

Arrendamiento transaccional integrado por arbitrador y firma en blanco

ANTECEDENTES

I. Don F. R. es arrendatario de la totalidad de un edificio señalado con los números 5 y 8 de las calles de P. y de P. S. de la ciudad de V.

El mencionado arrendamiento se concertó mediante documentos de fecha 12 y 31 de mayo de 1955.

La merced arrendaticia consistía, a principios del presente año, en la cantidad de dieciséis mil quinientas pesetas mensuales, de las que mil quinientas correspondían al incremento autorizado por el Decreto de 6 de septiembre de 1961.

II. Los arrendadores, doña P. F. B. y sus hijos—herederos todos del señor G. E.—promovieron ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de V. juicio especial de la Ley de Arrendamientos Urbanos contra don F. R., ejercitando una pretensión de resolución del contrato de arrendamiento de la casa por supuesta realización por el arrendatario de obras modificativas de la configuración del edificio.

III. Hallándose en curso de tramitación el referido litigio, realizaron los litigantes diversas gestiones a fin de llegar a un acuerdo transaccional, bien mediante compra del edificio por el arrendatario o bien mediante el abandono de la cosa arrendada a cambio de un precio, sin que ninguna de estas negociaciones llegara a plasmar en un acuerdo definitivo.

Así las cosas, encontrándose el pleito ya en trámite de proposición de prueba, medió entre los litigantes don E. R., con el fin de avenirlos y tratar de poner fin a las diferencias que entre ellos existían.

Ambas partes dirigieron al señor R. sendas cartas con fechas 11 y 16 de abril, respectivamente, en las que don F. R. dió al señor R. «un voto de confianza» para llevar a buen término las conversaciones que venía sosteniendo con los propietarios, y doña P. F. B. le indicó que aceptaba su «decisión en la resolución de los problemas con don F. R.».

IV. Con fecha 25 de mayo de 1963, doña P. F. B., en su propio nombre y derecho y en representación de sus hijos, por una parte, y por otra don F. R. aparecen otorgando un nuevo contrato de arrendamiento que se reflejó en un documento privado extendido en aquella fecha y firmado por ambos contratantes.

Las estipulaciones, que constituyen el contenido de dicho contrato, son las siguientes:

Primera.—La duración del contrato de arrendamiento se fija en quince años, prorrogándose a su terminación en la forma prevista en la Ley de Arrendamientos Urbanos vigentes.

Segunda.—1) La renta será de cuarenta y cinco mil pesetas mensuales y será efectiva en el domicilio del arrendador por meses vencidos y del día 1 al 5, a partir del próximo mes de julio del año en curso.

2) La repercusión contributiva que implica la renta que acaba de estipularse a partir del tope de dieciséis mil quinientas pesetas, la asumirán por mitad e iguales partes arrendadores y arrendatarios. O sea, hasta dieciséis mil quinientas pesetas es de cargo de los arrendadores.

3) La renta que se ha fijado permanecerá inalterable hasta el año 1969, en el cual será revisada con sujeción al precio fijado para el quintal métrico de trigo a efectos de «pago de renta». Para la aplicación de este módulo se equipara la renta fijada en este contrato con el valor señalado al quintal métrico de trigo al primero de julio

de 1966. Ante el supuesto de que desapareciese en el futuro la constancia oficial del valor trigo, a efectos de «pago de rentas», el módulo de corrección se tomará seguidamente sobre la base trigo, pero sobre valor de «trigo libre», computándose, por tanto, las variaciones de tal mercancía sobre el valor del «candeal fino, tipo Aragón» y similares de peso específico de 77 kgs. por hectólitro y 12 por 100 de humedad, cuyo precio en el mercado libre podrá acreditarse si fuera preciso por certificaciones de la Alcaldía, conforme al artículo 1.406 de la Ley de Enjuiciamiento civil, o en su defecto por certificación de la Jefatura Agronómica.

Para la aplicación de este nuevo módulo que se prevé en el caso de desaparecer el anterior, el punto de arranque de las próximas variaciones se fijará equiparando la renta del día en el momento de desaparecer el módulo anterior, con la cotización en esa misma fecha del nuevo módulo que se señala.

A partir de dicho año de 1969 será revisada periódicamente con arreglo a igual módulo cada tres años.

4) Si la aplicación del módulo motivase discrepancias respecto a su cuantía, los contratantes se comprometen expresamente a aceptar el laudo que sobre ello dicte don E. R., por fallecimiento o imposibilidad física de éste don A. R. Y para el caso de que no hubiese dejado persona facultada para tal menester, dictará el laudo la persona que a la sazón ostente la condición de Presidente de la Cámara de Comercio, Industria y Navegación de V.

5) Todos los incrementos de renta que en lo sucesivo pueda autorizar el legislador quedarán absorbidos por la renta que se ha señalado. Sin embargo, si el arrendatario negase la cuantía de aquella renta y las revisiones periódicas estipuladas, los arrendadores podrán optar entre las reclamaciones y efectividad de las mismas o tener por inexistente la renuncia a los incrementos legales de renta, reclamando en cambio cuantos legislativamente se hallen regulados o en lo sucesivo se decreten.

Tercera.—El arrendatario queda expresamente facultado para poder ejercer en todo tiempo, «sine die», en el edificio del caso:

1) Todas las obras que estime pertinentes.

2) Fijación en las fachadas de cualquier anuncio o rótulo comercial:

La autorización para obras tendrá las únicas limitaciones siguientes:

a) No podrá el arrendatario elevar ningún piso al edificio ni crear nuevos sótanos.

b) No podrán afectar las obras de la estructura de piedra de las fachadas de P. y P. S.; pero se entiende no le afectan cuando signifique el necesario enlace de las obras interiores con ellas, en cuanto tengan que realizar los apoyos consiguientes.

c) No podrá en modo alguno debilitar la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la edificación.

d) No podrá realizar tampoco aquellas obras que impliquen dedicar el edificio a una actividad mercantil distinta a la desarrollada en los Grandes Almacenes, por ejemplo: «Galerías Preciados» y «El Corte Inglés» de Madrid.

e) Todas las obras quedarán en beneficio del edificio —salvo las que afecten a las instalaciones y escaparates, propiedad del arrendatario—, sin que los arrendadores tengan que abonar indemnización alguna por ello.

