

TITULO SEPTIMO

VARIOS PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

CAPÍTULO I

DE LOS DESAHUCIOS

La palabra *desahucio* trae su origen de la antigua *desafuizar*, compuesta de la partícula prefija *des*, que expresa privación, y del sustantivo latino *fiducia*, confianza.

Juicio de desahucio es: *el promovido por el dueño ó administrador de una finca rústica ó urbana contra el arrendatario de la misma, á fin de que la deje libre y á su disposición en un plazo determinado* (1).

El juicio de desahucio no se conoce con este nombre en ninguna de las legislaciones modernas (2), las cua-

(1) «Entiéndese por juicio de desahucio el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario ó inquilino de una finca, ó para que la deje libre á disposición del dueño, á instancia de éste y en virtud del desahucio ó despedida con que le requiere anteriormente en los casos que establece el derecho.» (Carav., tomo III, página 211.)

(2) En Francia se dice *donner congé* al acto de desahuciar á un arrendatario; pero el juicio ó procedimiento para

les tampoco señalan un procedimiento especial para el mismo, como hace la ley de Enjuiciamiento civil.

Antes de la publicación de la ley de 1855 seguía una tramitación breve y sencilla para esta clase de juicios cuando no había contradicción. En habiéndola, se ventilaban en juicio ordinario.

La reforma introducida por dicha ley no fué de muy grande importancia, adoleciendo del grave defecto de no haber incluido la falta de pago entre las causas de desahucio, lo cual se hizo así, al decir del Sr. Gómez de la Serna, porque para conseguir el cobro de esas deudas están el juicio ejecutivo ó el juicio ordinario, según los casos.

desahuciarle, llamado *des congés*, es el preceptuado para las materias sumarias en general, si bien para los casos en que han de embargarse muebles ó frutos hay la *saisie-gagerie*, la *saisie-arrêt* y la *saisie-brandon* como procedimientos diversos ó especiales.

En Inglaterra tampoco tiene correspondencia exacta la palabra *desahucio*. Llámase allí *Leave* «al acto de despedir á un arrendatario de las fincas arrendadas.»—«*The act of turning a lodger out of his lodgings.*» (Dicc. de E. R. Bensley, página 252.)

En Italia, *le azioni di sfratto per locazione* (acción de despedida por locación) tampoco tiene un procedimiento especial, sino que se tramita por el *sumario general* ante los conciliadores ó los pretores. (Artículos 70 y 82 del Código de Proc. civ.)

En Alemania las palabras *urlaub*, *ferabschiedung*, *abandkung*, *entlassung*, *despedida*, corresponden á la francesa *congé* más bien que á la española *desahucio*.

La actual ley de Enjuiciamiento obvió ese inconveniente, estableciendo un procedimiento sumario especial, atribuyendo el conocimiento de los desahucios á los jueces municipales en los casos de cumplimiento del término del contrato ó del aviso de costumbre, y en los de falta de pago llevando el de los restantes, conforme á la cantidad, á los jueces de primera instancia (1).

La acción de desahucio tiene por objeto asegurar al hombre la libre disposición de las cosas que le pertenecen, cuando son en una ó en otra forma detentadas contra la voluntad de su dueño, por personas que entraron á poseerlas precariamente con la voluntad del mismo, por virtud de un contrato ó sin él.

Se ha dicho *detentar*, y éste es el verdadero concepto de los actos que practican los arrendatarios ó las personas que se hallan en posesión precaria de una finca, permaneciendo en ella contra la expresa voluntad del dueño, cuando por cualquier causa ya no pueden considerarse existentes los actos ó contratos origen de aquélla.

Entre el que, por convenirle, retiene en su poder una cosa mueble, utilizándola contra la voluntad expresa del dueño, y el que, en igualdad de condiciones, habita una casa ó explota una finca rústica, no hay la menor diferencia.

