

- «La Administración de la Sociedad Anónima», *Revista Jurídica del Notariado*, octubre 1992.
- *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, tomo XXX, vols. 1.º y 2.º, Madrid, 1991: MARTÍNEZ SANCHIZ: «Los estatutos sociales y su modificación»; OLIVARES JAMES: «Los órganos sociales (estructura y funcionamiento)»; ARANGUREN URRIZA y FERNÁNDEZ-TRESGUERRES GARCÍA: «Poder de representación en la Sociedad Anónima: poder orgánico y apoderamiento».
- VELASCO, ESTEBAN: «Modalidades de atribución y ejercicio del poder de representación», *Derecho Mercantil de la Comunidad Económica Europea*, Civitas, Madrid, 1991.
- URÍA, R.: *Derecho Mercantil*, Marcial Pons, Madrid, 1991.
- CANO FERNÁNDEZ, E.: «La representación de la sociedad anónima», *REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO*, mayo-junio 1990.

EL ARTICULO 91.1 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS RUSTICOS PUEDE SER CUMPLIDO MEDIANTE EL EMPLEO DE UNA FRASE IMPERSONAL Y SIN REFERENCIA TEMPORAL ALGUNA. (RESOLUCIÓN DE 11 DE ENERO DE 1994. BOE DE 9 DE FEBRERO DE 1994.)

Hechos.— Por escritura que autorizó el 10 de diciembre de 1986 el Notario recurrente, don A. V. M. G. vendió a don B. M. S. dos fincas; la segunda de ellas, una rústica en término de Illescas, finca 589 del Registro de la Propiedad número 1 de dicha localidad. Entre las circunstancias expositivas de dicha escritura figura la siguiente: «Arrendamientos. Sigue diciendo que ambas fincas están libres de arrendamientos, añadiendo que sobre la segunda no se ha hecho uso de la facultad prevista en el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos».

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Illescas, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción de la finca número 2 del precedente documento, por el defecto subsanable de no aparecer debidamente cumplimentado el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. No se ha solicitado anotación de suspensión. Illescas, 2 de mayo de 1992.—El Registrador. Hay una firme ilegible».

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación en base a las siguientes alegaciones: Que la nota de calificación adolece de ambigüedad, pues no indica la causa del indebido cumplimiento del artículo 91, tanto más sorprendente cuando la escritura recoge la declaración que ha quedado transcrita; que la contemplación de la fórmula utilizada con la recogida en el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos señala dos diferencias: la no precisión de su apartado primero y la omisión «en los seis años precedentes; la no mención del apartado primero del artículo 26 está cubierta por la remisión genérica al precepto, compuesto de dos apartados, de los cuales el primero sólo contiene una facultad, mientras el segundo previene una obligación formal; y es que, en último término, más vale el conocimiento íntegro del precepto que el meramente fragmentario; todo ello conduce a la no señalización de los seis años precedentes, pero es que la expresión «no se ha hecho uso...» es gramaticalmente mucho más absoluta, pues significa que no se ha utilizado ni en los seis años anteriores ni nunca, interpretación que por evidente no ha sido

cuestionada hasta ahora en otras escrituras de idénticas circunstancias; y es que la debida cumplimentación de un artículo no requiere en buena técnica jurídica su reproducción exacta.

