

DR 21 41

Derecho Procesal 1. Juicio de desahucio. Autor Álvaro García. Día de grabación, 26 de febrero, emisión 12 de marzo.

Vamos a verificar el estudio del juicio de desahucio. Por tal, siguiendo a Wasp, se designa aquel proceso de cognición, constitutivo y especial por razones jurídico-materiales, que tiene por objeto la pretensión de resolución de un contrato de arrendamiento, o figura, fin, y la devolución de la cosa arrendada al pretendiente. Se trata de un proceso auténtico de cognición con repercusión jurídico-material y especialidad debido a la propia singularidad del arrendamiento en el llamado derecho sustantivo.

En los juicios de desahucio interviene exclusivamente la jurisdicción ordinaria, según establece el artículo 1561 de nuestra Ley de Enjuiciamiento Civil, efectivamente, a ella corresponde, de modo exclusivo, su conocimiento y, además, la ejecución de la sentencia que recaiga, sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilios. En cuanto a la competencia en este tipo de procesos, es necesario constatar que los juzgados de distrito intervienen en general en todos los desahucios, cualquiera que sea la causa en que la demanda se funde. En cambio, los jueces de primera instancia intervienen sólo cuando el arrendamiento se refiera a un establecimiento mercantil o fabril o a una finca rústica cuyo precio de arrendamiento anual exceda de 2.500 pesetas.

Se exceptúa, en este caso, el desahucio por falta de pago de la renta, cuya competencia corresponde siempre a los juzgados de distrito. La competencia territorial viene dada en función de la aplicación del Fórum Rey-Site en el caso de la intervención de los juzgados de distrito, según se deduce del artículo 1.562 de la ley, pero en función del Fórum Rey-Site, en concurrencia con el Fórum Rey, cuando intervienen los juzgados de primera instancia por remitirse en este punto el artículo 1.562 al punto 13 del artículo 63. La legitimación activa se concede, según establece el artículo 1.564, al que tenga la posesión real de la finca a título de dueño, usufructuario o de cualquiera otro que le dé derecho a disfrutarla y a sus causavientes.

La legitimación pasiva, dada la relación del juicio de desahucio con la materia de arrendamientos, nos viene dada, según establece el artículo 1.565, por aquel supuesto en que se legitime pasivamente en primer término a los inquilinos, colonos y demás arrendatarios. Pero teniendo en cuenta que el juicio de desahucio tiene amplitud mayor que el propio arrendamiento, se admite también la legitimación pasiva, además de los anteriormente citados, esto es, inquilinos, colonos y demás arrendatarios, a aquellos a quienes se haya entregado una cosa en virtud de una relación de servicio en la posesión, como son los administradores, encargados, porteros o guardas puestos por el propietario en sus fincas y asimismo de los precaristas, esto es, de las personas que disfruten o tengan en precario el bien arrendado sin pagar merced siempre que se les requiera con un mes de anticipación para que lo desalojen. Ha de reclamarse de modo sustancial en este procedimiento especial la resolución del contrato de arrendamiento que eliga a demandado y demandante y la devolución de la

cosa que fue objeto del mismo.

Vamos a referirnos al estudio de la tramitación de este tipo de procedimientos. Ante los juzgados de distrito, el procedimiento se sustancia por los trámites establecidos para los juicios verbales según el artículo 1570 de nuestra ley de enjuiciamiento con determinadas modificaciones contenidas en los preceptos siguientes. En primer término, el actor tiene que redactar su demanda con sujeción a lo establecido en el artículo 720 acompañando la copia o copias ordinarias según se induce del artículo 1571 de la ley.

Presentada la demanda, el juez manda convocar al actor y al demandado a juicio verbal señalando al efecto día y hora que no pueden alterarse sino por causa alegada y estimada por el juez dentro de los seis días siguientes al de la presentación de la demanda pero mediando tres por lo menos entre la citación del demandado y la comparecencia. La citación se hace al demandado en su persona pero si no puede ser habido después de dos diligencias en su busca con intervalo de seis horas se le deja en su casa la cédula de citación para el juicio entregándola al pariente más cercano familiar o criado mayor de 14 años que se hallara en la casa o en su defecto al vecino más inmediato y entregando al mismo tiempo la copia simple de la demanda. La comparecencia tiene en este juicio la especialidad de que si se desatiende provoca el vencimiento del demandado ya que se ha de apercibir al demandado al hacer la citación de que no compareciendo por sí o por legítimo apoderado se declarará el desahucio sin más citarle ni oírle según se induce del artículo 1575.