No constituye delito ninguno de esos actos por no haberse empleado la violencia ó la astucia para obtener la posesión precaria que trata de retenerse; pero

(1) Artículos 1.562 y 1.563.

desde el momento mismo en que, sin razón justificada, se manifiesta esa intención, apenas si el acto puede mantenerse en la esfera de lo civil, arguyendo, por lo menos, falta de sentido moral en quienes lo practican.

Bien puede asegurarse que ninguna persona honrada habita la casa de otro, á no ser en casos de imprescindible necesidad, contra la expresa voluntad del dueño de la misma.

Este carácter particular de la acción del desahucio exige, como consecuencia lógica, cierta inflexibilidad y dureza en el procedimiento, que se manifiestan, así en la brevedad de los términos, como en las condiciones para ejercitar los recursos legales, especialmente el de apelación por parte de los demandados, y, sobre todo, en las medidas provisionales, encaminadas á garantizar los derechos del propietario.

Por falta de tales garantías precisamente el desahucio, conforme á la ley de Enjuiciamiento civil, sobre todo en lo tocante al arrendamiento de predios urbanos, ha llegado á ser punto menos que imposible, y casi siempre gravoso para el que ha de ejercitarlo, convirtiéndose la ley en maleable instrumento de la truhanería, y en seguro armadijo contra la propiedad los juicios, produciéndose anómalo estado de perturbación en las relaciones sociales.

Se ha exagerado desatinadamente la nota sensible en este punto, pintando en cuadros sombríos, ora con el pincel, ya con la pluma, la triste situación del desahuciado, y con los más negros colores la dureza de alma del propietario, á quien se ha llamado *casero*, como si se dijera *tigre*, *tiburón* ó *vampiro*; y de este modo, ha-

ciéndose la literatura y el arte, acaso inconscientemente, anarquistas, llevaron á la ley cierto espíritu de anarquismo, dejando el legislador el libre ejercicio del derecho de propiedad á merced de los malos pagadores, por una mal entendida compasión hacia los desgraciados.

Dignos de ella, en verdad, son los pobres que no tienen una habitación donde albergarse. Pero ¿lo son menos todos aquéllos que no pueden atender al ordinario sustento de la vida?

Entre la comida y la habitación media alguna distancia en punto á urgencia.

Es realmente lamentable que haya criaturas humanas sin el albergue de una pobre choza ó de una mísera guardilla, siendo tantos los suntuosos palacios, en tan grande número las amplias y espléndidas habitaciones desocupadas. Pero ¿no lo es igualmente que carezcan del más indispensable alimento para la vida tantos infelices, siendo en tan gran número los almacenes donde se hallan amontonadas las provisiones?

¿Es menos deplorable el espectáculo del pobre inquilino sentado sobre sus muebles en la vía pública, que el ofrecido por el miserable anciano, por el escuálido niño ó por la anémica mujer desfalleciendo de hambre, á la vista de los apetitosos y suculentos manjares que en guisa de tormento de Tántalo les ofrece la civilización en los escaparates y anaqueleras de las fondas y establecimientos de comestibles de las grandes capitales?

¡Sentir doblarse las rodillas de pura debilidad; zumbar de inanición los oídos; desvanecerse la vista á influjo de las horribles contracciones del vacío estómago, mientras á las dilatadas ventanas de la nariz llegan los

deliciosos y provocadores efluvios del pan tierno y caliente apilado en montones sobre los tableros de las tahonas y de las panaderías!...

Males son éstos de la propiedad, de la sociedad, acaso de la misma naturaleza humana, á la cual son ingéritos; los cuales pueden servir de meditación y estudio á los filósofos y sociólogos, de bandera á los exaltados, y de grito de combate á los mal avenidos; pero que no deben pesar en el ánimo de los legisladores cuando se trate de amparar el derecho de propiedad mientras éste exista, mientras no llegue á reconocerse como innecesario é injusto, porque se hubiese hallado los medios de mantener el orden social y los intereses de la civilización y del progreso sin ese tal derecho, ¡cosa no menos de apetecer que la de redimirse el hombre de esta triste necesidad de sustentarse con el mísero polvo del planeta!