La autorización concedida al arrendatario para la realización de obras por tiempo ilimitado queda supeditada al riguroso cumplimiento por su parte de los siguientes requisitos:

a) Que el arrendatario abone en todo momento la renta ahora pactada, con los incrementos que se estipularon en la cláusula precedente, ya que éstas se estiman más que como tales elevaciones, contraprestación para la autorización para las obras.

b) Que cuando el inquilino se determine a realizar algunas obras se lo comuniqué por escrito a los propietarios, con la anticipación mínima de un mes, adjuntándole el plano y proyecto de las mismas, a fin de que éstos sepan siempre la situación del inmueble. Esta notificación de las obras se entiende que no es para recabar permiso de los propietarios, sino tan sólo a efectos puramente informativos.

c) Si se diera el evento de que por el arrendatario se llegase a negar la cuantía de la renta y sus incrementos en orden a estos últimos en cuanto hayan sido fijados por el árbitro en el supuesto del apartado 4 de la cláusula segunda, la parte arrendadora podrá optar entre la reclamación de su efectividad o exigir que las obras que el arrendatario haya realizado las retire, dejando el edificio en el estado y situación primitivos, extinguiéndose a la vez la facultad para realizar obras ulteriores.

Cuarta.—Todas las obras realizadas hasta la fecha de este documento por el arrendatario, señor F. R., y que no han sido autorizadas expresamente con anterioridad, quedan convalidadas, quedando en beneficio del inmueble, excepto las que se hayan efectuado en las instalaciones y escaparates propiedad del arrendatario. Ello siempre que el arrendatario no discuta la efectividad de lo pactado en el apartado a) de la cláusula precedente.

Quinta.—Queda sin efecto todo lo pactado en los contratos de 12 y 31 de mayo de 1955 en todo lo que contradiga lo aquí convenido, y en vigor en lo demás.

El referido contrato fué elaborado sustancialmente por los propios litigantes, en presencia del señor R. y con su asistencia. Por invitación del dicho señor R. hubieron de firmarlo, dando plena conformidad a su contenido. El documento se encontraba plenamente redactado, con excepción de algunos extremos que se dejaron en blanco, a fin de que fueran posteriormente integrados por el mencionado señor R. Los extremos que las partes dejaron en blanco en el documento de 25 de mayo de 1963 y que fueron

con posterioridad suplidos por don E. R., son los siguientes: el plazo de duración del contrato, que se fijó en quince años; la renta, que se fijó en cuarenta y cinco mil pesetas mensuales; el momento a partir del cual comenzaría la vigencia de dicha renta, que se fijó en el mes de julio del año en curso; y el momento hasta el cual permanecería inalterable la renta establecida, que se fijó en el año 1969.

V. No satisfizo el mencionado contrato de 25 de mayo de 1963 las aspiraciones de los litigantes. Sin embargo, doña P. F. B. y sus hijos, tras alguna inicial vacilación, se avinieron a acatarlo y a cumplirlo, haciendo de esta manera honor a la palabra que habían dado.

En virtud de ello, doña P. F. B. requirió notarialmente, con fecha 2 de agosto de 1963, a don F. R. para que se aviniera a pagar, como renta del edificio, la cantidad escriturada en el documento transaccional que habían suscrito ambas partes con fecha 25 de mayo de 1963, con la intervención de don E. R.

Don F. R. contestó al mencionado requerimiento el siguiente día, 8 de agosto, haciendo constar:

Que no se aviene a pagar a doña P. F. B. la cantidad que ésta le ha reclamado en concepto de renta del edificio número 5 de la calle de P., de esta ciudad, mediante el requerimiento notarial al que contesta, porque no es viable la pretensión del caso, al ser radicalmente nulo y, por tanto, jurídicamente ineficaz el documento de fecha 26 de mayo último, supuesto fundamento de la misma y producto de la decisión arbitral de don E. R.

La nulidad del prenombrado documento deriva del hecho de que pactos esenciales del mismo, cual el de la renta peticionada—entre otros—, se hallaban en blanco cuando fué firmado por aquélla y el aquí compareciente, siendo adicionados posteriormente por el citado árbitro, sin que haya sido aceptado ni expresa ni tácitamente por el aquí compareciente.

En consecuencia, está fuera de toda duda que el documento enjuiciado no entraña una transacción entre los firmantes del mismo, cual afirma la requirente.

Aprovecha esta ocasión para reiterarle a la señora F. B. su derecho de abonarle la renta que viene percibiendo del mencionado edificio, por ser legalmente la procedente.

Por su parte, don F. R., con fecha 21 de agosto de 1963 y por conducto de un Notario requirió a doña P. F. B. para que efectuara las siguientes manifestaciones:

a) Cómo es cierto que don E. R. se brindó para resolver como árbitro un litigio que sostenía la requerida y sus hijos con don F. R. ante el Juzgado de Primera Instancia Decano de esta ciudad, sobre resolución del contrato de arrendamiento del local de negocio denominado «Almacenes el P.», sito en la calle de P., 5, en esta ciudad, por ejecución de obras supuestamente no autorizadas.

b) Cómo es cierto que don F. R., actuando en tal condición, plasmó su decisión en el documento de fecha 25 de mayo de 1963 y en otros complementarios.

c) Cómo es cierto que el árbitro, don E. R., exigió a la señora F. firmasen el documento de fecha 25 de mayo de 1963, sin previo conocimiento de su contenido, con la promesa de que sería roto por él si cualquiera de los firmantes se sentía perjudicado por su decisión.

d) Cómo es cierto que, en efecto, la requerida señora F., así como también el señor R., ha firmado el documento del caso sin conocimiento de su contenido, hallándose en blanco las expresiones «quince», «cuarenta y cinco mil», «julio» y «mil novecientos sesenta y nueve»—las dos primeras en la cláusula primera y la tercera y cuarta en los apartados 1) y 3) de la segunda—, las cuales han sido puestas por el árbitro don E. R. después de haber firmado las partes el aludido documento, informándole verbalmente de su contenido a la requerida a los tres días de haberlo firmado.

f) Cómo es cierto que no obstante haber firmado el aludido documento el 25 de mayo de 1963 no le fué entregado el mismo por el señor R. hasta el 17 de julio de igual

año, aprovechando éste tal lapso de tiempo para persuadir a la requerida y al señor R. de que debían de aceptar su decisión para no tener así que romper el documento del caso, cual había prometido.

Al expresado requerimiento de don F. R., doña P. F. B. contestó el siguiente día 22 de agosto lo siguiente:

Al apartado a), la requerida sólo sabe al respecto que cuando tenía en trámite la demanda contra el requirente, por obras incontinentidas, fué invitada por don E. R. a que entablase por mediación del último conversaciones de aveniencia con aquél, desconociendo de quién haya partido la invitación para tal mediación. Y que la señora requerida se prestó a dichas gestiones de aveniencia teniendo, sobre todo, en cuenta el prestigio profesional-mercantil de dicho señor E. R., y que éste le anunció que el señor F. R. estaba dispuesto a pasar por los consejos que él formulase para cada una de las diferencias concretas, luego de examinar las razones de una y otra parte.

