

Consignación judicial de rentas de fincas rústicas

F. CERRILLO QUILEZ
Juez Municipal de Barcelona

SUMARIO: 1. Principios.—2. Supuestos.—3. Naturaleza.—4. Requisitos.—A. Arrendamientos anteriores a 1942.—B. Contratos posteriores a 1942.—5. Procedimiento: A. Jurisdicción voluntaria.—B. Jurisdicción contenciosa.—Preceptos legales.—Calificación de la consignación.—6. Impugnación.—7. Efectos.

1. PRINCIPIOS.

Puede ocurrir que, a pesar de estar la renta vencida y líquida, el acreedor se niegue a recibirla sin motivo derivado del contenido de la obligación, o bien que el acreedor se halle ausente del lugar en que la renta deba ser satisfecha. En tales supuestos, la Ley, mediante el instituto de la consignación, otorga medios al deudor para liberarse de su obligación.

Mediante la consignación en general, el deudor entrega a un establecimiento público, obligado a recibirla, la cosa debida, pactándose su devolución al acreedor, quien puede exigirla directamente del establecimiento exactamente lo mismo que del deudor; es un contrato a favor de un tercero y en interés liberatorio del deudor; los riesgos son del acreedor; puede retirarse la consignación por aquél mientras no sea pactada por éste, ya materialmente, recobrando la posesión real, ya formalmente, declarando al depositario la prohibición de entrega estipulada, extinguiéndose entonces el derecho del acreedor contra el establecimiento y renaciendo el crédito en su primitivo estado; y puede retirarse por el acreedor, aceptando la consignación con plenitud de efectos extintivos. Su finalidad no es otra que la de evitar que el cumplimiento de la obligación se haga más difícil o molesto al deudor por una causa que no le es imputable (PÉREZ y ALGUER) (1).

2. SUPUESTOS.

En derecho común sólo procedía la consignación cuando el acreedor se negase, sin razón, a admitir el pago. La LAR. la admite expresamente cuando las personas autorizadas para recibir

(1) Notas al *Tratado de Derecho civil*, de ENNECERUS. Para más detalles puede verse C. DE DIEGO LORA, *La consignación judicial*, Barcelona, Boch. 1952, interesante estudio de investigación, pero de escaso interés práctico en el problema que nos ocupa.

el pago no tengan su domicilio dentro del término municipal en que radique la finca, pero a este supuesto son de añadir el caso de incapacidad del acreedor, el de que varias personas pretendan tener derecho a cobrar y el de que se haya extraviado el título según preceptúa el artículo 1.567 del Código civil. Los autores todavía añaden a éstos el caso de ser el acreedor desconocido, el de negarse a dar recibo o carta de pago y el de no presentarse a su debido tiempo en el lugar convenido o designado por la Ley para proceder al cobro.

3. NATURALEZA.

Cuando el expediente de consignación de rentas debidas se limita, por solicitud del deudor, al mero depósito a disposición del Juzgado de la cosa objeto de la deuda, de la notificación a los interesados del hecho de la consignación, para que luego las partes, en el juicio que proceda, discutan sobre la existencia de extinción de la obligación con las consecuencias que de ello se derive, se trata sólo de un acto de jurisdicción voluntaria.

Si, por el contrario, se interesan pronunciamientos sobre la extinción de la deuda y su cancelación y condena al acreedor al pago de gastos, a los cuales se opondrá algún interesado a quien la notificación se haya hecho, tiene entonces el expediente de consignación el carácter de juicio declarativo, ya que se interesa una declaración judicial sobre un punto controvertido, cuya discusión no tiene señalada tramitación especial en la Ley procesal.

4. REQUISITOS.

La consignación judicial a que nos referimos supone:

- a) Ofrecimiento de la renta por parte del arrendatario.
- b) Rehusa injustificada del arrendador a recibirla (inactividad en orden a los actos preparatorios que deben realizar por su parte para que el deudor pueda satisfacer su compromiso).
- c) Anuncio ante y extraprocesal del acto consignatorio (si no te haces cargo de la renta, acudiré al Juzgado consignándola). La Ley no exige forma especial para esta notificación (2), y, además, en determinados supuestos está exceptuado de ella el deudor (3).
- d) Que se ajuste la consignación, bajo pena de ineficacia a las disposiciones que regulan el pago (arts. 1.176 y 1.177 del Código civil).

(2) Bastará, por tanto, cualquiera de las formas reconocidas en derecho (acto conciliatorio, requerimiento notarial, escrito privado, ofrecimiento ante testigos, etc.).

(3) Así en el caso de ausencia vulgar, no técnico-jurídica, del lugar en que deba cumplirse la presentación, bastará simplemente al colono acreditar esta circunstancia. Arg. 13 L. A. R. 1935.

En esta última circunstancia es donde radica la importancia de la consignación y lo que merece un especial estudio, pues corrientemente se organizan judicialmente consignaciones que adolecen, cuando menos, como escribe REYES MONTERREAL (4), de cierta ligereza.

No hay que olvidar en ningún momento que la consignación es un modo, como el pago, de cumplir las obligaciones y, por tanto, de liberar al deudor de su obligación. De aquí que, como quiera que la consignación, cuando se declara válidamente exceptuada, surte idénticos efectos que si la cosa debida hubiera sido recibida por el acreedor, hay que tener buen cuidado de que no se declare bien hecha cualquier consignación, ni se admita judicialmente, con el consiguiente perjuicio para el acreedor, cuando no concurren las circunstancias que, como garantía, impone el Código civil (5).

Por ello no hay que prescindir de que lo primero, por propia esencia de la institución que estudiamos, que exige el Código es que el acreedor se haya negado a recibir la cosa que le ha sido ofrecida. Por tanto, hará falta que, en forma indubitada, cualquiera que sea el medio que se emplee, el consignante acredite ante el Juzgado que la cosa le ha sido ofrecida previamente al acreedor, y que éste, sin razón, se ha negado a admitirla.

