

## Alcance y sentido del párrafo octavo de la Disposición transitoria tercera, apartado B) de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 28 de junio de 1940, a la luz de la interpretación lógica, histórica, auténtica y sistemática

Al examinar un precepto de marcado carácter económico social, cual es el presente, no podemos evitar un pensamiento de filosofía constituyente: "La paz pública sólo puede descansar y estar segura cuando el respeto recíproco encuentra apoyo y defensa en aquellos que su misión es sustentarla y defenderla."

Esto lo comprendieron bien los pueblos que en la Historia fueron realidades, y la visión retrospectiva de su vida nos lo afirma incontestablemente. Y así, cuando móviles extraños los desconectaron de su fin, surgió la bancarrota espiritual, la pérdida de autoridad, y, lo que es más grave, la falta de fe en la cosa pública, y con ello el hundimiento de sus pueblos, a los que consciente o inconscientemente se les había inoculado la peor de las enfermedades: el escepticismo. Por eso suscribimos la afirmación kantiana de que la norma jurídica, en su doble aspecto constituyente y constituido, de hipótesis y consecuencia, es el único medio de mantener el orden de los pueblos cuando, verificado su supuesto, se cumple su consecuencia.

Así discurriendo, venimos al precepto comentado. El párrafo octavo de esta Disposición transitoria tercera, apartado B), dice literalmente: "Los plazos de renta contractual que venzan durante la sustanciación del pleito deberán ser consignados, bajo pena de tener por desistido de la reclamación o del recurso al arrendatario o aparcero." Ahora bien: este mandato legal no distingue, su interpretación gramatical es clara. Y en una visión lógica del mismo, su carácter absoluto se afirma.

El párrafo octavo es parte integrante de la Disposición transitoria tercera, y ésta ha venido a reabsorber toda la jurisdicción arrendaticia, distinguiendo en su apartado A) la jurisdicción actuarial y comprendiendo en su apartado B) preceptos mixtos, adjetivo-sustantivos.

Vistos estos preceptos hacia el norte de la obligación de consignar, distingue el apartado A) tres clases de procedimientos: primero, desahucios; segundo, embargos, intervenciones y aseguramientos, tercero, todos los demás que no sean los anteriores. En el procedimiento de la primera clase o desahucio, lo permite seguir rigiéndose por el régimen anterior de la Ley Procesal civil. Esta subsistencia del régimen anterior en este punto es lógica, ya que siendo cuestiones de decisión rápida y revistiendo también carácter preciso y de brevedad la Ley de Enjuiciamiento, permisiva siempre del procedimiento ordinario y amplio, así debió procederse. La obligación de consignar el párrafo octavo de la Ley comentada quedaba cumplido al determinar los artículos 1.566, 1.567 y 1.718 no solamente la obligación del arrendatario de acreditarse en todas las instancias el pago de las rentas vencidas, para deducir judicialmente su derecho, sino el mandato cominadorio de tenerle por desistido de su acción y firme en su caso la resolución recuperada cuando deja de pagar los plazos que vencieren en lo sucesivo. Hay, pues, perfecta armonía entre la regla primera del apartado A) y el párrafo octavo del apartado B), ambos de la Disposición transitoria comentada.

En los procedimientos o cuestiones de la segunda clase, embargos, intervenciones y aseguramientos, dado su carácter puramente ejecutivo, es lógico que los abandone a la Ley de Enjuiciamiento, y su misma naturaleza nos releva de explicarlo.

Por lo que respecta a los procedimientos de la tercera clase, o sea "los juicios no comprendidos en las dos normas anteriores", es decir, todos los demás, bien sean retractos u otras cuestiones arrendaticias, les señala un procedimiento especial, y ello por el matiz delicado de las cuestiones que son su objeto. Estas cuestiones tienen que someterse a las prescripciones que señala la Disposición transitoria tercera, porque, como de procedimiento, son de orden público e inderogables por los contendientes.

Si, pues, los preceptos de la Disposición transitoria tercera, en sus dos apartados A) y B), son absolutos y terminantes, ¿qué fundamento legal puede tener cualquier opinión doctrinal o jurisprudencial

que así no lo entendiera? Ninguno, absolutamente ninguno. Porque si el párrafo octavo, ordenatorio de la consignación, es integrante de un mandato legal que no distingue, a él debemos atenernos, en obligado respecto a la Ley. Por eso no podemos compartir la opinión del ilustre tratadista Sr. Bellón, el cual sostiene la vigencia, en este punto, del artículo 54 de la Ley de 15 de marzo de 1935, que nosotros estimamos derogado y reabsorbido por el párrafo octavo, apartado B). Disposición transitoria tercera de la Ley posterior de 28 de julio del año 1940. El artículo 54 de la Ley de 1935, que el Sr. Bellón estima subsistente, decía así: "En los casos en que se discuta la cuantía de la renta o la participación del propietario, el arrendatario o aparcero deberá consignar previamente la pactada, de la cual podrá disponer el arrendador. En los casos de reducción o condonación comprendidos en el artículo 8.º, el Juez podrá autorizar al arrendatario para que consigne sólo una parte o dispensarle totalmente de consignar. Los plazos de renta contractual que vengan durante la sustanciación del pleito deberán ser consignados, bajo pena de tener por desistido de la reclamación o del recurso al arrendatario o aparcero."