Al apartado b): Que la pregunta que tiene trata de ocultar que el documento a que se refiere precedió la invitación del señor R. a ambas partes, para que le firmasen, sendas cartas reconociendo que ambas habrían de pasar por aquellas soluciones concretas que él propusiese para las diferencias que les enfrentaban, cartas que, en efecto, suscribieron y entregaron al señor R., así la señora contestante como el requirenté.

A los apartados c) y d): Que resulta falso, de toda falsedad, que cuando requirente y contestante aceptaron por anticipado las soluciones del señor R. lo hayan hecho condicionadamente a que el contrato que habría de recogerlas habría de ser roto por él «si cualquiera de los firmantes se sentía perjudicado».

Ni ocurrieron así las cosas ni ello tendría el menor sentido. No lo tendría que las partes hiciesen manifestaciones de voluntad de querer unas soluciones y, a la vez, de no quererlas.

Lo que, en cambio, ocurrió llanamente es que las partes suscribieron ante el señor R. el contrato fechado el 25 de mayo del año en curso, con pleno conocimiento de su contenido, salvo algunas cifras en blanco que el señor R. había de cubrir en virtud de la doble encomienda que se deja aludida.

No tiene inconveniente en manifestarlo así la contestante, consciente de que con ello asume las consecuencias de la realidad, pese a que tal extremo pudiera haberse ocultado como acaecido en las confidenciales relaciones en que todo ha cursado. Pero es ese camino de la realidad el único que se acomoda al temperamento de la que contesta e interesa para superar cualquier intento de adulteración de viraje hacia la superchería.

Lo que uno y otro, don F. y la señora requerida han querido y realizado con su doble otorgamiento fué un nuevo contrato arrendaticio.

Si las cifras que, por aquella vía, llegaron a concretarse causaron insatisfacción a una y otra parte, hasta el punto, por lo que hace a la señora contestante, que ella y sus hijos, al hallarlas imprevistamente bajas, se propusieron, al pronto, examinar los procedentes medios impugnativos; si ello fué así, no es menos cierto que los últimos hubieron de ceder resignadamente ante las consideraciones de que, en primer lugar, aquella actitud habría de entrañar un innoble desacato para quien, como el señor R., generosamente, y «sin comerlo ni beberlo», había puesto sus fatigas al servicio de la buena obra avenidora; y, en segundo lugar, pues que a la familia arrendadora no le pareció aceptable el entredicho que, en otro caso, habría de dimanar contra la misma, al atribuirsele, con razón, la bastardía de que por anticipado asumía un limitado margen de azar, también afectante a quien con ella se relacionaba, para maquinar después la burla de lo resultante, si lo estimaba no acomodado a su particular conveniencia.² Estimó dicha familia que los jugadores de ventaja nunca merecieron la social estimación. Ello aparte de que la referida familia no halló motivo legal alguno para la im-

pugnación de un contrato que había merecido tan consciente otorgamiento.

Al apartado último: Que al requirente le consta que tanto él como el señor R. se hallaron ausentes, en Barcelona, por motivos de negocios, durante las fechas que siguieron a la elaboración del contrato, por lo que hubo de retardarse la entrega del mismo, que se produjo tan pronto la representación de la señora requerida encareció al señor R. la necesidad de que no demorase tal entrega.

CONSULTA

El Letrado don R. G. P., como abogado de los señores herederos de G. E., ha solicitado el parecer del Letrado que suscribe, en relación con los siguientes extremos:

1.º Si los herederos de G. E. pueden optar entre proseguir el juicio sobre resolución del contrato de arrendamiento, que en la actualidad se encuentra sólo suspendido en virtud de una petición conjunta de ambas partes, e iniciar un nuevo juicio declarativo pidiendo que se considere válido el contrato de 25 de mayo de 1963 y se condene a don F. R. a cumplirlo.

2.º Si cabe hacer compatible este último juicio con el de desahucio, mediante la utilización de alguna reserva de derechos, cautela o figura semejante.

El Letrado que suscribe, tras haber estudiado atenta y detenidamente los antecedentes que le han sido facilitados y la consulta que se le ha hecho, formula el siguiente

DICTAMEN

La consulta planteada ofrece un panorama muy complejo y suscita una serie muy abundante de cuestiones que presentan, por una parte, un interés extraordinario y por otra una gran dificultad en su tratamiento jurídico. Parece conveniente, por ello, ordenar previamente la materia objeto de estudio sometiéndola de alguna manera a sistema.

I.—LA NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE 25 DE MAYO DE 1963.

El primer problema que es necesario afrontar, con el fin de dejar sentada la primera de las premisas que deben conducirnos a la solución de la cuestión que ha sido planteada en la consulta, es el relativo a la naturaleza jurídica que reviste o la calificación jurídica que merece el contrato celebrado el día 25 de mayo del presente año entre don F.R., de una parte, y doña P.F.B., de otra, actuando esta última en su propio nombre y derecho y como representante de sus hijos.

El problema de la naturaleza jurídica del contrato de 25 de mayo de 1963 puede, a su vez, ser examinado desde dos ángulos o perspectivas distintas, cada una de las cuales suministra, por decirlo así, una pieza esencial para consideración de conjunto. El primero de dichos ángulos es el que se refiere a la función o al carácter de la intervención de don E.R. en las negociaciones previas a la celebración de dicho contrato, en el otorgamiento del mismo y en su posterior integración. La segunda perspectiva que es menester contemplar para decidir la naturaleza y la calificación del tantas veces mencionado contrato es su interno contenido, esto es, el esquema contractual de derechos y obligaciones que en virtud de semejante negocio jurídico asumieron las partes que lo celebraron. Cada uno de estos dos extremos—carácter de la intervención de don E.R., interno contenido del negocio—merece un estudio atento y separado.

A) *El carácter de la intervención de don E. R. en el otorgamiento e integración del contrato de 25 de mayo de 1963.*

Es la cuestión más saliente de cuantas plantea la consulta que estamos intentando resolver y quizá también el punto medular o la clave de todo el enigma. Sobre este punto existe, además, al parecer, alguna confusión inicial entre las partes, que conviene desde ahora desvanecer. El calificativo que con más frecuencia se ha dado en este asunto—singularmente por parte del se-

ñor R. R.—al señor R. E. ha sido el de «árbitro» y, consiguientemente, su intervención ha sido denominada como arbitraje. Conventrá, por ello, que este punto sea la primera etapa de nuestro estudio.