En el juicio verbal las partes exponen por su orden lo que a su derecho conduzca y formulan en el acto todas las pruebas que les convengan admitiéndose las que se estimen pertinentes para practicarlas dentro del plazo fijado por el juez que no podrá exceder de 12 días. Pero cuando la demanda de desahucio se funda en la falta de pago del precio estipulado no es admisible otra prueba que la de confesión judicial o la de documentos dentro de los que se menciona especialmente el recibo en que conste haberse verificado el pago. Al día siguiente de practicada la prueba se une a los autos y el juez cita a las partes para la continuación del juicio verbal en el inmediato en que las oye o a la persona que elijan para hablar en su nombre extendiendo acta de ello.

Llegamos así al trámite final de este procedimiento esto es el trámite decisorio. La sentencia la ha de dictar el juez dentro de los tres días siguientes al de la terminación del juicio verbal y en la que como es lógico estimará o desestimaré la pretensión del demandante y en su consecuencia decretará haber o no lugar al desahucio. Cuando el procedimiento se ventila ante los juzgados de primera instancia tiene determinadas diferencias respecto al anterior pero en principio se acude al mismo procedimiento del juicio verbal.

En este caso la demanda se presenta por escrito y se formula conforme a lo prevenido para el juicio ordinario, esto es comprendiendo la pretensión procesal y el juicio verbal se celebra dentro de los ocho días siguientes al de la presentación de la demanda con cuatro por lo menos minutos de intervalo entre la citación del demandado y dicho juicio, lo que amplía los

límites temporales establecidos en el procedimiento anterior. Si el demandado comparece de haber conformidad en los hechos se dicta la sentencia sin más favorable o desfavorable a la declaración del desahucio. Pero si éste se opone al juicio verbal por no convenir en los hechos, señalando los que niegue y las razones en que se funda y consignándolo así en el acta, el juez da por terminada la comparecencia y confiere traslado de la demanda al demandado por seis días continuándose el juicio por los trámites y con los recursos establecidos para los incidentes, todo ello en función de lo establecido en el artículo 1594 de la ley.

Las sentencias que se dictan en los juicios de desahucio no gozan de cosa juzgada formal inmediata, por lo que son susceptibles de recurso en los términos legales. Asume una determinada fisonomía especial dentro del juicio de desahucio el régimen de ejecución. En principio, las sentencias estimatorias son ejecutables una vez firmes.

Esta ejecución tiene la particularidad de traducirse en medidas que pueden recaer sobre la persona y no sólo sobre los bienes del condenado, ya que le imponen el lanzamiento o abandono del objeto de desahucio. En consecuencia, y dadas las complicaciones singulares de esta figura, existe una regulación específica prevista en el derecho positivo. Según el artículo 1595 de la ley de enjuiciamiento, las sentencias que se dictan en los juicios de desahucio son ejecutadas por el juez que haya entendido en la primera instancia de las mismas, sin que las apelaciones que se interpongan en el periodo de ejecución la interrumpan, ya que sólo son admitidas en un efecto.

La ejecución consiste sustancialmente en el apercibimiento y la realización física, en su caso, de la orden de abandonar la finca que el juez ha de hacer al condenado. Por lo que establece el artículo 1596, que, luego que se afirme la sentencia que declare haber lugar al desahucio y recibidos los autos en el juzgado inferior, en el supuesto de apelación, se procede a su ejecución a instancia del actor, mandando al juez si aperciba de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca en los plazos que se señalan. Estos plazos son de ocho días si se trata de vivienda habitada efectivamente, quince días si se trata de un establecimiento mercantil, fabril, de tráfico o recreo, y veinte días si de una hacienda, alquería, cortijo o cualquiera otra finca rústica que tenga caserío y en la que haya constantemente guardas, capataces u otros sirvientes.

Una vez transcurrido el plazo del artículo 1596 sin que el condenado haya desalojado la finca, se procede a lanzarlo mano militari, sin prórroga ni consideración de ningún género y a su costa, dado lo que previene el artículo 1599.