Con frecuencia se admiten consignaciones por el sólo hecho de que el consignante dice ante el Juzgado que no ha querido recibir el plazo el acreedor. Y ello no basta, no puede bastar, para que se le reciba a él la cantidad o cosa que deposite. Indiscutiblemente hay que ser más exigente con los que buscan acudir al Juzgado para liberarse de sus obligaciones.

Y ello es así porque no cabe duda que lo que ocurre en la generalidad de los casos no es como dice y exige el Código que el acreedor, «sin razón», se haya negado a admitir la cosa ofrecida, sino que le ha sido ofrecida distinta cosa de la que se le debía. Tenemos la seguridad, por ejemplo, en los contratos objeto de nuestro estudio, de que el 90 por 100 de los casos en que se consigna la renta es porque lo que se le ofreció al arrendador no fué la renta de la especie pactada, sino el importe metálico de ella, y, claro es, el acreedor propietario tenía razón en no admitirla, y si tenía razón, porque se le daba una cosa que no era lo que él tenía derecho a obtener del deudor y que éste se había comprometido a entregar, no se daba la negativa irracional que el Código exige.

(4) *Posibilidad del pago de la renta en trigo*, Granada, 1950.

(5) A juicio de algún sector de la doctrina, la consignación es un acto sencillo, sin solemnidades, y en este sentido deberá ser admitida por el Juez acreditados los extremos más esenciales. Tal consignación, mejor depósito surtirá desde luego sus efectos, especialmente privar al arrendador de la posibilidad de ejercer el desahucio. Esta tesis, sin embargo, es susceptible de objeciones.

En esos casos—y son muchos, por desgracia—se acude al Juzgado, no para cumplir las obligaciones en lo que generalmente se muestran reacios los deudores, sino para que, con la fuerza que el Juzgado manda, se le obligue al acreedor a recibir lo que, de grado, se negó a admitir. ¿Podrían muchos arrendatarios acreditar en forma ante el Juzgado en que consignan el importe de la renta en metálico que sin razón se había negado el propietario a recibir la renta en especie? Creemos que ninguno, o muy pocos cuando más. Por eso no se deben admitir tantas consignaciones como se admiten.

Otro de los requisitos que el Código exige para la consignación (art. 1.177) es el de que la consignación se anuncie a las personas que tuviesen interés en el cumplimiento de la obligación; precepto que, en muchos casos, también se omite y que, sin embargo, implicaría la nulidad de la consignación. Tampoco tiene razón de ser el cumplimiento de este requisito cuando se consigna la renta a que la disposición transitoria del referido Decreto-Ley alude.

Lo que sí tiene más interés, a los efectos de la consignación que aquí nos ocupa, es la exigencia del párrafo segundo del mismo artículo 1.177 del Código civil, de que para que la consignación sea eficaz es preciso que se ajuste estrictamente a las disposiciones que regulan el pago, por lo que precisa examinar tales disposiciones para conocer cuáles sean las normas a seguir a fin de que sea válida la referida consignación (6).

En tal sentido, y para una adecuada sistematización, dada la complejidad aparente del problema, conviene distinguir entre los contratos anteriores y posteriores a la Ley de 1942.

A) *Arrendamientos anteriores a 1942.*

Combinando los preceptos correspondientes (7 y 13) de la Ley especial, artículos 1.176 y siguientes del Código civil, Decreto-Ley de 24 de julio de 1947 y Disposiciones administrativas que regulan la intervención oficial del trigo, cabe afirmar con REYES MONTERREAL (7):

1.º Que para que el demandado colono pueda interponer apelación en juicio de desahucio, precisa que por éste se acredite el pago de la renta estipulada o que se consigne en su caso.

2.º Que cuando se trate de consignar hace falta que por el consignante se ponga a disposición del Juzgado la misma cosa, en cantidad y calidad que era debida, sin que valga nada el argumento por alguien sostenido de no poder depositar en el Juzgado el trigo, puesto que tampoco es en el juzgado donde queda el

(6) REYES MONTERREAL, loc. cit.

(7) Loc. cit.

dinero consignado, y lo mismo que cuando de consignaciones en metálico se trata, se acuerda el ingreso de éste en los establecimientos públicos destinados al efecto (Caja de Depósitos), también se puede depositar la especie que se consigne en los organismos competentes (Servicio del Trigo), quedando en ellos a disposición del Juzgado o del arrendador cuando éste previamente no se hubiera querido hacer cargo de la renta consignada, conforme al párrafo segundo del mismo artículo 1.566.

3.º Que cuando, conforme a la legalidad vigente en la actualidad sobre intervención de cereales, trata el demandado de consignar en numerario la renta pactada en especie, será necesario que dicho colono demuestre previamente que la cantidad de cereales que conforme a las disposiciones administrativas pudo reservar al rentista, es inferior a la renta estipulada para recibirla en especie, en cuyo caso sólo se admitirá al recurrente en metálico el importe de la renta que exceda de la reserva autorizada. Esta cantidad de reserva habrá de acreditarse por el colono, en este caso, mediante la certificación administrativa del número de familiares y servidumbre doméstica del rentista, que es el número que determina los kilos de reserva a que tiene derecho.

4.º Que, como consecuencia de lo anterior, hoy por hoy, mientras no sufra modificación el Decreto-Ley de 24 de julio de 1947 y las Circulares de la Comisaría de Abastecimientos y Transportes de 8 de agosto de 1949 que rigen para el presente año agrícola, a lo más que pueden llegar las concesiones del Juez, al aplicar el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en contratos de arrendamientos anteriores a la Ley de 23 de julio de 1942, en que la renta estuviese pactada en especie, es a permitir que consigne dicha renta parte en especie y parte en metálico, porque es de todo punto imposible que, conforme a las disposiciones vigentes, pueda acreditar el arrendatario que el Servicio Nacional del Trigo le ha impedido reservar al rentista una parte del cereal producido.