Mientras tanto, no hay para qué execrar el procedimiento del desahucio, que debe ser *sumario* ó *sumarísimo*, según los casos, y hallarse siempre garantizado con la adopción de medidas provisionales, al efecto de asegurar los muebles, frutos y objetos, que se encuentren en las casas ó fincas arrendadas, á la responsabilidad de los arrendamientos.

Tal sucede, sin excepción, en las legislaciones de todos los pueblos civilizados.

La razón de que el procedimiento de desahucio sea *sumario* consiste en que, tratándose de hechos ciertos las más veces, los cuales aparecen desde luego, ó no exigen pruebas muy complicadas y de derechos que resultan indiscutidos, ó que no ofrecen graves dificulta-

des cuando se contradicen, no hay para qué emplear el procedimiento ordinario en discutirlos.

El que sea conveniente en muchos casos el procedimiento *sumarísimo*, se explica, así por la poca *importancia de las cuestiones, como por la urgencia*. Repugna emplear el procedimiento *sumario* para solicitar el desahucio de un inquilino por falta de pago de una mensualidad, cuyo importe ascienda á cinco ó diez pesetas; repugna igualmente emplearlo cuando haya de lanzarse al mismo inquilino por vencimiento del término del contrato, ó por haber espirado el plazo del aviso pactado ó de costumbre.

Enhorabuena que así en el procedimiento *sumario*, como en el *sumarísimo*, se conceda al inquilino desahuciado término suficiente para buscar nueva habitación; pero esto no empece á que el juicio para declarar la procedencia del desahucio sea más breve.

Las causas por las cuales debe acordarse el desahucio pueden reducirse á las siguientes: 1.^a Cumplimiento del término estipulado en el contrato ó del aviso que deba darse conforme á lo pactado, á la ley ó á la costumbre. 2.^a Falta de pago del precio convenido. 3.^a Destinar la finca arrendada á usos distintos de aquéllos para que se arrendó, infringiendo las condiciones generales de esta clase de contratos, ó las expresamente pactadas en los mismos.

El conocimiento de las demandas de desahucio puede atribuirse á distintos tribunales atendiendo á la cuantía del negocio, á la causa en que se funden y á la naturaleza de la finca.

En los casos de vencimiento de término ó del aviso y

en los de falta de pago debiera atribuirse siempre el conocimiento de los desahucios en primera instancia á los tribunales municipales. Apareciendo, como aparecen á primera vista, el hecho y el derecho en tales juicios, pocas son las dificultades que en ellos pueden ofrecerse.

Sin embargo, la ley de Enjuiciamiento civil exceptúa de esta regla las demandas que tengan por objeto el desahucio de un establecimiento mercantil ó fabril ó el de una finca rústica, excediendo el precio de 1.500 pesetas anuales.

Sean cuales fueren las diferencias que existan entre los perjuicios que el lanzamiento pueda ocasionar á un comerciante, á un industrial ó á un arrendatario de fincas rústicas, y las que produce á cualquiera otro que no se halle en esas circunstancias, es evidente que no deben tomarse en consideración para establecer una especie de *privilegio de competencia* en su beneficio, cuando pudieron evitar aquéllos pagando lo que debían, ó pactando por más tiempo.

En cuanto á las demandas que se funden en otras causas, la competencia debe atribuirse á los tribunales municipales ó á los de primera instancia, conforme á la cuantía, como cualquiera otra clase de negocios.

La tramitación en los primeros casos debiera ser sumarísima, sumaria en el último.

Pero sea el procedimiento sumario ó sumarísimo, conozcan los jueces municipales ó los de primera instancia en los desahucios, siempre ha de concedérseles facultad para embargar provisionalmente los muebles, efectos y frutos que existan en las habitaciones ó fincas de que se trate.

Esta facultad que tienen los jueces en todos los países cultos, donde antes y después de la demanda puede verificarse esa retención, por simple solicitud verbal en los casos de urgencia, y por mediación de las autoridades civiles y de la fuerza pública cuando se juzga necesario, constituye la garantía principal en lo concerniente á desahucios (1).