Véase, pues, que tal artículo reducía los casos de obligación de consignar a los de discusión de cuantía de renta o participación del propietario, reducción o condonación. Pues bien: aceptando axiomas de interpretación, la Ley posterior y sobre la misma materia deroga la anterior, y ello por razones de evidencia que relevan de explicación.

Nosotros, y a la luz de los preceptos vigentes que hemos examinado, estimamos que el artículo 54 de la Ley quedó subsumido en el párrafo octavo de la disposición comentada.

Por otra parte, los temores del ilustre tratadista Sr. Bellón, de que se simulen litigios para eludir el pago de la renta en los casos del artículo 54 de la Ley de 1935, ¿no existen en todas las cuestiones arrendaticias que se planteen, y en particular en el retracto?

¿Qué sucedería si, interpretando en el sentido que lo hace el tratadista citado, se plantease un retracto infundado por arrendatario que fuera insolvente? Sencillamente, que el propietario quedaría burlado, pues habría estado sin percibir la renta, y como "inri" quedaba privado de un derecho a las rentas que, como derivado del de propiedad, fué protegido en tiempos pasados con hipoteca tácita, y hoy con la preferencia del artículo 1.922 del Código civil. Y no se diga que el importe de los plazos que vencieron de renta están comprendidos en

los desembolsos legales de los artículos 1.518 y 1.519 del Código civil, ya que tales artículos refiérense solamente a los derechos que nacen del contrato de venta, que es completamente distinto del de arrendamiento, el cual subsiste durante el pleito y aun después, dentro de los plazos de duración que, según los casos, señalan las leyes de arrendamientos, aunque el retracto prospere.

Pues bien, si el derecho a la renta por el propietario, y correlativa obligación de pago por el arrendatario, nacen del arrendamiento, y éste es un contrato bilateral, y está presidido por el principio básico del artículo 1.124 del Código civil, condensador de la bilateralidad de las obligaciones recíprocas, cuyo incumplimiento por una de las partes produce "ipso jure" la resolución del vínculo cuando lo pide el favorecido, y el retracto o cualquier otra acción entablada por el arrendatario tiene su base en su calidad de tal, es obvio que resuelto el vínculo, perdería su calidad de arrendatario y, en consecuencia, los derechos inherentes al mismo, entre otros el de retracto del artículo 16 de la Ley de 1935.

Moralmente, no sería muy defendible que el arrendatario incumplidor de sus obligaciones legales hiciera valer la existencia del arrendamiento para ejercitar cualquier acción, por ejemplo, la retractual, y lo desconociera para eximirse del pago de las rentas correspondientes.

Por eso, aunque desconectáramos el fin de las indemnizaciones legales del retracto y quisiéramos aplicarlas al arrendamiento, y ver una garantía de las rentas que vencieren durante el pleito en el previo depósito del precio de la venta, ¿cómo garantizaría este precio las rentas impagadas cuando, por provenir de un préstamo o de cualquier otro título anterior y preferente, se produjese una tercería?

El Sr. Bellón tiene, como fundamento principal de la subsistencia del artículo 54 de la Ley de 1935, su temor de que con conflictos temerarios se eluda el pago.

Nos parecen justos tales temores, pero como existen igualmente en el retracto y en cualquier reclamación arrendaticia, sería injusto que no se les garantizara en la misma forma, y esto es lo que ha hecho la Disposición transitoria tercera en el párrafo octavo de su apartado B), obligando a consignar *en todos los casos*, con lo cual, más que derogación del artículo 54 de la Ley de 15 de marzo de 1935, existe una reabsorción de sus preceptos y, en consecuencia, continúan vigentes.

pero como unos de los tantos que en materia arrendaticia pueden producirse.

Réstanos hacer la salvedad que nuestra modesta opinión no es ni quiere ser reflejo de la bondad de una u otra política agraria, sino de la necesidad, que consideramos fundamental, de respetar la competencia de los diversos poderes y cumplir la Ley establecida, si no se quiere caer en la inestabilidad pública.

JUAN JOSÉ MARTÍNEZ COLUBI.

Registrador de la Propiedad  
Abogado del Ilustre Colegio de La Coruña.