

DR 02 51

Caso práctico número 19, autor Manuel Jesús García Garrido, día de grabación 7 de diciembre de 1979, día de emisión 17 de diciembre. Proseguimos con los casos prácticos de derechos reales y vamos a poner algún ejemplo hoy de un caso concretamente sobre interdictos que protegen a la posesión. Veamos pues en la página 151 de mi libro Casuismo y Jurisprudencia Romana, el caso número 19, cuyo título es Colono expulsado y comprador desposeído, por favor señorita, ¿quiere usted leerlo? Sí, Vinicio vendió su fundo albanese que tenía arrendado al Colono Mucio a Sempronio, el Colono Mucio se opuso a que Vinicio pusiese en posesión del fundo a Sempronio, pocos días después el Colono fue violentamente expulsado del fundo por un extraño.

Bueno, como ustedes pueden ver, a continuación hay una variante, pero por tratarse de un problema de compra-venta, que se trata en la segunda parte del curso de Derechos y Obligaciones, lo vamos a dejar de momento. Bien, habíamos dicho tantas veces que para entender correctamente un caso, lo primero que hay que hacer un poco es pintarlo, es decir, hacer alguna representación gráfica con objeto de que nos enteremos mejor del contenido del caso, ¿no es eso señorita? Sí. ¿Cómo lo diría usted a nuestros alumnos que lo expusieran gráficamente? Pues vamos a hacer un gráfico simple representando a Vinicio con una V y tiene una línea que sale de Vinicio para representar al arrendado al Colono, a Mucio, que le tiene arrendado el fundo albanese.

Otra línea paralela designará a Sempronio, que es a quien le vende el fundo, es decir, tenemos que Vinicio arrenda por una parte el fundo y por otra parte lo vende aunque ya está arrendado. Bien, siempre hemos dicho que en la exposición del caso es necesario aislar los hechos que son de importancia después para decidir sobre las figuras e instituciones jurídicas que vamos a aplicar. ¿Quiere usted someramente decirme cuáles son los hechos más importantes? Los hechos más importantes es, en primer lugar, como hemos dicho, la existencia de un Colono, la existencia de un arrendamiento del fundo albanese al Colono Mucio.

En segundo lugar, una compraventa de ese mismo fundo arrendado a Sempronio. Y además de estos hechos hay que destacar también que pocos días después el Colono Mucio se opone a que Vinicio pusiese en posesión del fundo a Sempronio. Por lo tanto, hay una resistencia del Colono Mucio a que entre en posesión el comprador.

Y además hay que destacar también que pocos días después el Colono fue violentamente expulsado del fundo por un extraño. Serían cinco hechos más o menos los que usted destacaría que son importantes para la resolución del caso. Inmediatamente después hay que estudiar las figuras, las instituciones jurídicas y las acciones que se dan en el caso.

Hemos dicho tantas veces que los casos tienen un planteamiento fundamentalmente procesal. Lo que interesa saber más que los derechos que se protegen son las acciones, las medidas procesales que pueden ponerse en juego para defender los intereses contrapuestos de las

partes. Pues si es así, diga usted primero en qué materia estamos.

Bueno, estamos en materia de posesión pretoria. La posesión pretoria que es la situación de hecho protegida precisamente por los interdictos. Es la posesión de interdicta.

Sí, página 179 del libro Derecho Privado Romano. Dentro de esta materia estamos además estudiando los interdictos de recuperar la posesión. Se trata de un caso en que parece que se ha perdido la posesión y por lo tanto habrá que estudiar la defensa procesal pertinente para recuperarla.

¿Qué quiere usted leer en el libro concretamente para que nuestros alumnos después lo puedan encontrar? ¿Qué es lo que en el libro se refiere concretamente a este caso? Sí, en la página 183 podemos ver el interdicto de violencia. Un debí se da en los supuestos en que el poseedor ha sido expulsado violentamente de un fundo por el demandado o por sus esclavos. Si el desposeído también había expulsado al invasor, éste no podía hacer valer contra aquel la excepción de posesión violenta.

Por ello, en caso de invasiones sucesivas, el interdicto protege al último invasor. Bien, hasta aquí lo que dice el libro. Bueno, pues entonces se trata de un caso, dice usted, de aplicación del interdicto un debí.

Efectivamente. El interdicto de violencia. Bueno, pero aquí se me plantea a mí una duda, que es la siguiente.

Es decir, según dice la página 180 del libro, el pretor concede estos interdictos de retener la posesión a los solicitantes que sean propietarios, tanto civiles como bonitarios, concesionarios, precaristas, acreedores pinodaticios, etc. Pero en cambio, como se encuentra en la página 181 del libro, se excluye de la protección de los interdictos los considerados simplemente detentadores y no verdaderos poseedores, porque al retener la cosa pueden invocar más que la relación con la persona de quien la recibieron. O sea, sólo pueden invocar la relación con la persona de quien recibieron la cosa, como son los depositarios, los arrendatarios ordinarios, los comodatarios, los usufructuarios.

Es decir, que según esto parece ser que los arrendatarios estarían excluidos del ejercicio de los interdictos. En cambio, en este caso parece ser que el arrendatario podría utilizar el interdicto. Pero bueno, antes de pasar a las cuestiones jurídicas y a decidir, ¿quiere usted leer, por favor, qué es lo que dice el digesto sobre el caso? Digesto, libro 43, título 16, párrafo 12.