Informe del Registrador.—El Registrador, en su preceptivo informe, alegó: Que el Notario recurrente, llevado posiblemente por su afán simplificador, ha preferido adoptar una fórmula distinta de la contenida en el texto legal, fórmula que interpreta en el escrito de recurso como de una graffa muy superior a la legal que, a mayor abundancia, escapa a la función registral y que fuerza, con una visión personal, el terminante texto del artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos. Que prescindiendo del supuesto de finca arrendada, que no es el ahora contemplado, y circunscribiéndonos al caso de finca libre de arrendatarios, el mencionado precepto legal impone un doble requisito para poder inscribir la transmisión en el Registro: 1) La simple declaración por el transmitente de que la finca no está arrendada, lo que se cumple en el presente caso, y 2) La declaración de que no ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que al arrendador reconoce el artículo 26.1 de la Ley, o sea, el derecho a enervar la prórroga del contrato. La segunda declaración es evidente, y así lo reconoce el recurrente, que no se cumple en su letra. Y aunque a su juicio la expresión utilizada es gramaticalmente mucho más absoluta, es más cierto que el Registrador no puede jugar con interpretaciones y presunciones para dar acceso al Registro a los actos transmisivos, sino que debe velar porque se cumplan los requisitos que a tal fin señalan las normas jurídicas, sin dudas ni ambigüedades. Que la fórmula legal aparece mutilada al suprimirse la frase «en los seis años anteriores a la transmisión», lo que desvirtúa el sentido del precepto. Gramaticalmente dicha frase es un complemento circunstancial de tiempo que integra la oración y la perfecciona, complemento que no puede considerarse un adorno literario, sino algo requerido por la propia oración que puntualiza y precisa los requisitos que desea imponer la Ley, pues no es lo mismo el transcurso de un tiempo ilimitado que la fijación de un tiempo concreto para que el arrendador pueda transmitir sin trabas la finca en el supuesto de que haya hecho uso de la facultad que le atribuye el artículo 26.1 de la Ley. La consecuencia lógica es que si no se comprendiera tal complemento circunstancial, el dato de no haberse hecho uso de la facultad del artículo 26.1 de la Ley tanto podría referirse al día anterior a la transmisión como a un plazo indefinido o nunca. Que desde un punto de vista sistemático el repetido plazo de seis meses del artículo 91.1 de la Ley tiene perfecta correspondencia con el del artículo 26.1, de suerte que si se transmite la finca antes de que transcurra se retorna a la situación de finca arrendada, con la consiguiente necesidad de notificaciones para que el arrendatario pueda ejercitar su derecho de preferente adquisición, y análogamente, cuando el arrendatario adquiera la finca en ejercicio de su derecho de acceso a la propiedad, el artículo 84.2 de la Ley le prohíbe enajenarla en tanto no transcurran seis años desde la fecha de su adquisición, todo ello para evitar operaciones especulativas en fraude de la Ley. Y finalmente, respecto de que para cumplir un precepto legal no se requiere su reproducción exacta, ello es cierto, pues ni las escrituras públicas ni los asientos registrales son reproducción de textos legales ni tratados de Derecho, limitándose a conformar y asegurar la vida jurídica de acuerdo con el Derecho vigente, pero no excluye el cumplimiento de la norma jurídica en él contenida.

Auto del Presidente.—El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota de calificación, fundándose en que la literalidad del artículo 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y las exigencias del artículo 148 del Reglamento Notarial reclaman en el documento una declaración del transmitente obvia, expresa y directa sobre si ha hecho uso del derecho de oposición a la prórroga, que en la escritura cuestionada no se cumple tanto por omitir la referencia al tiempo expresamente prevenido como por omitir la declaración en primera persona sobre el propio comportamiento bajo la responsabilidad de incurrir en un delito de falsedad, utilizando en su lugar una locución u oración impersonal con el verbo en tercera persona e imprecisión en cuanto al sujeto, no coincidente con la propia, personal y explícita que el precepto impone.

Apelación del Notario.—El Notario recurrente apeló el auto presidencial alegando que el artículo 148 del Reglamento Notarial no es precepto invocable cuando se trata de un supuesto defecto registral ni resulta infringido cuando lo que se propugna es una interpretación puramente literal de una negación absoluta, y que la razón de fondo de la alzada estriba en la necesidad de resaltar el verdadero valor de la calificación registral y obviar la frase del auto de que «la función calificadora no puede jugar con interpretaciones y presunciones», pues es evidente que en la interpretación se encuentra el eje jurídico de la calificación, conviniendo traer a colación el artículo 1.284 del Código Civil, tanto más cuando en buena lógica la frase utilizada sólo admite un sentido y lo que se pretende es que se haga valer su significación literal.

