme a Derecho la calificación registral por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa de una finca rústica otorgada el 18 de junio de 2009, en la que el vendedor manifiesta que no está arrendada y que no se ha hecho uso en los seis años anteriores a la fecha de otorgamiento de la escritura del derecho a que se refiere el artículo 26.1 de la LAR de 1980. El Registrador deniega la inscripción porque consta un arrendamiento inscrito en la finca de procedencia, entendiendo necesario para que pueda practicarse la inscripción una aclaración sobre tal extremo y la cancelación previa del arrendamiento.

La DGRN revoca la nota, señalando que la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1935 no produce cierre registral a las compraventas de fincas arrendadas, que la Ley vigente sólo lo cierra provisionalmente en tanto no se acrediten las notificaciones para el ejercicio del derecho de adquisición preferente por el arrendatario y además el arrendamiento objeto del presente análisis no está vigente, aunque no se haya cancelado registralmente, por aplicación de lo dispuesto en la Ley 1/1992 de Arrendamientos Rústicos Históricos.

ABSTRACT

RURAL PROPERTY SALE
HISTORICAL REGISTERED
LEASE

This paper analyses whether or not a registrar's scrutiny of legality leading to refusal to register a deed is lawful or not. The deed in question was made on 18 June 2009 in the sale of a rural property. In it the seller stated that the property was not leased and that, in the six years prior to the date of the deed, no use had been made of the right at issue in section 26.1 of the Spanish Urban Lease Act of 1980. The registrar refused to register the sale because the registry contained a record of a lease on the parent property; the registrar felt that clarification of this point and cancellation of the lease were needed before the sale could be registered.

The Directorate-General of Registries and Notarial Affairs revoked the registrar's findings, indicating that the 1935 Rural Lease Act did not cause the registry closure of sales of leased properties, that the current Act calls for such sales to be closed only provisionally until proof is shown that the tenant received notice to exercise his right of first refusal, and in addition that the particular lease at issue was no longer in force (although it was not cancelled in the registry) by application of Act 1/1992 on historical rural leases.