Bien, entonces, ¿quiere usted resumir eso un poco mejor, para que nos enteremos todos qué es lo que dice el texto? Lo que dice el texto es que efectivamente el colono, al haber impedido la entrada al propietario que quería entrar en la finca, responde por el interdicto, por ese hecho. Pero, al mismo tiempo, el colono tendrá también ese interdicto contra él que le expulsó de la finca, y que él quedará sujeto también por el mismo interdicto a favor del arrendador. Es decir, que parece ser que el arrendatario colono, en este caso, tiene derecho a ejercitar el interdicto

undeví.

Exactamente. ¿Y qué deduce usted de esto, puesto que los arrendatarios estaban excluidos de la protección interdictal? Pues realmente tiene una difícil explicación. Lo que dice el jurista es que, desde el momento en que dejó de entregar la posesión al comprador, a no ser que lo hubiera hecho por una causa justa y admisible, tal vez sea en esta conclusión del jurista donde se pueda deducir alguna causa justa y admisible que permitiera... Sí, de todas formas, tenga usted en cuenta que cuando se excluye de los ejercicios de interdicto decimos a los arrendatarios ordinarios.

Es posible que aquí se tratase de un caso especial de arrendamiento que no estuviese incluido en esta rúbrica y que efectivamente este arrendatario estuviese protegido por el interdicto undeví. Muy bien, pues después de haber leído el texto del digesto y después de haber pensado que qué instituciones jurídicas intervienen en el caso, y estamos en materia, como usted decía, de protección interdictal, en materia de interdictos, entonces podemos pasar a contestar las preguntas que vienen en el caso. Entonces nos vamos al libro que en la página 151 habla de cuestiones jurídicas, interdictos que pueden ejercitar Sempronio y Mucio.

Veamos, Sempronio es el comprador, ¿no es eso? Sí. Vamos a ver, ¿qué interdicto puede ejercitar primero Sempronio? Bueno, Sempronio puede ejercitar un interdicto undeví precisamente porque Mucio, el colono, no le ha dejado entrar en la finca. Por impedir la entrada al colono Mucio, Sempronio ejercita el interdicto undeví.

Undeví. Bien, y Mucio, ¿qué interdicto ejercita si después, como dice el caso, fue violentamente expulsado del fondo por un extraño? También el interdicto undeví. ¿Y contra quién lo ejercita? Contra el extraño.

Contra el extraño, contra el perturbador de la posesión. Exactamente. ¿Qué es lo que realmente se persigue con los interdictos? Bueno, con los interdictos lo que se persigue es o impedir una perturbación en la posesión o el despojo, ¿verdad?, de esa posesión misma.

En este caso, como se trata de un interdicto de retener, pues tiene que haber una previa expulsión o intento. ¿No decía usted antes que era de recuperar? Perdón, de recuperar, me he equivocado, sí. Bien, bien.

Bueno, pues, ¿y qué diferencia me podría usted señalar entre la acción reivindicatoria y el interdicto? Bueno, el interdicto tiende a recuperar la posesión. También... Y protege una situación provisional. Una situación provisional, además es mucho más rápido que el ejercicio de la acción reivindicatoria.

¿Y la acción reivindicatoria qué persigue realmente? Bueno, pues la puede utilizar el propietario... No, es que hay que decir que la acción reivindicatoria es un juicio definitivo de propiedad, mientras que el interdicto es un ejercicio provisional, para que las cosas queden como estaban sin perturbar la posesión. Todo esto puede estudiarse en el libro, en la parte

correspondiente a propiedad y posesión, donde se distinguen los distintos tipos de propiedad y de posesión y de acciones entre la acción reivindicatoria y los interdictos. Bueno, pues entonces podemos seguir ahora en la exposición de... Por cierto, la segunda cuestión jurídica.

¿Quién debe ejercitar el interdicto, el propietario del fondo, Sempronio o Mucio? Es que aquí hay que distinguir, como usted muy bien decía antes, de dos distintas perturbaciones. Una perturbación es la que causa el colono Mucio al impedir la entrada al nuevo propietario Sempronio. Y otra perturbación es la que consiste en expulsar violentamente a Mucio, ¿no es eso? De modo que, claro, conforme a quien sea la persona que ha sido despojada, pues así procederá o no el ejercicio de la acción.

Reintegración en la detentación y en la posesión, ¿qué quiere decir eso? La reintegración en la detentación es la que corresponde al arrendador, al arrendatario. El arrendatario tiene la mera detentación de la cosa arrendada. En cambio, la posesión es una situación de hecho, pero que no tiene, que no corresponde, como ya hemos dicho antes, al arrendatario, al colono.

Y por último, definitiva situación en que queda el fondo. Pues naturalmente el fondo sigue siendo arrendado, puesto que el nuevo propietario tendrá que respetar el arrendamiento. Y lo único que se decide aquí es que deben reintegrarse las cosas como estaban en la situación anterior, antes de la expulsión violenta, que ha sido efectuada con la persona de Mucio que se ha expulsado violentamente.

Y naturalmente Mucio debe cesar también en la oposición a que el nuevo propietario entre en el fondo, ¿no es eso? Esto es. ¿Está bien?