(1) En Francia, los propietarios y principales arrendadores de casas ó de fincas, haya ó no contrato, al día siguiente del mandamiento de pago, y *sin permiso del juez* (et sans permission du juge), pueden embargar para pago de alquileres y rentas vencidas los efectos y frutos existentes en las habitaciones, casas rurales y en las tierras arrendadas.

«Pueden embargar aún en el acto (*même à l'instant*) previo el permiso que hubieren solicitado y obtenido del Presidente del Tribunal de primera instancia.» (Cód. de Proc. civ., art. 819.)

Lo mismo en Bélgica. (Ley de 25 de Marzo de 1876.)

«Pueden igualmente embargar los muebles que había en la casa ó en la granja (*qui garnissaient la maison ou la ferme*) y que fueron sacados *sin su consentimiento*» (*lorsqu'ils ont été déplacés sans leur consentement*). (Cód. de Proc. civ. francés, art. 819; ley belga de 16 de Diciembre de 1851, art. 20.)

En Suiza, el arrendador puede pedir, aun sin demanda previa, que se le proteja provisionalmente en su derecho de retención.

«Puede también reclamar, cuando haya peligro en la tardanza, el auxilio de la fuerza pública y de las autoridades comunales» (*Il peut aussi, s'il y a péril en la demeure, requérir l'assistance de la force publique ou des autorités*

Por falta de ella el tal procedimiento resulta en España estéril y gravoso en la gran mayoría de los casos.

Es verdaderamente ridículo autorizar la retención al tiempo de ejecutar el lanzamiento para cubrir el pago de las costas, el pago de las rentas ó alquileres y el de los desperfectos que se hubieren causado en la finca (1), cuando entre ese acto y el de la demanda de desahucio hayan podido mediar meses, y aun años enteros, dado que la ejecución del lanzamiento no puede verificarse sin la previa sentencia acordando el desahucio y sin la concesión de un plazo determinado para desalojar la finca, bajo el apercibimiento de ser lanzado de ella.

Ese sistema ha dado origen en toda España, pero especialmente en las grandes capitales, á una industria de mala ley, á la cual se dedican multitud de vividores de oficio, especie de estafadores, amparados y consentidos por el procedimiento, los cuales, pagando sólo unos cuantos meses, habitan en varias casas unos cuantos años, ocasionando, por lo regular, en las habitaciones daños que nunca indemnizan, y á los dueños para lanzarlos, gastos que jamás satisfacen.

La retención y embargo desde el primer momento

comunales.) (Loi fr. sur la poursuite pour dett., art. 283.)

Los objetos sacados clandestinamente ó con violencia (*emportés clandestinement ou avec violence*) pueden ser reintegrados con asistencia de la fuerza pública en los diez días siguientes á su *desplazamiento* (*déplacement*). (Idem id., artículo 284.)

(1) Artículos 1.601 y 1.602 de la ley de Enjuiciamiento civil.

no perjudica al inquilino, por cuanto, aun en la suposición de que alguna vez pudiera resultar injustificada, siempre tendría derecho á pedir indemnización de los perjuicios que se le hubieran originado, ni contradice ninguno de los principios fundamentales del derecho civil; mas al contrario. Sin embargo, precisa reconocer que se relaciona directamente con el privilegio de prenda, que la mayor parte de los Códigos civiles conceden al propietario respecto de los muebles y efectos que se encuentran en las fincas ó habitaciones alquiladas ó arrendadas, al punto de que se haya creído que la retención previa no tiene otro objeto que el de mantenerlos en la posesión de lo que constituye aquella prenda (1).

Esto no es rigurosamente exacto. Aun en los pueblos cuyo Código civil no conceda semejante privilegio, puede y debe establecerse en las leyes procesales el embargo ó secuestro previo en los casos de desahucio, por virtud del principio fundamental que autoriza semejantes medidas provisionales siempre que exista peligro de sustracción, alteración ó deterioro (2).