Doctrina de la Dirección General.—Vistos los artículos 26 y 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y Resolución de esta Dirección General de 19 de febrero de 1986.

1. Se plantea en el presente recurso el determinar si la declaración contenida en la escritura de compraventa de una finca rústica donde el vendedor, tras manifestar que la misma está libre de arrendatarios, hace constar que «no se ha hecho uso de la facultad prevista en el artículo 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos» cumple con la exigencia contenida en el artículo 91.1 de dicha Ley.

2. Dentro del amplio abanico de derechos que al arrendatario confiere la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, reguladora de los arrendamientos rústicos, interesa en este momento destacar dos: el de prórroga del arrendamiento, regulado en su artículo 26 y disposición transitoria primera, sin perjuicio de la posibilidad de oposición por ésta en el artículo 26, y el de acceso a la propiedad que contempla el capítulo IX y cuya principal manifestación la constituyen los derechos de tanteo y retracto ejercitables en toda transmisión *inter vivos*, excepción hecha de los supuestos que contempla el artículo 92. Como garantía del respeto de ambos derechos, el artículo 91 de la misma Ley arbitra una serie de cautelas, exigiendo que en la escritura de enajenación el transmitente declare, bajo pena de falsedad, si la finca está o no arrendada y, en este último supuesto, «si ha hecho uso en los seis años anteriores a la transmisión del derecho que concede al arrendador el artículo 26.1 de la Ley», vedando el acceso al Registro de la Propiedad de la misma si no contuviere tales declaraciones, y además, en el supuesto de que tales declaraciones fueran positivas, prohibiendo al fedatario la autorización de la escritura en tanto no se le acredite fehacientemente la previa notificación al arrendatario del propó-

sito de enajenar y sus condiciones, y al Registrador de la Propiedad la inscripción sin justificar la notificación al mismo arrendatario del contenido de la escritura de enajenación.

3. En el presente caso la primera de las declaraciones, la relativa a la inexistencia actual de arrendatarios, no plantea dificultades, suscitándose el problema en torno a la fórmula utilizada para la segunda. Si la nota de calificación invoca como defecto el «no aparecer debidamente cumplimentado el artículo 91 de la Ley de Arrendamientos Rústicos», el informe del Registrador centra el incumplimiento en la falta de complemento temporal del plazo durante el cual no se ha ejercitado el derecho del artículo 26 de la Ley, a lo que el auto apelado añade el uso de una locución impersonal, referida a una conducta sin agente determinado, en lugar de una declaración en primera persona relativa al propio comportamiento. Ninguno de los argumentos resulta convincente. La finalidad perseguida por la norma no es otra que exigir al transmitente la declaración —bajo pena de falsedad en documento público— de que en los seis años anteriores no se hizo uso del derecho de oposición a la prórroga forzosa, y es evidente que para ello no es imprescindible el uso de los propios términos del precepto legal, de suerte que, contra lo afirmado por el Registrador, la interpretación del sentido y alcance de la declaración que se haga al respecto, como la de todas las manifestaciones y declaraciones contenidas en las escrituras presentadas a inscripción, es uno de los cometidos de la función calificadora en cuanto tiende a apreciar la validez del acto dispositivo por lo que resulte de las mismas (art. 18 de la Ley Hipotecaria). En este caso la declaración del transmitente, en cuanto manifiesta que no se ha hecho uso del derecho concedido al arrendador por el artículo 26 de la Ley especial, es más amplia que la exigida por la Ley desde el momento que no parece concretada a un lapso de tiempo más o menos largo, sino que, literalmente interpretada, ha de entenderse referida a que nunca se ha hecho uso de tal derecho, lo cual, sin perjuicio de los riesgos que conlleva para quien la formula, cumple sobradamente la exigencia legal y la finalidad para la que se impone. Tampoco es rechazable la fórmula impersonal utilizada, que en ciertos casos puede ser la más conveniente si se quiere dar a tal manifestación la extensión temporal a que se acaba de hacer referencia, pues la declaración de no haberse ejercitado el derecho a enervar la prórroga hecha de un modo tan absoluto ha de entenderse referida no sólo al tiempo durante el cual ha sido titular de la finca quien la formula, sino a aquel durante el cual lo han sido sus causantes. Y es que, como ya declarara la Resolución de este Centro Directivo de 10 de febrero de 1986, en relación con la inexistencia de contrato de arrendamiento, si la declaración se formula en primera persona ha de entenderse que comprende tan sólo el plazo temporal durante el cual ha sido propietario quien la formula y no a aquel en que lo fueron sus causantes. Con ello resultará que si el declarante adquirió hace menos de seis años, su declaración sobre la falta de ejercicio, por él, del derecho de enervar la prórroga del arrendamiento no alcanzará el plazo temporal que la Ley exige. Y si bien es cierto que en el caso de que haya adquirido por acto *inter vivos*, tal declaración habrá de enlazar con la que en su día hiciera su transmitente en aquellos supuestos en que la adquisición haya sido por título *mortis causa*, o de las que excluyen los derechos de tanteo y retracto conforme al artículo 92 de la Ley, la manifestación sobre un determinado comportamiento personal no cumplirá con la exigencia legal, sino que también habrá de referirse a actuaciones ajenas, lo que queda comprendido en una declaración impersonal, todo ello con