5.º Que no puede prosperar tampoco la consignación total en metálico en dichos contratos cuando el recurrente invoque que no ha podido reservar cereal alguno al rentista porque no ha habido sobrante después de entregar el cupo forzoso y reservarse el productor la cantidad de grano que el Estado le autoriza, puesto que no hay disposición alguna que autorice la preferencia de dicha reserva a favor del colono sobre la del rentista, y, por el contrario, como arrendatario que es, después de cubierto el cupo forzoso, su principal obligación, anterior desde luego a lucrarse con el beneficio del arrendamiento, es, y sigue siendo, cumplir la prestación de pagar la renta, porque ésta es la causa del contrato sin la cual, jurídicamente, la obligación contractual tenía que dejar de existir.

Estos principios aparecen expresamente recogidos por un auto de la Audiencia de Granada de fecha 8 de mayo de 1948, resol-

viendo un recurso de queja contra proveído del Juzgado de primera instancia de Ugíjar, que se negó a admitir la apelación por no haber sido consignadas las rentas en la especie pactada. Dice textualmente el referido auto que «... si bien es cierto que conforme al párrafo primero del artículo único del Decreto-Ley de 24 de julio de 1947, invocado por el recurrente, frente a la contemplación del caso de que la especie en que, según lo pactado, debe hacerse el pago de la renta esté sujeta a intervención oficial que no permita al arrendatario disponer de aquélla, puede éste, o sea el colono, librarse del cumplimiento de la aludida obligación efectuando en metálico el pago del canon arrendaticio; cuando la intervención no es total, sólo se libera del cumplimiento del pago en la especie pactada en la parte que con motivo de la intervención no pudiera el arrendatario hacer entrega de la misma, deduciéndose claramente de la precitada disposición gubernamental la existencia de supuestos distintos en cuanto al pago de las rentas fijadas en especie de los arrendamientos de fincas rústicas concertadas con anterioridad a la Ley de 23 de julio de 1942, o sea: primero, que la especie no esté total o parcialmente intervenida, caso en que se deberá hacer entrega total de la pactada como renta; que la especie esté totalmente intervenida, supuesto en el que se sustituirá el pago de la misma por equivalencia en metálico, y últimamente intervenida, caso en el que se sustituirá por el pago en metálico la parte de aquellas que no pueda abonarse en especie.»

No obstante, más recientemente el Tribunal Supremo, en su sentencia de 3 de junio de 1950, establece la necesidad de respetar en esta clase de contratos lo pactado, postulado fundamental de nuestro sistema jurídico, salvo circunstancias posteriores independientes de la voluntad de sus arrendatarios. Así lo determina una sentencia del Juzgado de primera instancia de La Almunia de Doña Godina de 5 de agosto de 1949, que sienta la doctrina que se transcribe a continuación:

«CONSIDERANDO: Que según el número 1.º del artículo 13 de la Ley de 15 de marzo de 1935, el arrendatario está obligado a pagar el precio del arriendo en los precios convenidos. Esta obligación de pago ha sido incumplida por el arrendatario, como lo demuestra la misma consignación que efectuó aun antes de comparecer en juicio. Esta consignación, aunque hecha en un juicio que no es de desahucio, ha de tener, sin embargo, los mismos efectos liberatorios y enervadores de la acción que en el impago se funde, ya que de otra forma quedarían burladas las disposiciones protectoras del arrendatario por falta del incumplimiento de esta obligación. En su consecuencia, la consignación ha de ser hecha en tiempo hábil, o sea dentro de los ocho días de su citación para juicio, según dispone el párrafo último del artículo 29 de la citada Ley de 1935, lo que ha ocurrido en el presente caso. Pero además es preciso que se acomode a las condiciones exigidas para el pago—pago en los términos convenidos—y que se haga en la cuan-

tía expresada por el recordado artículo 29 de la Ley que acabamos de citar. Estos requisitos no se han llenado en el caso que nos ocupa, el primero porque si bien es verdad que el demandado ha depositado una cantidad a la que ascienden las tres rentas impagadas más los intereses, gastos y costas, lo es más que estando pactada en el contrato la renta en especie, como lo confirma el mismo demandado y demuestran los recibos que presentó al contestar, y siendo el contrato anterior al año 1942, precisa para poder satisfacer la renta en dinero al amparo del Decreto-Ley de 24 de julio de 1947, atenerse a lo preceptuado en los artículos 23 y 45 de la Circular de la Comisaría de Abastecimientos y Transportes de 9 de julio de 1948, que impone a los arrendatarios, para liberarse del pago en especie, la obligación de deducir de sus declaraciones de cosecha la parte correspondiente para la reserva del arrendador y su familia; por lo que no puede acogerse a sus preceptos, variando la forma de pago pactada, los depósitos en metálico cuando no se justifique—como en el caso actual—el cumplimiento de la obligación que antes se menciona, y que es el presupuesto necesario para que el arrendatario pueda usar de esta facultad.