a) *La intervención de don E. R. como arbitraje.—Crítica de este punto de vista.*—«Prima facie», la actividad que el señor R. E. ha desplegado en el asunto que nos ocupa parece revestir todos los caracteres necesarios para ser consideradas como un auténtico arbitraje. Se trata de un tercero a quien las partes han encargado que dirima un conflicto pendiente entre ellas, acatando previamente su decisión. En estos términos, o en otros muy parecidos, definen el arbitraje tanto el artículo 1.820 del Código civil como el artículo 1.º de la Ley de Arbitrajes de Derecho Privado de 22 de diciembre de 1953. La calificación de la actuación del señor R. E. como arbitraje acarrearía, sin embargo, graves consecuencias porque, de ser verdadero arbitraje, habría efectivamente que declararlo nulo. Esta nulidad provendría de dos órdenes o tipos de causas. En primer lugar, el arbitraje, para ser válido, necesita reunir una serie de presupuestos que son señaladamente de tipo formal: el otorgamiento de un contrato de compromiso solemnemente realizado por medio de escritura pública en que se llenen los requisitos establecidos por la Ley, como son la concreta determinación de la controversia que debe ser decidida, el plazo para emitir la decisión, etc.; la emisión por el árbitro de un laudo o sentencia arbitral, que debe cumplir también una serie de formalidades previamente establecidas en la Ley, etc. Como ninguno de estos requisitos, ni ninguna de estas formalidades ha sido cumplido en el presente caso, nos encontraríamos en presencia de lo que la doctrina denomina usualmente un arbitraje irregular o un arbitraje irritual, informal o libre, que unánimemente se considera, prescindiendo por ahora de matizaciones que no son del caso, como un negocio carente de eficacia, o por lo menos carente de la eficacia que la Ley asigna al arbitraje.

La segunda de las razones que conduciría a la nulidad de lo actuado, en el caso de que la actividad de don E. R. se considerara como un auténtico arbitraje, es la doctrina mantenida por la ju-

risprudencia de nuestro Tribunal Supremo, conforme a la cual los litigios derivados de los contratos de arrendamientos urbanos por ser cuestiones de orden público, no pueden ser sometidas al juicio de árbitros o de amigables componedores. Tal doctrina es, a juicio del Letrado que suscribe, enteramente errónea e insostenible en términos de una sana hermenéutica jurídica. Sin embargo, parece doctrina que el Tribunal Supremo ha consagrado ya y que por ello se encuentra vigente, como tal doctrina jurisprudencial, en el momento en que estas líneas se redactan.

La calificación de la actuación de don E. R. en las negociaciones preliminares, en el otorgamiento y en la integración del contrato de 25 de mayo de 1963 como un auténtico arbitraje conduce, pues, a unas consecuencias cuya gravedad no puede desconocerse. Por esta razón es menester tomar de frente tal cuestión y preguntarse decididamente si fué o no un auténtico arbitraje lo que el señor R. E. efectuó al mediar entre don F. R. y los herederos de G. E. El Letrado que suscribe anticipa desde ahora que su opinión en torno a la cuestión que ha quedado planteada es radicalmente negativa. Lo que don E. R. efectuó no fué, ni puede llamarse, en rigor, arbitraje.

Una afirmación tan rotunda como la que en las líneas anteriores se acaba de hacer tiene que poseer un fundamento muy sólido, que es éste: el auténtico arbitraje, en sentido técnico jurídico, presupone que entre las partes preexiste un litigio y que el árbitro decide y se pronuncia precisamente sobre ese litigio preexistente. Aunque en nuestros textos legales—Código civil, Ley de Enjuiciamiento civil, Ley de Arbitrajes de Derecho Privado, etcétera—se habla, en unos términos muy vagos e inconcretos, de «conflicto», de «contienda» o de «controversia», para aludir a la materia sobre la que incide la actividad dirimente de un árbitro, nuestra doctrina científica ha puesto de relieve con una gran agudeza que lo que el árbitro decide en puridad es un litigio y que el litigio se diferencia netamente de los simples conflictos de intereses, a los que se ha llamado también controversias en sentido económico. La mencionada diferencia consiste en esto: en que en el litigio las partes no sólo tienen intereses encontrados, sino que, además, cada una de ellas aspira, mediante la formulación de las correspondientes pretensiones, a la tutela jurídica de

su particular interés y discrepa, por último, sobre esta tutela jurídica en sí misma considerada. Con otras palabras: en el litigio no hay sólo un conflicto de intereses, sino también un conflicto sobre la tutela jurídica.

Pues bien, a un árbitro, que por definición es un juez privado, sólo pueden someterse litigios, porque sólo los litigios constituyen el tema del proceso. De la misma manera que un desnudo conflicto de intereses no puede llevarse ante un Juez ordinario, tampoco puede llevarse ante un árbitro. Y si las partes llaman a un tercero para que dirima entre ellas sus diferentes puntos de vista, este tercero no es un árbitro en sentido técnico-jurídico riguroso. Cuando un vendedor, interesado en desprenderse de una cosa, y un comprador, interesado en adquirirla, entran en conflicto en torno a la formación del precio de la venta, es evidente que ninguno de ellos podría pretender llevar este conflicto ante un juez ordinario para que lo resolviera. El juez les diría que él resuelve litigios o pleitos pero no puras controversias económicas. Por la misma razón, tampoco puede llevarse ante un árbitro un conflicto semejante. Y si las partes llaman a un tercero para que resuelva la cuestión, este tercero que determina el precio de la compraventa («*venditio quanti Titius rem aestimaverit*») no es, ni puede ser un verdadero árbitro en sentido técnico jurídico.

Para que exista un arbitraje verdadero, hemos dicho líneas arriba, es menester que preexista un litigio entre las partes y que el árbitro decida y se pronuncie precisamente sobre este litigio preexistente. Pues bien, una de las circunstancias más llamativas y salientes del asunto que se examina y que, a juicio del Letrado que suscribe, se encuentra llena de un hondo significado, es que en nuestro caso el litigio preexistía, pero el llamado «árbitro» no lo ha decidido ni se ha pronunciado sobre él. El litigio preexistía: era el pleito pendiente en el Juzgado de Primera Instancia Decano de los de la ciudad de V. sobre resolución del contrato de arrendamiento del edificio a causa de haberse realizado por el arrendatario obras que han alterado su configuración y que no han sido consentidas ni autorizadas por el arrendador. Este litigio se encuentra hoy intacto. La actuación del llamado «árbitro» ni siquiera lo ha rozado. Desde luego, es evidente que no se ha pronunciado sobre semejante cuestión y que no la ha decidido.