(1) «Le droit de saisir-gager, accordé au propriétaire n'a pour but que de lui permettre de maintenir dans la possession les objets que forment son gage, à fin d'assurer ainsi l'effet de son privilège.»—«El derecho de *embargar preventivamente* en los casos de arriendo, concedido al propietario, no tiene por objeto sino mantenerle en la posesión de las cosas que constituyen su prenda, á fin de asegurarle el efecto de su privilegio.» (Tribunal de Casación de Francia, sentencia de 14 de Diciembre de 1892.)

(2) Artículos 921 y 924 del Cód. de Proc. civ. italiano.

El desahucio, sin tales medidas, tramítense por vía sumarísima, bien ordinaria ó sumariamente, constituirá en la mayor parte de los casos un procedimiento leonino contra la propiedad.

La tramitación de los desahucios por falta de pago ó por vencimiento del término, debe corresponder siempre á los tribunales municipales y ser sumarísima, según queda dicho (1).

Una demanda verbal ó escrita, conforme la clase de procedimiento, una sola citación en forma al demandado, y un juicio verbal en el que se oiga á las partes y se practiquen las pruebas, pronunciándose dentro de las veinticuatro horas la sentencia que proceda.

Idem 814 y 817 del Cód. de Proc. civ. para el Imperio alemán.

El núm. 7.º del art. 1.923 del Código civil español concede derecho de preferencia á los créditos por alquileres y rentas de un año sobre los bienes muebles del arrendatario existentes en la finca y sobre los frutos; pero no el derecho de prenda.

(1) En Bélgica, «Le President du Tribunal de première instance statue provisoirement par voie des référés: 1.º, sur les demandes en expulsion contres les locataires, soit pour cause d'expiration de bail, soit par défaut de payement de loyers.»—«El Presidente del Tribunal de primera instancia decide provisionalmente por vía des référés (vía sumarísima, en casos de urgencia): 1.º, sobre las demandas de expulsión (de desahucio) contra los arrendatarios, sea por causa de terminación del contrato, sea por falta de pago de los alquileres ó rentas.» (Art. 11 de la ley de 25 de Marzo de 1876.)

Esto basta para resolver las cuestiones que en estos juicios pueden ofrecerse, pues que en ellos sólo ha de averiguarse si el inquilino ó arrendatario paga ó no el precio convenido y en la forma convenida, para lo cual no deben admitirse otros medios de prueba que la confesión judicial ó los recibos correspondientes; si está ó no terminado el contrato, para lo cual basta con la presentación y examen del mismo, y en su caso si se dió oportunamente el aviso pactado, ó de costumbre.

La tramitación actualmente señalada por la ley de Enjuiciamiento civil en sus artículos 1.571 al 1.582 es de todo punto innecesaria para estos casos, y resulta larga y dispendiosa.

El término de seis días del art. 1.572 debe reducirse á tres.

Las diligencias en busca del 1.573 sólo sirven para producir costas que ocasionan siempre los inquilinos de mala fe, seguros de que no han de pagarlas ellos.

Las prevenidas en el 1.574 dan lugar á innumerables abusos. Los inquilinos petardistas se ausentan ó fingen ausentarse para ganar el término de veinte días.

Pero ¿y si la ausencia fuese cierta? se objetará. Ni aun en ese caso hay motivo racional que aconseje concederle beneficios á que ningún derecho tiene. Al ausentarse de una finca arrendada, debe pagar el precio del arrendamiento ó encargar persona que oportunamente lo pague. Ninguna ofensa se le infiere con desahuciarlo de la habitación cuyo alquiler no cuidó de conservar, satisfaciendo oportunamente su importe.

Las citaciones en los casos de ausencia deben hacerse entregando la correspondiente cédula á cualquier

ra persona que se encontrase en el domicilio del demandado, y no siendo éste conocido, ó no hallándose en él persona alguna, bastaría *con fijar la cédula en la puerta de la habitación ó de la finca arrendada*, ó en el sitio de costumbre para los edictos.

De cualquier modo, nunca deben transcurrir más de ocho días entre la demanda de desahucio y la sentencia.

La segunda citación del art. 1.577 es á todas luces gravosa é innecesaria.