CONSIDERANDO: Que respecto a la cuantía de la consignación efectuada por el demandado opónense los actores, porque la liquidación que de las rentas debidas hace el primero tiene sólo en cuenta el precio oficial sin incluir prima alguna, y además ha sido hecha según el precio de cada año, cuando debiera haberse verificado por el precio del año en que se efectúa el pago. Este último extremo está, en efecto, recogido por el párrafo segundo del artículo 947 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que, aun cuando dictado para la ejecución de sentencias, es perfectamente aplicable, por entrañar un principio de equidad que no puede por menos de tenerse en cuenta para la analogía de los casos previstos. No es, pues, con arreglo al precio de cada año la renta debida a como hay que liquidar el trigo que adeuda el arrendatario demandado a los actores, sino el precio del año actual, que es cuando se deduce la reclamación (8). Ahora bien, en la determinación de este precio también existe discrepancia entre los litigantes, y su fijación definitiva reviste gran interés por cuanto influye poderosamente en la procedencia o improcedencia de la consignación efectuada. En anterior fundamento hemos visto los efectos del Decreto-Ley de 24 de julio de 1947 en cuanto a la posibilidad de satisfacer en metálico la renta en especie pactada; ahora se hace preciso ahondar más en sus ulteriores consecuencias y en la finalidad perseguida por dicha disposición legal. Para ello hay que partir de que el fundamento que motivó la publicación de tal disposición se encuentra en las dificultades que la intervención estatal implica para el abono de tales rentas en especie. Por ello, en tanto modi-

(8) Rechazado este argumento por la Audiencia.

fica el cumplimiento de la obligación no sea posible hacerla efectiva a causa de tal intervención. Pero todo sin alterar la esencia misma de la obligación, y así pervive el pago de la especie pactada, como hemos visto, en la parte de renta que el arrendatario tiene que satisfacer al arrendador para la reserva de éste y su familia. Así, pues, la finalidad de la disposición es la de restaurar las disposiciones que simplifican la recogida del trigo ante la necesidad que de él tiene la Nación, y por consecuencia trata de evitar que el que incumpla aquellas normas de recogida quede en la imposibilidad de cumplir su prestación, y se coloque en una situación que pudiera prosperar el desahucio que contra él se intentase; de ahí que se le autorice al arrendatario para que satisfaga en metálico el equivalente de la especie señalada. En otras palabras, ni el Decreto dictado, ni ninguna otra disposición ha privado al arrendador de la propiedad que tiene sobre el trigo que el arrendatario habría de satisfacer en virtud del contrato de arrendamiento. Sentado lo que precede, la solución es diáfana y no precisa para llegar a ella de disposición alguna que haga la fijación del precio de este trigo, porque lo que ocurre es que el arrendatario se convierte, en beneficio de la nación, en nuncio o mandatario del arrendador, y al hacer entrega de la totalidad del trigo recogido lo hace también del de la parte de la renta, exclusiva pertenencia del arrendador. Pero entonces tendrá que abonarle el equivalente señalado; es decir, el mismo precio que a él le hubiesen abonado, o sea el que, como dice la disposición que comentamos, hubiesen fijado las autoridades u organismos administrativos competentes. Una disposición legal que autorizase a pagar un precio inferior al percibido por el arrendatario de la clase de contrato que nos ocupa, sin privar previamente al arrendador de la propiedad que ostenta sobre el trigo, no es concebible, a no ser que dicho trigo hubiese sido objeto de expropiación con arreglo a los términos y por la causa expresados en el artículo 349 del Código civil, que no concurrirán, por cuanto la utilidad sería exclusivamente para el arrendatario al percibir sin motivo alguno un exceso de precio sobre la cosa expropiada. Por ello, «a priori», podría decirse que no es de aplicación a estos casos la Orden de 31 de mayo de 1948, que fija un precio para el trigo fijado como renta, ya que estaría en contradicción con el principio, antes recordado, del artículo 349 y se llegaría al absurdo jurídico de autorizar legalmente el injusto enriquecimiento. Pero es que, además, sus mismos términos claros demuestran, sin ningún género de duda, que está dictada para los contratos que en futuro se concierten, y así dice: «Cuando para el pago... se establezca..., etc.» Lo que en definitiva es lógico, ya que dicha disposición legal no es más que una acomodación a la actualidad, y en cuanto al precio del trigo que se refiere, de la Orden de 20 de noviembre de 1942, que también puso un precio para el trigo de renta, que, como es natural, tampoco tuvo aplicación a los contratos de colonato anteriores a la Ley de 1942. En

consecuencia, habiendo el arrendatario percibido en el caso presente, y de los organismos competentes, un precio superior al que él mismo fija como base para la liquidación que hace, como se demuestra por la comunicación del Servicio Nacional del Trigo, unida para mejor proveer, que además pone de relieve que siempre y en todo caso paga por el trigo entregado por el arrendatario el precio con prima y siendo además el precio del año actual fijado en el artículo 1.º del Decreto de 14 de mayo de 1948 que entre precio y base prima da un total de 2,50, es visto que resulta insuficiente la cantidad consignada para cubrir no ya todas las cantidades que prevé el párrafo último del artículo 29 de la Ley de 15 de marzo de 1935, sino ni siquiera el sólo importe de las rentas debidas.

CONSIDERANDO: Que por las razones expuestas en los fundamentos que preceden se hace forzoso estimar la concurrencia, en el caso que estudiamos, de la falta de pago como causa de rescisión del contrato a que afecta, sin que sirva de obstáculo la supuesta novación del contrato, alegada por la parte demandada y deducida del hecho de haber pagado algunos años la renta en dinero, ya que los recibos demuestran otra cosa—pago en especie—, y además la simple aquiescencia en un accidental pago no puede tenerse por tal novación porque no concurren los requisitos precisos para ello según el artículo 1.204 del Código civil, y sabido es que la novación no puede presumirse, como reiteradamente tiene declarado nuestro más Alto Tribunal, sino que tiene que ser expresa, o lo que es lo mismo, constar de una manera clara y terminante la voluntad de novar. Estimándose, pues, la concurrencia de esta causa de resolución, procede el que con las consecuencias que de tener por mal hecha la consignación efectuada, por no haberse cumplido las condiciones precisas y ser insuficiente, por lo que una vez firme esta resolución se deberá poner a disposición del demandado la cantidad en que la consignación consistía.»