La actividad conciliadora de don E. R. se orientó por un camino completamente distinto. Soslayando el litigio, dejándolo a un lado y haciendo abstracción de él penetró hasta la médula de la controversia económica que en el fondo del mismo subyacía. Esta controversia económica consistía en el reajuste de la relación de arrendamiento mediante la celebración de un nuevo contrato. Y es precisamente sobre este punto sobre el que se ha proyectado y sobre el que ha incidido la llamada actividad arbitral del señor R. E. Ha convencido a las partes para que otorguen un nuevo contrato de arrendamiento, en el cual determinados extremos del contrato—precio, plazo de duración, etc.—han sido sometidos a su decisión. Mas si esto es así—y sobre ello no cabe, según hemos visto, ninguna duda—resulta evidente que no ha existido un verdadero arbitraje en el genuino sentido técnico jurídico de esta expresión, sino una actividad que posee una naturaleza claramente distinta. Cuál sea esta naturaleza es asunto que bien merece un tratamiento aparte.

b) *La intervención de don E. R. como mediación y como arbitrio de un tercero. Fundamento de este punto de vista.*—A nuestro juicio, en la actividad conciliadora del señor R. E. hay que distinguir dos etapas o momentos que parecen claramente distintos: uno, el anterior a la firma del documento de 25 de mayo de 1963, y otro, el posterior a dicha fecha. En el primer momento, es decir, antes de la firma del documento de 25 de mayo, parece claro que el señor R. E. se ha limitado a interponer entre las partes sus buenos oficios, tratando de convencer a los contendientes de que lo que debían hacer para poner fin a la contienda era otorgar un nuevo contrato de arrendamiento, sometiendo con él al necesario reajuste la relación arrendaticia anterior. A una actividad de esta naturaleza parece que le conviene en rigor el nombre técnico de «mediación», pues mediador es, efectivamente, quien se interpone entre las partes desplegando los actos necesarios para que éstas lleguen a celebrar por sí mismas un determinado contrato. En nuestro caso es palmario que el contrato de 25 de mayo de 1963 fué firmado libre y personalmente por las partes, si bien merced a las gestiones en tal sentido realizadas por el señor R., quien, hasta aquí, ha sido únicamente, como hemos dicho, un puro mediador.

La cosa cambia por completo de cariz una vez suscrito el repe-

tido documento, pues acontece que en él quedan en blanco algunos extremos de notoria importancia en orden al contenido del contrato celebrado, como son el precio del arrendamiento, la fecha de su entrada en vigor, la duración del contrato y la fecha hasta la cual la merced arrendaticia se mantendría absolutamente inalterable. El señor R. E. asume entonces la función de integrar dicho contrato, determinando y concretando los extremos que las partes han dejado en blanco, lo que efectúa, señalando como precio del arrendamiento la cantidad de cuarenta y cinco mil pesetas mensuales, como fecha de su puesta en vigor el mes de julio de 1963, como duración del contrato la de quince años y como fecha hasta la cual el precio se mantendría absolutamente inalterable el año 1969.

Tal actividad reviste todas las características de lo que la doctrina ha denominado «arbitrio de un tercero» como actividad completamente distinta del arbitraje en genuino sentido técnico jurídico. Que la determinación del precio de una compraventa o de un arrendamiento es hipótesis distinta del verdadero arbitraje es algo que en toda la tradición jurídica europea aparece reiteradamente y sin discusión alguna. El ejemplo más antiguo es ya citado, el de la «*venditio quanti Titius rem aestimaverit*», que históricamente se presenta en un texto de las «Instituciones» de Gayo (III, 140) y que en nuestro actual Derecho positivo recoge el artículo 1.447 del Código civil. La misma regla se aplicó siempre por extensión al arrendamiento.

Tampoco ofrece duda alguna la posibilidad de construir en nuestro Derecho positivo una figura de carácter general para dar cabida a todas estas hipótesis, en las cuales las partes de un contrato se remiten al juicio de un tercero para que éste decida sobre algún extremo del negocio que celebran. El Letrado que suscribe estas líneas ha escrito una larga monografía sobre este tema (*El arbitrio de un tercero en los negocios jurídicos*, Barcelona 1957) y en este lugar considera suficiente remitirse a ella, con objeto de no dar a este dictamen una extensión desmesurada.

En lo que concierne al asunto que aquí se está examinando, basta consignar que la diferencia institucional entre el arbitraje en sentido técnico jurídico y el arbitrio de un tercero no pertenece al confuso reino de las especulaciones teóricas, sino que es algo claramente establecido por nuestro vigente Derecho positivo. Efec-

tivamente, el artículo 2.º de la Ley sobre Régimen Jurídico de los Arbitrajes de Derecho Privado de 22 de diciembre de 1953 establece textualmente que «no se considerará arbitraje la intervención de un tercero que no se haga para resolver un conflicto pendiente, sino para completar o integrar una relación jurídica aún no definida totalmente», añadiendo que «en este caso los efectos jurídicos de la intervención del tercero continuarán sometidos al régimen particular que en cada supuesto se establece». El Preámbulo de la citada Ley de 22 de diciembre de 1953, por su parte, señaló claramente que los artículos 1.º a 3.º de la Ley se proponen la delimitación del ámbito del arbitraje con relación a otras figuras afines, pero que en cierto modo revisten una distinta naturaleza, y dijo de una manera expresa que «se delimita la figura del arbitraje distinguiendo al árbitro del arbitrador».

Lo expuesto excusa de todo ulterior comentario y permite sentar desde ahora que la intervención de un tercero hecha con el objeto de determinar cualesquiera elementos de un contrato que las partes han sometido a su decisión no es arbitraje, ni está sometida a las prescripciones especialmente establecidas para esta figura jurídica.

B) *El interno contenido del contrato de 26 de mayo de 1963.*

La segunda de las perspectivas desde la cual nos habíamos propuesto examinar el contrato aquí debatido, para decidir su naturaleza y su calificación jurídica era, como se recordará, la de su interno contenido o, lo que es lo mismo, el esquema contractual de derechos y de obligaciones que en él se establecía.

a) *El contrato de 25 de mayo de 1963 como arrendamiento.*—Examinando el contenido del documento suscrito en la fecha indicada, parece muy claro que lo que en él se estableció fué un arrendamiento. No sólo las partes le dan, de manera expresa, este nombre, sino que los resultados empíricos que pretendieron alcanzar coinciden plenamente con los que la Ley asigna a dicho contrato. Sobre este punto, tan claro, no vale la pena insistir más.

No queda, sin embargo, agotado con ello el examen del contenido del documento de 25 de mayo de 1963, porque es el caso que las partes, además de querer, según declararon expresamente, un arrendamiento, aludieron, siquiera fuera de pasada y en la exposición de antecedentes, al carácter transaccional de su negocio, lo que nos obliga, en aras de un estudio minucioso del tema, a detenernos también en este punto.

b) *El contrato de 25 de mayo de 1963 como transacción.*—En la exposición de antecedentes del referido contrato, después de haberse declarado que entre las partes existía un arrendamiento estipulado con fechas 12 y 31 de mayo de 1955 y un pleito pendiente ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de V., se consigna expresamente que:

Con el fin de *transigir* la cuestión litigiosa y, a la vez, llevar a efecto algunas modificaciones en el contrato de arrendamiento aludido, acuerdan su *novación* con sujeción a las siguientes estipulaciones...