independencia de la trascendencia que tal declaración, en cuanto referida a actos ajenos, pueda tener en orden a su posible falsedad.

Esta Dirección General ha resuelto estimar el recurso revocando el auto apelado y la nota del Registrador.

Comentario.—1. Siempre he pensado —y ya lo dije públicamente en otro lugar— que el jurista utiliza el lenguaje como herramienta fundamental en su quehacer cotidiano, siendo una de sus principales obligaciones la de afanarse por adquirir una óptima destreza en el manejo de aquélla. Por eso sigo lamentando que las Facultades de Derecho no tengan —ni hayan aprovechado las recientes reformas en sus planes de estudio para incorporarla— una asignatura cuyo objeto central sea el Lenguaje, bien sea en su faceta general o ceñido al lenguaje jurídico en particular, asignatura tanto más necesaria cuanto da la impresión —no sé si será un espejismo provocado por la edad— de que los profesores de bachillerato están últimamente bajando la guardia en esta área formativa.

2. Y no hago el lamento anterior porque me parezca que los intervinientes en el recurso que desembocó en la resolución sujeta a comentario adolezcan de falta de destreza en el manejo del lenguaje. Todo lo contrario. En un mundo jurídico como el que ahora nos rodea, donde el vulgarismo sintáctico y léxico se nos va infiltrando con escándalo de pocos, llama la atención una resolución como ésta en la que el debate se centró en una casi sutileza gramatical. Se trataba de dilucidar si la fórmula escogida por el Notario para que el otorgante cumpliera con el artículo 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos («no se ha hecho uso de la facultad prevista en el art. 26 de la Ley de Arrendamientos Rústicos») lograba o no dicho cumplimiento. Una simple confrontación con el texto legal (1) nos puede hacer pensar que el objeto del recurso se reducía a una bagatela, unos fuegos artificiales bajo una campana, unos juegos florales que revelan el escaso trabajo que por aquellos días tenían sobre la mesa tanto el Registrador como el Notario. Y sin embargo, si se profundiza un poco se comprueba que la polémica no ha sido inútil ni el tiempo perdido.