Apelada la anterior sentencia, fué confirmada en sus lineamientos esenciales (9), excepto en lo relativo a que el precio había de ser e. del tipo en el momento del pago, y ello en atención a los siguientes fundamentos:

«CONSIDERANDO: Que aunque se acepta el Considerando sexto de la recurrida en toda su integridad, conviene hacer resaltar que como se expresa en el artículo 13 de la Ley de 15 de marzo de 1935, el arrendatario está obligado no sólo a pagar, sino a hacerlo en los términos y condiciones convenidos, en el lugar y tiempo pactado, y de no existir pacto sobre ello, se verificará en el domicilio del arrendador o de su administrador o apoderado, siempre que lo tenga dentro del término municipal, y no teniéndolo, ante el Juez municipal, ateniéndose en todos los casos, en cuanto a la época del pago, a las costumbres del lugar, y es por

(9) La Sentencia de la A. T. lleva fecha de 4 abril 1950.

ello el porqué esta Sala, en sentencia de 27 de junio del pasado año, declaró que es el arrendatario quien tenía la obligación legal de declarar la parte de la cosecha que corresponde al arrendador, haciendo a éste la reserva alimenticia de ella, si no le consta la cantidad determinada en razón a familiares y domésticos, sin que obste para refutar tal obligación que el reservista lo sea, bien como productor o a través de varios colonos entre los cuales no se haya fijado el porcentaje, porque en definitiva se trata de una obligación de pago, y es el deudor quien está obligado a preocuparse de hacerlo en la forma concertada, y cuando por ser especies intervenidas necesita saber las condiciones y circunstancias que concurren en el arrendador para reservarle la cantidad legal, no cabe alegar ignorancia, ya que ésta no le excusa de su cumplimiento y debe requerir al acreedor o a su administrador o apoderado para conocer la cantidad que tiene derecho a que se le reserve para sí y para sus familiares y domésticos, ya que al deudor es a quien interesa liberarse de la obligación de pago y de hacerlo bien hecho y en debida forma, por ser en definitiva él el que ha de sufrir las consecuencias si se declara mal hecho por causa sólo a él imputables.

CONSIDERANDO : Que en el séptimo Considerando de la recurrida se razona sobre la cuantía de la consignación efectuada por el demandado, la cual es rechazada por los actores por estimarla insuficiente por dos razones, siendo la primera porque sólo tiene en cuenta al hacerla el precio oficial, sin incluir prima alguna, y la segunda por haber sido hecha según el precio asignado al trigo de cada año. En cuanto a la primera, es indudable que el Estado no sólo no prohíbe, sino que obliga a que la renta se fije en trigo y no priva al arrendador de las ventajas que de la percepción en especie obtenga, y como acertadamente expone el Juez «a quo», el arrendatario, al hacer la entrega en el Servicio Nacional del Trigo, se convierte en mandatario del arrendador, y sería sancionar un enriquecimiento injusto si se permitiese que el primero cobrara lo que corresponde al segundo y entregara a éste menos de la mitad de lo cobrado, y por ello se expresa en la sentencia apelada que debe satisfacer al precio que a él se lo hubiesen abonado, o sea el que se hubiese fijado por las autoridades u organismos competentes, como dispone el artículo único del Decreto-Ley de 24 de junio de 1942, dándose aquí por reproducidas las consideraciones que sobre tal extremo se hacen en la recurrida. En cuanto al otro extremo del otro Considerando séptimo de que no procede hacer el pago al precio de cada año de la renta debida, sino que hay que hacer la liquidación al precio del año en que se hace la reclamación, se rechaza por el propio fundamento que en el mismo se cita, ya que lo dispone el artículo 947, en su párrafo segundo, al tratar de la reducción de los frutos a renta solamente es para el caso de que ni se fije en la sentencia el día ni se determine, en cuánto se hará la reducción al precio que tengan al cumplimiento

de la misma; supuestos que no concurren en el caso que nos ocupa, en el que el día que debe cumplirse la obligación de pago de las rentas está fijado previamente por acuerdo de las partes o por la costumbre del lugar al final de cada año agrícola, y si morosidad hay en el caso presente por parte del arrendatario, abandono hay también en los arrendadores al no haberlo escogido, y si bien esto último no es sancionable, pues quien no usa de su derecho a nadie ofende, la morosidad en el deudor tiene su sanción, viniendo obligado desde el momento que incurre en mora a satisfacer los intereses legales correspondientes a la cantidad adeudada cuando ésta es conocida y líquida, y aunque por lo razonado no se acepta el último extremo referido, que se desenvuelve en una parte del Considerando expresado de la recurrida, no por su desestimación se varía el fondo y resolución definitiva del debate, ya que igualmente procede estimar la concurrencia de la falta de pago, por ser insuficiente la cantidad consignada para cubrir no ya todas las cantidades que prevé el párrafo último del artículo 29 de la Ley de 15 de marzo de 1935, sino tan siquiera el sólo importe de las rentas adeudadas, y dándose aquí por reproducidos los razonamientos del Considerando octavo de la apelada, resulta procedente declarar mal hecha la consignación efectuada por el demandado, y en su consecuencia, por incumplimiento de las obligaciones contractuales, accederse a la resolución del contrato con todas sus consecuencias.»

B) *Contratos posteriores a 1942.*

Para los contratos concertados con posterioridad a 1942, el artículo 3.º de la Ley establece taxativamente que:

«Para los futuros contratos de arrendamiento de fincas rústicas, la renta que deba satisfacer el arrendatario se fijará, necesariamente, en una determinada cantidad de trigo que las partes señalarán libremente, pero su pago deberá efectuarse en dinero de curso legal, estableciendo la equivalencia a razón del precio de tasa vigente para el trigo, sin ninguna clase de bonificaciones ni premios, el día en que la renta deba ser satisfecha.

