

No es necesario que demos una definición de las palabras contenidas en el enunciado de esta exposición, por ser conocidas de todos, o sea, que es de sentido común que el no satisfacer la renta pactada, o de las cantidades que a ella se asimilan, produce la falta de pago, y refiriéndonos a los arrendamientos en general el correspondiente desahucio por dicha causa.

Desde tiempo muy remoto, y mas concretamente, desde el derecho Romano, hasta nuestros días, la falta de pago de la renta, ha dado lugar al desahucio; y aun cuando se hayan dictado disposiciones transitorias, prohibiendo el juicio de desahucio, nunca se ha incluido en ellas el producido por la falta de pago, o sea que dicha causa ha perdurado a través de las diferentes contingencias legislativas, tanto en orden normal, como en períodos transitorios.

Procuraremos en estas líneas, concretar algo, sobre la falta de pago de las rentas, tanto en arrendamientos rústicos como urbanos, demostrando las diferencias existentes en una y otra clase.

Dentro de la multitud de disposiciones legales dictadas en materia de arrendamientos rústicos, perdura, aún con mucha amplitud, la Ley de 15 de Marzo de 1935, que en su artículo 28 dice: «El arrendador (propietario) podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes: 1.^a . . . 3.^a Por falta de pago de la renta. «La definición y el tecnicismo, no pueden ser más claros, el no pago de la renta es causa de desahucio, y la acción prosperará dados los términos de dicha disposición. ¿Pero puede evitarse la resolución contraria, es decir, el desahucio? Desde luego. El artículo 29 del mismo cuerpo legal, dice en su párrafo segundo: «Cuando el desahucio se funde en la falta de pago, el arrendatario po-

drá evitarlo dentro de los ocho días siguientes al de su citación a juicio, consignando, justamente con la renta en descubierto los intereses de demora y el importe de las costas causadas hasta el momento de la consignación, incluso las de ésta».

La norma es bien clara; para evitar el desahucio es preciso consignar las rentas, intereses y costas, pero dentro de los OCHO DIAS siguientes al de citación a juicio, pues de hacerlo pasado dicho plazo, no enervaría la acción iniciada. Y considero con lo dicho suficientemente aclarada la cuestión expuesta.

Veamos ahora lo que ocurre con los arrendamientos urbanos. Desde luego es bastante distinto, puesto que tanto la nueva Ley como la anterior de 1946, preceptuaban en iguales o parecidos términos la forma de enervar la acción de desahucio por falta de pago.

La L. A. U. de 1956, o sea la vigente, dispone en su artículo 147: «El demandado podrá enervar la acción (de desahucio por falta de pago) si en cualquier momento anterior a ser notificado de la sentencia que no de lugar a ulterior recurso, él u otra persona en su nombre, aunque obre sin su consentimiento, paga al actor o pone a su disposición en el Juzgado el importe de las cantidades en cuya inefectividad se sustente la demanda y el de las que en dicho instante debiere.»

Mas adelante dice: «En los arrendamientos de vivienda, cualquiera que fuere su renta, y en los de local de negocio, si no excede de 12.000 pesetas anuales, podrá el demandado (arrendatario) rehabilitar de plena vigencia el contrato y evitar el lanzamiento si hasta el momento mismo en que fuera a practicarse, él, u otra persona en su nombre, aunque obra sin su consentimiento, paga al actor o pone a su disposición, depositándolo incluso en poder del encargado de ejecutar la diligencia, que en todo caso lo tomará y dará recibo, el importe de las cantidades que por principal debiera en dicho instante, el 25 por 100 del mismo y los intereses legales, a contar éstos desde la fecha de la demanda, en las sumas vencidas, y desde el día en que el pago debió hacerse, en las pendientes». «En tales casos se suspenderá el lanzamiento, y de haberse hecho cargo el Juzgado, de la sumas pagadas por el demandado requerirá al actor para que dentro del quinto día las reciba...»

Los términos de los dos transcritos párrafos, son muy parecidos, y en algunas partes idénticos, pero deben hacerse varias observaciones muy interesantes. El primer párrafo trata de la consignación antes de ser notificado el demandado de la sentencia, en cuyo caso deberá consignar, para enervar el desahucio, el importe de las cantidades debidas o reclamadas.

En cambio el segundo, trata de la misma cuestión, pero cuando se ha dictado y notificado la sentencia, dando lugar al desahucio. En este caso, puede hacerse la consignación en cualquier momento, incluso cuando vaya a practicarse el lanzamiento, o sea con toda amplitud en cuanto al plazo, pero debe satisfacer al actor o poner a su disposición, aparte las rentas, el 25 por 100 de las mismas y los intereses legales, no desde la interposición de la demanda, como en la mayoría de los casos, sino desde el día en que el pago debió hacerse.

Y con lo dicho, dejamos por expuesta, aunque muy concretamente la cuestión propuesta, y suponemos bien aclarados los términos y disposiciones legales, sobre la falta de pago de las rentas tanto rústicas como urbanas.

ficción y realidad

Teatro: «Error de perspectiva» y La Muralla

Con estas dos obras teatrales ha vuelto a pasar por el escenario del Centro Parroquial Catequístico la Agrupación de Teatro Amateur A.D.E.M.A.R. de Cerona.

Actuó el domingo pasado, tarde y noche, siendo la representación de «La Muralla» la segunda vez que la efectuó, a petición del público concurrente a aquél Salón.

Ello es testimonio del arraigo que esta Agrupación ha ido adquiriendo en las tablas del Centro Parroquial muy merecido cuando se cuenta con un cuadro artístico como el del Ademar, con una selección de programas como el que nos viene ofreciendo, y con el gran acopio de desinterés y amor para con el teatro, que ha de llevarse si se quiere

llegar a la meta deseada.

Concurriendo estas cualidades, entonces es cuando sin ningún temor se pueden ofrecer representaciones cual las del domingo pasado. Es cuando se puede ofrecer de nuevo una «La Muralla» mucho más mejorada todavía. Dejando en todo momento suspendida la atención del espectador porque el trabajo digno y admirable de un actuante queda enlazado y continuado con el trabajo digno y admirable del otro y del de más allá.

Tal fué la actuación del grupo artístico Ademar de Gerona en esta nueva visita que nos ha hecho. Este grupo dirigido inteligentemente por Don Martin Boada y que tantos deseos deja de volver a admirarlo de nuevo

C. Isern Ll.

LICTOR