3. Ya el Presidente del Tribunal Superior de Justicia se percató de que no era igual utilizar una fórmula impersonal, propia de las oraciones pasivas reflejas, que sostener en primera persona el no ejercicio de un determinado derecho. La diferencia se podría traducir en que con el sistema utilizado en la escritura —caso de faltar a la verdad— puede quedar diluida una responsabilidad penal por falsedad en documento público, de indudable devengo, en cambio, en el caso del empleo de la primera persona. De ahí la razón fundamental para desestimar en primera instancia el recurso gubernativo. Aparte lo cual, el Presidente hace aplicación de un precepto —el art. 148 del Reglamento Notarial— que, aunque con acierto dice el Notario que no es invocable cuando

(1) Que me tomo la libertad de transcribir para satisfacer el derecho a la pereza del buen lector: «Art. 91.1: En toda enajenación de fincas rústicas el transmitente deberá declarar, bajo pena de falsedad, si la que es objeto de la misma se halla o no arrendada y, en este último supuesto, si ha hecho uso de los seis años anteriores a la transmisión del derecho que reconoce al arrendador el artículo 26.1 de la presente Ley. Sin esta declaración no podrá inscribirse la transmisión en el Registro de la Propiedad. Caso afirmativo, el fedatario no la autorizará sin que se le acredite de forma fehaciente la práctica de la notificación a la que se refieren los artículos anteriores».

se trata de un defecto registral, siempre es una delicia recrearse en su lectura. Creo que quien determinó que los Notarios deben observar en la redacción de los instrumentos «de acuerdo con la Ley, como reglas imprescindibles, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma», se hizo, gracias a estas hermosas y precisas palabras, acreedor de una pensión vitalicia.

4. La Dirección General, después de situar adecuadamente el supuesto de hecho y la normativa aplicable a éste en los fundamentos 1.º y 2.º, se adentra en el fundamento 3.º en la exposición de las objeciones a la inscribibilidad de la escritura que resultan tanto de nota e informe registrales como del auto presidencial, a saber, la falta del complemento circunstancial de tiempo y la utilización de la locución impersonal en la declaración exigida legalmente, para proceder, acto seguido, a su desmantelamiento.

5. Sin embargo, antes de entrar en las cuestiones discutidas, llaman la atención —y así debe ser aquí destacado— unas palabras sobre la relación entre interpretación y calificación registral y que son, como confiesa el Notario en la apelación, «la razón de fondo de la alzada». No he tenido a la vista los textos íntegros de informe y auto, pero de lo reflejado en el texto de la propia resolución se colige que el Registrador había llegado a sostener que «el Registrador no puede jugar con interpretaciones y presunciones para dar acceso al Registro a los actos transmisivos», y que el Presidente, casi copiándolo al pie de la letra, se atrevió a afirmar que «la función calificadora no puede jugar con interpretaciones y presunciones». No sé si *jugar* es un verbo adecuado, dada su rica y a veces desconcertante polisemia; pero no me cabe ninguna duda de que en el oficio registral la interpretación no sólo de los textos legales, sino también de los negocios jurídicos, ocupa un lugar destacado si no fundamental. En cuanto a la utilización de presunciones, si éstas las entendemos como reglas de dispensa de prueba o que invierten la carga de ésta de una parte a la contraria dentro de un proceso, es evidente que el Registrador no está llamado a su empleo. No obstante, el papel en la vida jurídica de las presunciones, tanto las legales como las «de hombre», se hace sentir en terrenos mucho más vastos que los acotados por el proceso. No debemos olvidar que, en el fondo, algunos principios hipotecarios, netamente registrales o internos, como el de rogación o el de tracto sucesivo, se apoyan en presunciones. Acaso las afirmaciones del Registrador y del Presidente sobre interpretación y presunciones y su exclusión de los medios de calificación no resultaran tan tajantes dentro de su contexto, pero es bueno —y de agradecer— que el Notario haya logrado arrancar de la Dirección General la afirmación de que «la interpretación del sentido y alcance... de todas las manifestaciones y declaraciones contenidas en las escrituras presentadas a inscripción es uno de los cometidos de la función calificadora en cuanto tiende a apreciar la validez del acto dispositivo por lo que resulte de las mismas». En unos tiempos como los que corren en que de la propia Dirección salen palabras que tratan de recortar el alcance de la calificación, bien está que, al menos, no se nos haya privado de la interpretación jurídica. De lo contrario se habría dado otro paso hacia adelante en la paulatina sustitución del hombre por la máquina. Aunque sólo hubiera sido por esto, el recurso habría merecido la pena.