Los arrendamientos existentes con anterioridad a la publicación de esta Ley que hayan de subsistir después del año agrícola en curso y en los que la renta actual se hubiese señalado en número, deberán ajustarse a lo preceptuado en el párrafo anterior, a cuyo efecto la cantidad de quintales métricos de trigo reguladora de la renta se obtendrá dividiendo la cuantía de ésta en pesetas: por cincuenta, si se hubiese fijado antes de primero de julio de 1939; por sesenta y siete, si lo fué del primero de julio de 1939 al primero de junio de 1940, o por ochenta y cuatro, si lo fué con posterioridad a dicha última fecha.

Si las partes no se pusieran de acuerdo sobre la aplicación del presente artículo, podrán acudir ante el Juzgado competente, usan-

do de su derecho mediante el procedimiento establecido en la norma tercera de la disposición transitoria tercera de la Ley de 28 de junio de 1940.

Estas reglas se aplicarán desde el próximo año agrícola 1942-1943, inclusive.»

El Tribunal Supremo interpretó rigurosamente el referido requisito, sancionando con declaración de nulidad los contratos cuya renta no se hubiese fijado en especie o se hubiese fijado en especie distinta del trigo, por lo que en la práctica se produjeron numerosas situaciones anómalas en perjuicio evidente del arrendatario, parte más débil en la relación contractual. A remediar tales inconvenientes vino el Decreto-Ley de 15 de julio de 1949 al admitir la validez de los mismos, pero reducida la renta al patrón-tipo a razón del precio de tasa en la fecha que fué pactado el arriendo. El arrendador, pues, sólo puede cobrar legalmente la renta en dinero de curso legal; por su parte el arrendatario se libera entregando la renta en dinero en la cuantía fijada en el contrato o la que corresponde con arreglo a la indicada reducción debiéndose advertir no obstante que el propietario tendrá derecho a la «reserva de renta», en la cuantía que fije la Comisaría de Abastecimientos, cuyo importe al precio de tasa legal deberá descontarse de la citada renta. Los precedentes principios han sido recogidos expresamente por una sentencia del Juzgado de 1.ª instancia de Jaca (10). Se trataba de un contrato concertado en 1946 y en el que la renta se fijó parte en dinero y parte en frutos y ante la falta de pago y consignación en tiempo hábil el Juzgado dió lugar al desahucio, declarando en uno de los Considerandos ser obligatoria la entrega al Servicio Nacional del Trigo del correspondiente a la reserva del propietario, sentándose en definitiva la siguiente doctrina:

«CONSIDERANDO: Que la falta de pago de la renta da lugar al desahucio según la cláusula 3.ª del artículo 28 de la Ley de Arrendamientos de 1935, no pudiendo evitarse por el arrendatario más que consignando dentro de los ocho días siguientes al de ser citado a juicio, el importe de la renta en descubierto, intereses de demora y el importe de las costas causadas hasta su consignación, lo que no ha verificado el demandado por entender que la prestación en especie era imposible e ilícita, o líquido lo convenido en metálico y no ser legítima la renta pactada en metálico y en especie con posterioridad a 1942.

«CONSIDERANDO: Que aunque la no legitimidad de renta acordada en el contrato celebrado el 7 de septiembre de 1946 en que se pactaba parte en trigo y parte en metálico y que ha sido alegada por la parte demandante, lo único que daría lugar es a la declaración de nulidad del contrato que se celebró contravinien-

(10) Lleva fecha 26 abril 1950.

do el artículo 3.º de la Ley de 23 de julio de 1942; el Decreto-ley de 25 de julio de 1949 dispone expresamente en su artículo 1.º que: «no será causa de nulidad las circunstancias de que las partes contratantes... hubiesen fijado la renta en numerario o especie distinta del trigo», dando el artículo siguiente normas para conversión de numerario en trigo, beneficia exclusivamente al propietario y resulta extraño que sea alegado por la parte a quien perjudica, pudo hacerse la consignación en dinero por la totalidad de las rentas, y ello sin perjuicio de que, estando acreditado que lo cosechado por el demandado fueron 1.625 kilogramos que han resultado ser todos de reserva familiar, pudo y debió el arrendatario entregar al Servicio Nacional del Trigo como reserva del rentista los 200 kilos que le corresponden como tal propietario y por su cónyuge según autoriza el apartado e) del artículo 24 de la Circular de la Comisaría General de Abastecimientos y Transportes de 8 de agosto de 1949 ya que la primera obligación del deudor es pagar siendo legalmente posible y aún antes de tener plenamente cubiertas sus necesidades, lo que ha conseguido con la cosecha, y debió entregar lo que era derecho del propietario que se ha visto privado de pan según se deduce de las certificaciones aportadas.

Sin, embargo, debemos advertir que en puridad de principios, esta doctrina no puede ser admisible. ¿Por qué va a ser causa de desahucio la falta de entrega de un trigo al Servicio Nacional del Trigo? El desahucio en nuestro derecho se da como modo de resolución contractual y ha de basarse en las causas específicamente señaladas por el legislador. El colono que no entrega al Servicio Nacional del Trigo el cereal correspondiente infringe disposiciones estatales de carácter administrativo, que llevan también sanciones de este tipo, pero no civiles. Por lo demás, al propietario le debe ser indiferente (a los efectos civiles, naturalmente) que el colono lleve o no lleve el trigo al Almacén: lo único que puede exigir (y ello sí con sanción de resolución contractual) es que se le pague la renta y se le entregue a él la reserva correspondiente. Así lo viene a reconocer explícitamente la Circular de 17 de junio de 1950, que la Comisaría de Abastecimientos al reconocer como reservas de trigo entre otras, «la parte de renta que representa la reserva para alimentación del rentista, sus familiares y servidumbre doméstica, a razón de 125 kilogramos por persona y año, única cantidad que los rentistas deberán percibir en especie de sus arrendatarios».