Las mencionadas manifestaciones, que las partes hicieron en el documento de 25 de mayo del corriente año, nos plantean el problema de averiguar hasta qué punto el negocio jurídico contenido en dicho documento era efectivamente una «transacción».

Nuestro Código civil define la transacción, como es sabido, en el artículo 1.809, diciendo que es un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que habían comenzado. Con mayor exactitud, la doctrina científica ha señalado que lo característico de la transacción es la eliminación de una situación incierta o litigiosa y su sustitución por otra enteramente cierta e indiscutible, realizado mediando recíprocas concesiones entre las partes. De lo expuesto se desprende que las notas que sirven para definir la naturaleza jurídica de la transacción son fundamentalmente tres: la existencia de una «res dubia» o de una «res litigiosa»; su sustitución por una situación enteramente cierta e indiscutida; las recíprocas concesiones que las partes se hacen.

En el negocio jurídico que examinamos parece, a primera vista,

que concurren todos estos presupuestos. Existía, en primer lugar, la situación litigiosa formada, como ya sabemos, por el pleito sobre resolución del contrato de arrendamiento, pendiente ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de V. Esta situación de incertidumbre sobre la subsistencia del arrendamiento se transforma en una situación indiscutida mediante el otorgamiento de un nuevo contrato, que tiene, incluso, por expresa voluntad de las partes efectos novativos del anterior. Han mediado, además, entre las partes recíprocas concesiones. Los herederos de G. E. renuncian, expresa o tácitamente, a continuar el pleito pendiente. Renuncian, por tanto, a su facultad de dar por extinguido el arrendamiento y consiguientemente a su facultad de recuperar el uso de la cosa arrendada. Por su parte, el arrendatario realiza también algún sacrificio económico: a cambio del carácter indiscutido del nuevo arrendamiento accede a modificar el contenido del mismo. El negocio de 25 de mayo tiene, pues, un evidente carácter transaccional.

¿Cómo se concilian o cómo se compaginan entonces las dos calificaciones que hemos dado al contrato de 25 de mayo? ¿Es que un contrato puede tener una doble naturaleza jurídica? ¿Es que puede ser, al mismo tiempo, arrendamiento y transacción? No parece que exista para ello ningún inconveniente, sobre todo si se tiene en cuenta que la calificación o la determinación de la naturaleza jurídica de un contrato, en definitiva, no es otra cosa que una decisión sobre la aplicabilidad o inaplicabilidad de un bloque de normas. No hay inconveniente en aplicar al contrato, que en estas líneas hemos sometido a examen, al mismo tiempo las normas del arrendamiento y las normas de la transacción. Cabe, de esta manera, admitir perfectamente lo que puede llamarse y de hecho se ha llamado un «arrendamiento transaccional». Si quisiéramos profundizar todavía más en esta compatibilidad del negocio jurídico llamado transacción con otros negocios jurídicos, podríamos llegar, seguramente, a la conclusión de que la transacción no es en sí misma considerada un contrato típico, sino una causa típica —«causa transactionis»— para llevar a cabo una serie innumerable de posibles contratos—de transmisión, de renuncia, etc.—. Es innecesario, sin embargo, que nos adentremos ahora por este camino. Para nuestro objeto basta haber calificado de transacción o de transaccional al contrato que aquí estamos examinando. Porque

esta conclusión nos plantea un nuevo problema, en el que también será necesario que nos detengamos, siquiera sea brevemente. El problema es éste: hasta qué punto es lícita y posible la intervención de un arbitrador en un contrato de transacción.

c) *La transacción por arbitrador*.—El Letrado que suscribe debe confesar que ha tenido sus dudas sobre la admisibilidad de una transacción realizada por medio de un arbitrador. En la obra más arriba citada (*El arbitrio de un tercero en los negocios jurídicos*, Barcelona 1957, pág. 88, nota 68) criticó la tesis de algún autor italiano que sostenía que el arbitraje libre o informal podría configurarse como transacción hecha por medio de arbitrador, entendiéndose que el arbitrador integra una transacción de la misma manera que puede integrar cualquier otro contrato. Este expediente —sé decía allí—no convence: en primer lugar porque no puede referirse sólo al arbitraje informal, sino que tiene que referirse a toda clase de arbitraje; todo arbitraje, habría que decir, es una transacción efectuada por arbitrador; pero es que, en segundo lugar, el arbitrador de una transacción no podría nunca equipararse al arbitrador de los demás negocios, porque la transacción —contrato que compone una litis—difiere esencialmente de los demás negocios.

Conviene aquí realizar alguna puntualización sobre aquellas afirmaciones, pues es el caso que el asunto que examinamos arroja sobre el tema una decisiva claridad. Lo que allí se quiso decir es que no es posible una transacción enteramente formada por un arbitrador, que sería la hipótesis del llamado arbitraje informal o arbitraje libre. Si el tercero, que dirime el conflicto, forma por sí mismo la entera «facti species» negocial de transacción es en realidad un árbitro y no el arbitrador de una transacción. Esto, en cambio, no quiere decir que en el contrato de transacción no sea nunca posible la intervención de un arbitrador. Cuando las partes han declarado ya su voluntad de transigir y han establecido ellas mismas incluso las bases de las recíprocas concesiones que han de hacerse, nada impide entonces que difieran a la decisión de un tercero la concreta determinación de las prestaciones o cualquiera otro de los extremos del negocio que, aunque incompletamente celebrado, es ya un negocio vinculante. El tercero que en estas con-

diciones interviene es un arbitrador de la transacción y no un arbitro.

Y esto es, cabalmente, lo que ha acontecido en nuestro caso. Las partes que otorgaron el contrato de 25 de mayo de 1963 declararon su voluntad de transigir por si solas, libre y personalmente. No sólo declararon su voluntad de transigir, sino que además fijaron ellas personalmente, al firmar en la fecha indicada dicho documento, las bases—recíprocas concesiones—de la transacción, es decir, la renuncia a la facultad de reclamar la extinción del arrendamiento y el otorgamiento de un nuevo arriendo. Al tercero le dejaron solamente la concreta determinación de algunos extremos del negocio ya concluido—precio, plazo de duración, etc.—.

La naturaleza transaccional del contrato no modifica, pues, la conclusión a que en las páginas anteriores habíamos llegado: que la intervención de don E. R. en la gestación e integración del contrato de 25 de mayo de 1963 no constituyó un arbitraje en el auténtico sentido técnico-jurídico de la palabra, sino un caso de arbitrio de un tercero en un negocio jurídico no sometido, por tanto, a las prescripciones legales de la Ley de Arbitrajes de Derecho Privado.