El presente que, citado en forma, no comparece, lejos de hacerse acreedor á una consideración que al ausente no se concede, es, por el contrario, merecedor de que se le condene sin oírlo.

En cuanto al término de seis días del art. 1.579 para la práctica de las pruebas propuestas en el acto del juicio, es manifiestamente baldío cuando se trata de los casos de que se viene hablando, por las razones ya dichas.

En la misma sentencia de desahucio, al declarar la procedencia de éste, debe señalarse al inquilino ó arrendatario plazo para que la desocupe, apercibiéndole de lanzamiento, pasado que fuese.

Este plazo nunca debe ser mayor de ocho días, trátese de habitaciones, de establecimientos mercantiles ó de recreo, de haciendas, alquerías, cortijos, etc.

Supondrá mayores dificultades el desalojar una finca rústica que una urbana, el establecimiento fabril ó mercantil que la simple habitación; pero no es el dueño de la finca quien ha de pechar con las naturales consecuencias de esas mayores dificultades, sino el arrendatario ó inquilino que, teniendo conocimiento del día en

que terminaba el contrato, no adoptaron las oportunas medidas para cumplirlo, dejando libre la finca al tiempo estipulado; ni en los casos de falta de pago ha de premiarse ésta, proceda ó no de mala fe, con perjuicio de la otra parte.

Ninguna apelación ni recurso debe admitirse contra las sentencias que acuerden el desahucio sin que se acredite, al interponerlos, tener satisfechas así las rentas vencidas como las que deban pagarse por adelantado, depositando además cantidad suficiente para responder de las que venciesen durante la tramitación del recurso interpuesto y de las costas que se ocasionasen.

Cuando las demandas de desahucio se funden en cualquier otra causa que no sea una de las ya dichas, trátese en los tribunales municipales ó en los de primera instancia, debe adoptarse el procedimiento sumario en general, sin que en ningún caso quepa el procedimiento ordinario, ni aun tratándose de arrendamientos por más de seis años é inscritos en el Registro de la propiedad.

Cuando la demanda de desahucio haya de presentarse ante el Tribunal de primera instancia, se formulará como las del juicio civil ordinario; en los demás casos, por simple papeleta, como las de los juicios verbales. En cualquiera de ambos, los trámites deben reducirse á la citación y emplazamiento del demandado; al juicio verbal, que nunca ha de señalarse para más tarde de los ocho días posteriores, salvo que estuviese ausente el demandado; á un término, de seis á diez días, para practicar las pruebas propuestas, y la sentencia después de haberse éstas verificado.

En lo tocante á la interposición de recursos, deben seguirse las mismas reglas que cuando se trata de desahucios por falta de pago.

Las demandas de desahucio proceden no sólo contra los inquilinos y arrendatarios, sino también contra porteros, administradores, guardas, encargados, y, en general, contra cualquiera otra persona que tenga la finca en precario (1).

(1) Art. 1.565 de la ley de Enjuiciamiento civil.

CAPÍTULO II

CUESTIONES POSESORIAS—INTERDICTOS

Separada frecuentemente la posesión de la propiedad, y constituyendo aquélla un derecho real tan importante como ésta, y aún más si se quiere, por cuanto el que posee es quien de hecho obtiene los beneficios que pueden al hombre producir las cosas, no es muy difícil resolver la cuestión, por algunos promovida, tocante á si debe consentirse en el procedimiento la separación de una y de otra.

Dado que el Derecho civil admite la separación de la posesión y de la propiedad, natural es que así las acciones que surgen de la una como de la otra, sean por las leyes procesales reguladas y amparadas en su ejercicio.

Antiguamente no se concedían acciones posesorias. Pero cuando se pedía la reivindicación, el juez mantenía durante el litigio al poseedor provisionalmente en la posesión de la cosa litigiosa mientras duraba el pleito.

Con el sistema formulario en Roma nacieron las llamadas cuestiones posesorias ó los interdictos posesorios.

Estas cuestiones no solamente son de interés privado, sino también de interés público, al cual afectan de