5. PROCEDIMIENTO.

A) *Jurisdicción voluntaria.*

La consignación ha de hacerse depositando las rentas devengadas a disposición de la Autoridad judicial, y acreditando ante ella el ofrecimiento, en su caso, y el anuncio de la consignación

en los demás (11). Hecha la consignación debe notificarse también a los interesados (acreedor, fiador, otros deudores, etc.), los gastos de la consignación, cuando fuere procedente, son de cuenta del acreedor, según precepto expreso del artículo 1.179 del Código.

La consignación deberá ser hecha, según imperativo legal, ante el Juez Municipal o Comarcal (12) del lugar en que radique la finca, sin tener en cuenta la cuantía de la renta, debiendo acompañar el contrato justificativo de la deuda y la prueba del ofrecimiento realizado. Ello, no obsta, para que—como reconoce la doctrina—puede ser hecha ante el Juez de Instrucción, especialmente en los pueblos en que también radiquen estos Juzgados, y la cuantía exceda de 5.000 pesetas. No obstante, dados los términos imperativos de la Ley, estima G. ROYO (13) que no se permitirá al Juez examinar si se han cumplido los requisitos legales previos para la consignación, y, por tanto, habrá de aceptarla sin perjuicio de que posteriormente se estudie o discuta su eficacia liberatoria.

Deberá hacerse, asimismo, la entrega de la cosa debida, conduciéndola a la presencia judicial y haciendo material entrega de la misma. En el caso de que la renta esté pactada en especie, sin que esté prevista contractual o legalmente la conversión a metálico, puede ser admisible y legalmente eficaz la entrega simbólica a que se refiere el artículo 1.463 del Código civil, o bien la puesta a disposición del Juzgado, en los Almacenes del Servicio Nacional del Trigo.

En tal sentido la consignación ha de ser un acto sencillo, sin solemnidades según entiende la doctrina, pero ello no quita que se deban cumplir los requisitos que al efecto señala la legislación especial y común en la materia, y a que han sido señalados. Así lo establece una interesante resolución de la Audiencia Territorial de Zaragoza (Auto de 21 de noviembre de 1951), en apelación seguida en un expediente de consignación de rentas en arrendamiento de pastos en que el Juzgado, ante la oposición del acreedor declaró contencioso el expediente. Dice así:

«CONSIDERANDO: Que la legislación especial de arrendamientos rústicos integrada por las leyes de 15 de marzo de 1935, 28 de

(11) Cfr. nota 3.

(12) No son competentes los jueces de Paz a tenor de lo establecido en la Ley de Bases de la Justicia Municipal. No obstante, estimamos, dado el carácter de depósito de la consignación y la finalidad de la norma, de evitar complicaciones al deudor que quiere pagar, surtirá los mismos efectos, poniéndola a disposición del Juzgado de Paz.

(13) *Tratado de arrendamientos rústicos*, Voluntad, 1942.

junio de 1940 y 23 de julio de 1942, con otras disposiciones posteriores, establece también la regulación para el arrendamiento de fincas de aprovechamiento ganadero muy especialmente en el artículo 2.º, apartado d) de la citada Ley de 1940; y claro es que mientras no se disuelva extrajudicialmente el contrato por el mutuo disenso de las partes contratantes, o se dicte resolución judicial en el procedimiento adecuado que así lo declara, hay que aceptar a los efectos de esta resolución la vigencia del contrato que motiva la consignación, y como por el arrendador no se negó haberse celebrado el contrato, aunque por lo expuesto lo consideraba resuelto; ni la certeza de la renta, ni el ofrecimiento de pago hecho por la arrendataria, se dan todas las circunstancias para declarar bien hecha la consignación con arreglo a los artículos 1.176 y 1.157, el 1.762, 1.160 y concordantes de las disposiciones que regulan el pago.

«CONSIDERANDO: Que aun cuando la consignación, siempre que se realice sin mediar contienda ni promoverse entre partes conocidas y determinadas, adquiere el carácter de acto de jurisdicción voluntaria no por ello ha de entenderse de aplicación el artículo 1.817 de la Ley de Enjuiciamiento civil, porque teniendo como tiene, preceptos específicos para su ejecución y efectividad en los artículos 1.176 al 1.181 del Código civil, ha de estarse preferentemente a esta regulación, en armonía con lo sentado en la sentencia de 27 de enero de 1912, pues si por ella se estableció que en los actos especialmente mencionados en el Libro tercero de dicha Ley debe seguirse el procedimiento señalado para ello en cada caso, y la oposición de las partes no hace, desde luego, contencioso el expediente, que debe seguirse hasta que recaiga la oportuna resolución, tanto más cabe aplicar esta doctrina a aquellos actos, aunque se ofrezcan de jurisdicción voluntaria, tienen su regulación especial, sino en el mismo Libro de la Ley adjetiva, sí en otra disposición del mismo rango dispositivo y además posterior, cual el Código civil, con lo que las disposiciones de la primera sólo serán aplicables en cuanto no contenga la segunda ordenamiento rituario o no se hallen en contradicción con éste si lo contuviere; es así que aquellos preceptos del Código estatuyen la forma y requisitos para la admisión e incluso para la validez de la consignación con arreglo a los cuales debe el Juez declararla bien o mal hecha, declaración con la que ha de concluir el expediente en caso del artículo 1.176 según se infiere del 1.180, luego no debe declarar contencioso, por el mero hecho de la oposición del acreedor, sino examinar si ésta es o no fundada con o sin razón y dictar en su consecuencia la resolución que proceda en los términos expresados.