6. Volviendo la vista a la cuestión sustantiva, bueno sería recordar las críticas hechas por la doctrina al artículo 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos en la medida en que obliga, o parece obligar, al transmitente a hacer una declaración de no ejercicio de la facultad de recuperación de la finca

durante los seis años anteriores, cuando bien pudiera ocurrir que tan sólo ha sido propietario, por ejemplo, durante los últimos tres años. En tal sentido, RODRÍGUEZ LÓPEZ (2) dice que «de *lege ferenda* los términos correctos del artículo 91.1 no podrían ser otros que los de obligar al transmitente a declarar si durante el tiempo de su titularidad se ha opuesto a la prórroga, como autoriza el artículo 26.1». La Dirección General se mueve en el terreno de *lege data* y afirma que si el transmitente «adquirió hace menos de seis años, su declaración sobre la falta de ejercicio, por él, del derecho de enervar la prórroga del arrendamiento no alcanzará el plazo temporal que la Ley exige». Con ello, el Centro Directivo está dando a entender que la fórmula impersonal empleada en la escritura objeto del recurso por el Notario recurrente es más perfecta, aunque no exenta de riesgos, que la utilizada en primera persona, que suele ser la habitual y que acaso hubiera gustado más al Registrador y al Presidente. De ahí que a partir de esta resolución o gracias a la precisión en ella contenida, y siguiendo su hilo argumental, no debería el calificador conformarse con que el transmitente, en el caso de que su tiempo de permanencia en la propiedad de la finca fuera inferior a seis años —y siempre que su título de adquisición sea *mortis causa* o por uno de los que enervan el retracto arrendaticio según el art. 92 de la Ley—, declare en primera persona que no ha hecho uso del derecho de recuperar la finca. Debe, por el contrario, ese transmitente declarar el no uso de tal derecho por sí y por su causante en los últimos seis años. Sin embargo, tal interpretación iría en contra de lo que RODRÍGUEZ LÓPEZ considera incontrovertible principio: el de que «nadie puede ser obligado, bajo pena de falsedad, a declarar aquello que ni está obligado ni tiene medios para conocer» (3). Este principio, no formulado en Ley alguna, no dudo en considerarlo como uno de los principios generales del Derecho, que ostentan, a tenor del artículo 1.4 del Código Civil, un carácter informador del ordenamiento jurídico y que, tenido en cuenta en el caso que nos ocupa de interpretar el artículo 91.1 de la Ley de Arrendamientos Rústicos, nos debe llevar a rechazar la consecuencia que se deduce de las propias palabras de la Dirección General y no exigir al transmitente que asuma los riesgos inherentes a una declaración referida a actos ajenos.

7. El Notario de nuestro caso tenía razón y, en consecuencia, logró la revocación del auto y nota, pero jugó demasiado fuerte y obligó a su cliente (4) a correr los riesgos derivados de una declaración referente a actos ajenos y a su posible falsedad. Nada digamos en cuanto a la falta del complemento circunstancial de tiempo. Si no se expresa, debe entenderse que *nunca* se ejerció el derecho derivado del artículo 26 de la Ley; pero poner esta aseveración en boca del transmitente es arriesgar demasiado. ¿Qué sabe el vendedor de lo que ocurrió con una finca que no fue suya en años pasados? ¿Por qué hacerle decir cosas que no sabe ni puede saber ni debe saber? El recurso está bien ganado, pero algo me apostaría asegurando que en aquella Notaría se ha debido de retocar fórmula tan omnicomprendiva como peligrosa.