II.—LA CUESTIÓN DEL DOCUMENTO EN BLANCO.

Una de las razones, aunque muy ligeramente desenvuelta, que don F. R. ha esgrimido como fundamento de la pretendida nulidad del documento de 25 de mayo de 1963, consiste en el hecho de haber quedado en blanco, en el momento de la firma, una parte del documento, que fué posteriormente completada por don E. R.

Al contestar, con fecha 8 de agosto del corriente año, en la Notaría del señor C., al requerimiento que le había dirigido doña P. G. B., el señor R. dijo lo siguiente:

La nulidad del prenombrado documento deriva del hecho de que pactos esenciales del mismo, cual el de la cuantía de la renta petitionada—entre otros—, se hallaban en blanco cuando fué firmado por aquélla y el aquí compareciente, siendo adicionados posteriormente por el citado ár-

bitro, sin que haya sido aceptado, expresa ni tácitamente, por el aquí compareciente.

Se observa, en seguida, que se trata de una alegación que ha sido realizada por persona que desconoce el alcance de las normas y de las instituciones jurídicas. Se trata de una aseveración que no resiste un examen riguroso y que no puede conducir, como en ella se pretende, a la nulidad del documento debatido. Si se analiza detenidamente el párrafo transcrito se puede observar cómo las razones de la nulidad alegada, aunque englobadas bajo un único común denominador, son en realidad tres: que las partes no convinieron nada sobre un elemento tan esencial del contrato como era el de la cuantía de la renta; que el documento quedó parcialmente en blanco y fué integrado posteriormente por obra de un tercero; y que no hubo, por su parte, aceptación expresa ni tácita del mismo.

Esta última afirmación merece una observación bien simple y categórica: el puro hecho de firmar un documento entraña, por sí solo, una aceptación de todo el documento con todo lo que en él apareciera después contenido. La suscripción del documento, por lo menos, presume la aceptación del contenido, invirtiendo la carga de la prueba, es decir, obligando al arrendatario a demostrar que el documento fué llenado abusivamente y en plena desconformidad con lo convenido.

Que un elemento esencial de un contrato, como es el precio, puede no ser obra del convenio de las partes, sino de la posterior decisión de un tercero, es algo tan claro y palmario, lo demuestran de una forma tan abrumadora la historia del Derecho, la doctrina y el propio Código civil (cfr. arts. 1.447, 1.960, etc.), que no vale la pena continuar insistiendo sobre este punto.

Convendrá, sin embargo, que nos detengamos en un punto distinto: ¿qué consecuencias pueden derivarse del hecho de haber quedado parcialmente en blanco el documento de 25 de mayo de 1963, en el momento de su firma, y de haber sido integrado posteriormente por obra de un tercero?

Ante todo, bueno será poner de relieve que el fenómeno del documento en blanco («blancseing, biancosegno») no es algo extraordinario y anormal, sino que es un tema clásico en la doctrina

del Derecho civil. El problema de la firma en blanco de los laudos arbitrales y de las decisiones de los arbitradores fué ya objeto de estudio por los antiguos autores franceses (DUPARC-POULLAIN, RODIER, DENISART, MERLIN), que no lo equiparaban al compromiso, sino que entendían que el «blancseing», que el tercero llena, al estar previamente firmado por las partes, constituye una transacción plenamente válida.

El tema del documento en blanco es, como decíamos, un tema clásico de Derecho civil. En términos generales no puede decirse de ninguna manera que el hecho de firmar un documento que total o parcialmente se encuentra en blanco acarree la nulidad de dicho documento.

Un fuerte punto de apoyo, para fundamentar en nuestro Derecho positivo la validez de los documentos en blanco, lo suministra el párrafo 5.º del artículo 529 del Código penal, según el cual son reos de estafa «los que cometieren alguna defraudación abusando de la firma de otro en blanco y extendiendo con ella algún documento en perjuicio del mismo o de un tercero». Si, conforme al citado artículo, el abuso de la firma en blanco es ilícito, parece que, en sentido contrario, debe ser considerado lícito un recto uso de la firma de otro estampada en blanco. En la doctrina del Derecho mercantil la validez de la emisión en blanco de una letra de cambio y su posterior integración pertenece al terreno de las cuestiones que son hoy absolutamente pacíficas. Con carácter general reconoció en nuestro Derecho la validez de los documentos en blanco la sentencia de 5 de marzo de 1943.

En la doctrina se ha señalado, además, que todo hecho de firmar un documento en blanco supone la existencia de una relación jurídica, cuya naturaleza puede discutirse—mandato, arrendamiento de servicios, contrato atípico—entre el firmante o los firmantes y el receptor del documento. Rocco ha señalado, en este sentido, con gran agudeza que es necesario, o bien que entre el firmante o firmantes y aquél a quien se entrega la hoja en blanco medien acuerdos precisos acerca del modo de llenar el pliego, o bien que el firmante se someta a una justa voluntad («arbitrium boni viri») del destinatario.

El Letrado que suscribe considera que siempre que un documento firmado en blanco se entrega a un tercero para que lo llene

total o parcialmente, nos encontramos en presencia de un caso de arbitrio de un tercero en un negocio jurídico, hasta el punto de poderse decir que el documento en blanco es uno de los cauces formales más frecuentes para llevar a cabo el arbitrio mencionado, cuya validez no puede ponerse en duda.

Esta opinión la mantuvo el Letrado que suscribe estas líneas en la ya citada monografía sobre *El arbitrio de un tercero en los negocios jurídicos*. A cuanto allí quedó expuesto (op. cit., págs. 241 y ss.) se remite ahora, con el fin de no dar a estas páginas una extensión excesiva.

III.—LA VALIDEZ Y LA EFICACIA DEL CONTRATO EXAMINADO.

Todo lo que llevamos expuesto hasta aquí conduce a afirmar que la validez y la eficacia del contrato que hemos examinado no quedan afectadas por el hecho de que la intervención del arbitrador fuera irritual, pues al no ser un auténtico arbitraje ninguna necesidad existía de dar cumplimiento a las prescripciones legales establecidas para los arbitrajes de Derecho privado. Tampoco quedan afectadas la validez y la eficacia del contrato por el hecho de que el documento en que plasmó quedara parcialmente en blanco con el fin de que el arbitrador procediera a integrar, como efectivamente hizo, sobre el mismo documento las lagunas negociales.