«CONSIDERANDO: Que declarándose bien hecha y procedente la consignación, los gastos de ésta son de cuenta del acreedor, por imperio del artículo 1.179 del Código civil, sin méritos especiales para expresa imposición de costas en apelación.»

B) *Jurisdicción Contenciosa.*

PRECEPTOS LEGALES.—El apartado B) de la disposición transitoria 3.^a establece que 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 aparcerero. Lo dispuesto en este precepto es de aplicación en todos los juicios tramitados conforme a las normas de la legislación especial de arrendamientos, tendiéndose a evitar con ello que pueda demorarse el pago de la renta, lo que podría dar lugar a que se amparase en los Tribunales la tenencia de la finca arrendada sin contraprestación a que se utilizara el procedimiento judicial para demorar el cumplimiento de tan primaria obligación.

En ningún caso, dice el artículo 1.566 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, refiriéndose al juicio de desahucio, se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, cuando procedan, si no se acredita al interponerlos tener satisfechas las rentas vencidas, y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, o si no las consignase en el Juzgado o Tribunal.

Cuando el desahucio se funde en la falta de pago, el arrendatario podrá evitarlo dentro de los ocho días siguientes al de su citación a juicio, consignando juntamente con la renta en descubierta, los intereses de demora y el importe de las costas causadas, hasta el momento de la consignación incluso las de ésta (artículo 29, 2.º L. 15-3-1935).

Esta misma Ley dispone que para los casos en que se disputa la cuantía de la renta o la participación del propietario, el arrendatario o aparcerero deberá consignar previamente ante el Juzgado 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 una parte o dispensarle totalmente de consignar.

Calificación de la consignación.—El Juez, después de haber sido efectuada una consignación de las citadas, debe apreciar si por la cantidad y calidad de lo consignado debe considerarse bastante. Esa calificación de suficiencia deberá hacerla con los elementos que le proporciona el proceso; y por lo que aquellos elementos de juicio le hagan conocer declarar suficiente o insuficiente la consignación efectuada, a los efectos procesales subsiguientes:

6. IMPUGNACIÓN.

Es obligado suponer que los que deban ser preceptores de lo consignado, pueden oponerse a la pretensión de que la consignación se considere por bien hecha; para formalizar tal oposición no se

ñala la Ley ningún plazo determinado, pero teniendo en cuenta que la providencia judicial no puede considerarse de mero trámite, el breve término de audiencia a que se refiere el artículo 1.813 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no deberá ser inferior a los cinco días que señala el artículo 377 de la citada Ley.

La impugnación podrá basarse en defectos de forma o de fondo. En el primer caso, creemos podrá resolverse la cuestión planteada por los trámites de jurisdicción voluntaria y sin necesidad de declarar la cuestión contenciosa, por cuanto no se discute el contenido de la obligación, sino las formalidades que los señalados preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil establecen como trámite del procedimiento de jurisdicción voluntaria. Cuando la impugnación se refiriese a motivos de fondo y conforme a lo dispuesto en el artículo 1.817 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se declarará contencioso el expediente, sin alterar la situación que tuviesen al tiempo de ser incoado, los interesados y la cosa consignada pudiendo en tal supuesto la parte a quien interese formular demanda para que se declare bien hecha la consignación.

7. EFECTOS.

Si el acreedor acepta la consignación o recae resolución judicial de que está bien hecha, adquiere los caracteres de definitiva e irrevocable y el deudor queda exento de responsabilidad por el pago de la renta y puede pedir al Juez que mande cancelar la obligación (artículos 1.176 y 1.180). La aceptación y sentencia declarando bien hecha la consignación tienen efecto retroactivo, según establece el artículo 1.157.

Si antes de ser aceptada la consignación o de haber recaído el oportuno auto judicial, es retirada por el deudor la cantidad consignada, si se ha hecho por su exclusiva voluntad, se perpetúa la obligación en el sentido anteriormente apuntado. Por el contrario, si se ha hecho con consentimiento del acreedor, se produce—como dice CASTÁN—una especie de novación, perdiendo el acreedor toda preferencia que tuviese sobre la cosa y quedando libres los deudores y fiadores (14).

No obstante, como reglas de carácter general, se debe advertir que la consignación ha de ser incondicional, pudiendo en caso contrario rechazarla el acreedor (S. 27 noviembre 1906), debiéndose anunciar debidamente y hacerse en tiempo hábil, ya que la consignación verificada por haberse rechazado el pago, por no hacerse el ofrecimiento en la oportunidad en que debía realizarse no es eficaz para evitar el desahucio (S. 26 noviembre 1896), pudiendo la consignación hecha en otro expediente ser apreciada y decidida al resolver un juicio de desahucio en que se alegó la

(14) Hace referencia a los fiadores, en general, la Sentencia de 8 julio 1915.

excepción de pago como equivalente a dicha consignación, si bien para que ésta produzca los efectos jurídicos del pago, es indispensable que se realice con sujeción estricta a las disposiciones legales que la regulan y, por tanto, debe ir precedida del ofrecimiento al acreedor, sin el cual, el deudor no queda exento de responsabilidades, pues sólo en el caso de que hubiera sido rechazado, pudo efectuar la consignación en condiciones de que extinguiera la obligación, «y apreciando acertadamente la Sala que no fué precedida de aquel ofrecimiento, al negarle la eficacia jurídica del pago, al sólo efecto del presente juicio, no infringe el artículo 1.176 del Código civil ni los demás del mismo cuerpo legal que se citan en el recurso» (1.157, 1.171 y 1.177) (S. 20 noviembre 1918).