(2) FÉLIX RODRÍGUEZ LÓPEZ, «El Registro de la Propiedad y la situación arrendaticia de las fincas», en *Boletín del Colegio Nacional de Registradores*, núm. 241, pág. 13.

(3) Lugar y página citados en nota 2.

(4) Si se me permite llamar cliente del Notario al vendedor, obligado por el artículo 1.455 CC a pagar los gastos del otorgamiento de la escritura salvo pacto en contrario.

8. Aunque no es aplicable a nuestro supuesto de hecho por razón de la fecha en que acaeció, no debemos dejar de hacer una somera referencia al escaso porvenir que, a medio plazo, tienen las normas comentadas. El artículo 28 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias de 4 de julio de 1995, con una técnica legislativa un tanto deficiente, introduce —para los contratos de arrendamientos rústicos que se celebren a partir de su vigencia— un sistema distinto en orden a duración del contrato, sus prórrogas y facultad del arrendador para recuperar la finca. Cuando esta Ley le atribuye tal facultad al término del contrato y de alguna de sus prórrogas «sin sujeción a ningún requisito o compromiso», claramente está eliminando para esos contratos venideros la aplicación del artículo 26.1 de la Ley de 1980 y sus reflejos en el artículo 91. Ocurre, sin embargo, que esta coexistencia prolongada con una pluralidad de regímenes jurídicos distintos para una misma institución —y lo mismo podríamos decir para los arrendamientos urbanos desde la Ley de 1994— va a provocar unas complicaciones para el intérprete que nos harán recordar el galimatías de las viviendas de protección oficial. En el plano registral el problema se agudiza porque no sabemos con exactitud cuándo habrá que dejar de tener presente el régimen del retracto arrendaticio según la Ley precedente, por razón de la posible subsistencia sobre la finca transmitida de algún arrendamiento sujeto a ella.

9. Sea como fuere, y enlazando con lo dicho al principio, no me resisto a traer a colación una cita de OTTO GIERKE que tomo prestada de RAFAEL DE MENDIZÁBAL ALLENDE (5): «La palabra —dijo el gran jurista germano— es la carne y la sangre de la jurisprudencia»; a lo que añade el propio MENDIZÁBAL: «La palabra desempeña un papel protagonista y es el norte infalible para la orientación del razonamiento jurídico. Si la Ley es lo que se lee, hay que leer, porque la gramática también tiene sus leyes».

EUGENIO RODRÍGUEZ CEPEDA

ES INSCRIBIBLE UNA ESCRITURA DE CESION DE BIENES EN EJECUCION DEL CONVENIO REGULADOR DE SEPARACION, SIN NECESIDAD DE APROBACION JUDICIAL AUN Y A PESAR DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 90 DEL CODIGO CIVIL. TODO ELLO SOBRE LA BASE DE LA DISPOSICION SEXTA ADICIONAL SOBRE TRAMITACION DEL PROCEDIMIENTO DE SEPARACION (LEY 30/1981, DE 7 DE JULIO), QUE EN EL CASO DE EXISTIR MENORES O INCAPACITADOS EXIGE LA APROBACION. (RESOLUCIÓN DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1995. BOE DE 8 DE DICIEMBRE DE 1995.)

Hechos.—I. El día 11 de febrero de 1992, ante don I. M. P., Notario de Barcelona; don J. C. M. y doña A. C. D. otorgaron escritura de cesión de bienes, en ejecución del convenio regulador de separación. En dicha escritura se acordó capitalizar la pensión compensatoria, y al efecto el señor M. cedió a doña A. C. en pago de la pensión una serie de bienes, entre los que se encuen-

(5) Voto particular a la Sentencia del Tribunal Constitucional 102/1995, de 26 de junio de 1995.