¿Cabe esgrimir alguna otra razón que mengüe la validez o la eficacia del tantas veces mencionado contrato? La decisión de un arbitrador sólo puede ser impugnada demostrando que al decidir incurrió en extralimitación, o bien que no observó las reglas que deben condicionar su decisión (buena fe y equidad, en el sentido que da a esta palabra el artículo 1.690 del Código civil). Conviene destacar, sin embargo, que en un arbitrio de equidad—y todo arbitrio de tercero debe presumirse, por regla general, como arbitrio de equidad—la impugnación no tiene por objeto anular lo actuado por el arbitrador, sino revisarlo y reformarlo en su caso, reduciéndolo si procede, a lo que resulte de un «arbitrium boni viri». El plazo de este recurso, por extensión analógica de lo que dispone el artículo 1.690 del Código civil, parece que es de tres meses, que en el caso actual habría transcurrido con exceso.

Fuera de ello, al contrato que examinamos se le pueden poner únicamente dos reparos: uno, en orden a la cláusula de revisión de rentas a partir del año 1969, que choca con la doctrina jurisprudencial, que se ha mostrado muy desfavorable hacia dichas cláusulas; otro, en orden a la cláusula compromisoria de futuro, que choca también con la ya comentada doctrina jurisprudencial, que establece la inadmisibilidad del arbitraje en los litigios dimanantes de relaciones de arrendamientos urbanos. Pero, en todo caso, lo que parece claro es que la dudosa eficacia de dichas cláusulas no afecta en ningún caso al resto del negocio jurídico, que es plenamente válido y eficaz.

IV.—LA OPCIÓN ENTRE EXIGIR EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO O LA VUELTA A LA SITUACIÓN ANTERIOR.

En la consulta formulada se nos preguntaba expresamente si los herederos de G. E. pueden optar entre proseguir el pleito sobre resolución del antiguo contrato de arrendamiento, que en la actualidad se encuentra solamente suspendido merced a una petición conjunta de ambas partes litigantes, o iniciar un nuevo juicio pidiendo que se declare válido el contrato de 25 de mayo de 1963 y se condene a su adversario a cumplirlo, así como si cabe hacer compatibles ambas soluciones.

a) *La opción por el cumplimiento del contrato de 25 de mayo de 1963.*—Cuanto hemos razonado hasta aquí acerca de la validez y de la eficacia de dicho contrato permite afirmar, sin que haya lugar a dudas, que puede demandarse fundadamente el cumplimiento del referido contrato en los términos en el mismo estipulados. Cabría, además, pensar—y es posibilidad que acaso merezca estudiarse—que el arrendatario ha incidido en una nueva causa de desahucio, al dejar de pagar la renta establecida en el nuevo contrato.

b) *La opción por el retorno a la situación anterior.*—Los herederos de G. E. pueden también optar por volver a la situación que existía con anterioridad a la celebración del contrato de 25

de mayo y proseguir el antiguo pleito de terminación del arrendamiento. Esta actitud podría encontrar su fundamento en dos órdenes de razones:

a') En una aceptación expresa por parte de los herederos de G. E. de la nulidad invocada por don F. R. Bastaría que le comunicaran a dicho señor su conformidad con la nulidad por él invocada, para que la situación anterior pudiera quedar enteramente restablecida.

b') En el juego de la resolución por incumplimiento de los contratos bilaterales, establecido en el artículo 1.124 del Código civil, el cual expresamente dispone que cuando uno de los contratantes no cumple lo que le incumbe, el otro puede optar entre exigir el cumplimiento o demandar la resolución del contrato.

c) *La compatibilidad de ambas soluciones.*—Por lo que se refiere a la compatibilidad de ambas soluciones, cuestión que ha sido también objeto de consulta, debe indicarse lo siguiente:

Ambas soluciones—la exigencia de cumplimiento del contrato de 25 de mayo de 1963 y la restauración de la situación anterior al mismo—no son compatibles simultáneamente, porque ello entrañaría una «contradictio in adjecto».

Tampoco resultaría posible demandar, sucesivamente, el cumplimiento del contrato si con anterioridad se hubiera optado por aceptar su ineficacia, ni al contrario, pretender proseguir el antiguo pleito de resolución del arrendamiento, después de haber solicitado y conseguido el cumplimiento del contrato transaccional.

La única forma de compatibilidad posible se dará, pues, cuando habiendo pedido en un primer momento la ejecución del contrato de 25 de mayo de 1963, ésta no pudiera obtenerse, v. gr., porque los Tribunales no reconocieran validez al mencionado contrato. En tal caso, aun después de haber pedido la ejecución del contrato, podría restaurarse la situación anterior (arg. art. 1.124 Código civil).

El fenómeno podría producirse del siguiente modo: los señores herederos de G. E. demandan la ejecución y el cumplimiento del contrato de 25 de mayo de 1963. Don F. R. puede formular reconvencción para que se declare la nulidad del contrato. Los he-

rederos de G. E. pueden, entonces, por vía de réplica, oponerse a la reconvencción y subsidiariamente solicitar que para el improbable caso de que se acoja la nulidad pretendida de adverso, se les reconozca que continúan poseyendo y que conservan todos los derechos derivados del antiguo arrendamiento y en particular la facultad de darlo por terminado, que fué ejercitada en el pleito hoy pendiente ante el Juzgado de Primera Instancia Decano de los de V. Este pleito podría, entonces, reemprenderse salvo que en el intervalo se hubiese producido la caducidad de la instancia, pero si hubiese ocurrido semejante cosa no cabe duda de que sería posible todavía iniciar un nuevo proceso con el mismo contenido que el caducado.

* * *

Después de todo este ya largo y farragoso razonamiento, que queda expuesto en las páginas anteriores, pueden sentarse las siguientes

CONCLUSIONES

1.^a La intervención de don E. R. en la gestación y en la integración del contrato de 25 de mayo de 1963 no constituyó un arbitraje en el auténtico sentido técnico jurídico de esta palabra, sino un caso de arbitrio de un tercero en un negocio jurídico que no está, por tanto, sometido a las prescripciones de la Ley de Arbitrajes de Derecho Privado.

2.^a La naturaleza transaccional del repetido contrato no modifica en nada la anterior conclusión.

3.^a El hecho de firmar un documento parcialmente en blanco, entregándolo a un tercero para que lo integre, es uno de los cauces formales más frecuentes para llevar a cabo el arbitrio mencionado y la validez de tal modo de proceder no puede ser puesta en duda.

4.^a El contrato de 25 de mayo de 1963—salvo algunos reparos que pudieran hacerse a algunas de sus cláusulas—es un contrato enteramente válido y eficaz y los señores herederos de G. E. pueden reclamar fundadamente ante los Tribunales su cumplimiento y ejecución.

5.^o En el caso de que esta pretensión no fuera acogida y en los Tribunales prosperara—lo que no parece probable—la tesis de la nulidad del contrato de 25 de mayo de 1963, los herederos de G. E. podrían continuar el juicio especial de arrendamientos urbanos que hoy se encuentra pendiente ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de V.

Tal es mi dictamen, que gustosamente someto a cualquiera otro mejor fundado.

LUIS DíEZ-PICAZO.