

## DR 19 11

Derecho civil tercero, guión número nueve. Interdictos posesorios. Legitimación activa del arrendatario frente al arrendador.

Interdictos posesorios. Legitimación activa del arrendatario frente al arrendador. Planteamiento del caso.

A. Arrienda a B una finca rústica. Durante la explotación de la misma por B y vigente el contrato de arrendamiento, el arrendador A perturba el goce pacífico de la finca por el arrendatario B, realizando labores en la misma con un tractor e introduciendo ganados. El problema.

Evidentemente, frente a los actos de A perturbadores del goce pacífico de la finca por B, este dispone de una acción personal dirigida al cumplimiento del contrato, ya que es obligación del arrendador mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento durante todo el tiempo del contrato. Pero, con independencia de esa acción ex contractu, ¿está B arrendatario asistido de acciones interdictales en cuanto poseedor frente a A arrendador para evitar las perturbaciones posesorias de este? Análisis. El problema formulado encierra dos cuestiones.

Una, si en general el arrendatario está activamente legitimado para promover interdictos posesorios de recobrar y retener. Y otra, si en concreto está legitimado para promover tales acciones frente al arrendador. A. La legitimación activa del arrendatario en orden al ejercicio de acciones interdictales en general.

El artículo 446 del Código Civil dice «Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión y si fuera inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimiento establezcan». Las medidas de protección de la posesión a las que este artículo se refiere son sin duda las acciones interdictales reguladas en los artículos 1651 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La fórmula utilizada por dicho artículo es sumamente amplia.

«Todo poseedor está amparado por los interdictos de retener y recobrar la posesión». Tanto el poseedor en nombre propio como el poseedor en nombre ajeno, tanto el poseedor en concepto de dueño como el poseedor en concepto distinto del de dueño, tanto el de buena fe como el de mala fe. Igualmente, si se admite en nuestro derecho lo que es discutible, la concurrencia gradual de posesiones, tanto el poseedor inmediato como el poseedor mediato estarán incluidos en la genérica designación de «todo poseedor» que hace el artículo 446.

Bastará pues que el arrendatario sea poseedor para que esté asistido de acciones interdictales. Y el arrendatario es indiscutiblemente poseedor, más aún. Tal vez pueda considerarse hoy como el supuesto paradigmático de poseedor.

Su posesión es, diríamos nosotros, una posesión en nombre propio, reservando la posesión en nombre ajeno para cuando medie representación y en concepto distinto del de dueño.

Admitiendo, como decíamos antes, la posibilidad de concurrencia gradual de posesiones, su posesión sería asimismo inmediata. Pero en cualquier caso, la calificación de la posesión de que se trate siempre problemática por no existir unanimidad en la doctrina, no afecta aquí a la cuestión planteada, sino que ésta depende sólo de la presencia misma de la posesión.

El arrendatario tiene la relación de hecho con la finca arrendada, su tenencia, pero no es sólo un tenedor. Le corresponde el goce y disfrute de la finca que en un amplio ámbito queda sometida a su voluntad. La figura del mero tenedor de la cosa, equivalente a la de servidor de la posesión, importada del derecho alemán, le es totalmente extraña al requerir ésta generalmente que la tenencia se integre con carácter instrumental en el marco de una relación personal, mientras que en el arrendamiento, el desplazamiento de la posesión, o si se prefiere, de la posesión inmediata, unido al deluce o gozo, es el fin mismo del contrato.

Aún cabría preguntarse si también el mero tenedor está asistido de tutela interdictal al disponer el artículo 1651 de la ley de enjuiciamiento civil, que el interdicto de retener o recobrar procederá cuando el que se haya en la posesión o en la tenencia de una cosa haya sido perturbada en ella por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido despojado de dicha posesión o tenencia. Pero es preciso tener en cuenta a este respecto el carácter procesal y no sustantivo de la ley de enjuiciamiento civil, así como el hecho de que sea anterior al Código, por lo que habría de entenderse derogada en aquello que ambos cuerpos legales divergieran. Por otra parte, si otorgamos a la mera tenencia acciones interdictales, dejará de tener sentido el oponerla a la posesión.

Sólo el poseedor y todo poseedor gozan de la tutela interdicta. El arrendatario lo es y, por consiguiente, podrá promover los interdictos posesorios de recobrar y retener. La legitimación activa del arrendatario para interponer acciones interdictales es igualmente puesta de manifiesto por el artículo 1560 del Código Civil, confirmando así las razones expuestas.

El artículo 1560 dice en su párrafo primero, el arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causar en el uso de la finca arrendada, pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador. Que el arrendador no esté obligado a responder de la perturbación de mero hecho que un tercero causar en el uso de una finca arrendada, no significa que el arrendatario quede frente al tercero desprovisto de acción, sino que no necesita acudir al arrendador para defenderse de tal perturbación. Así lo expresa inmediatamente el mismo artículo, al añadir que el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

Si se toma en consideración, además, que aludir a la perturbación de mero hecho en el uso de la finca arrendada es una forma bastante precisa de definir el tipo de conflictos a que atienden los interdictos posesorios, se comprenderá que el artículo 1560 se está refiriendo a las acciones interdictales cuando concede acción directa al arrendatario contra el perturbador. b. La legitimación activa del arrendatario en orden al ejercicio de acciones interdictales frente al arrendador. Si la anterior era cuestión pacífica, no puede decirse lo mismo de ésta.

Parece haber algunas razones, más allá del silencio de los textos legales, para entender que aunque el arrendatario está legitimado para el ejercicio de acciones interdictales frente a un tercero, no lo está frente al arrendador. Tales razones serían esquemáticamente las siguientes.

1. Entre arrendador y arrendatario existe una relación obligatoria.

Como consecuencia de la misma, el arrendador está obligado a mantener al arrendatario en el goce pacífico de la finca arrendada mientras dure el arrendamiento en conformidad con lo dispuesto en el artículo 12, número 2 del Reglamento de 29 de abril de 1959 para la aplicación de la legislación sobre arrendamientos rústicos, precepto que no hace sino transcribir el texto del número tercero del artículo 1554 del Código Civil. Luego, si el arrendador perturba dicho goce pacífico, como es éste el caso, realizando labores con un tractor e introduciendo ganado en la finca, estará incumpliendo una obligación contenida en el contrato de arrendamiento y el medio de que dispondría el arrendatario para evitar esa perturbación no sería el de un interdicto posesorio, sino el de una acción personal derivada del contrato y dirigida al cumplimiento del mismo o a su resolución. Segunda, al existir esa relación obligatoria entre arrendador y arrendatario a que nos acabamos de referir, los problemas que de ellas se deriven, como el atinente al goce pacífico de la cosa arrendada, serán cuestiones no de hecho sino de derecho y por tanto no cabría plantearlas en un juicio especial como el interdicto.

Tercera, si se admite, con la mayoría de la doctrina, el desdoblamiento gradual de la posesión en posesión mediata e inmediata, el arrendador será también poseedor mediato. El conflicto entre dos posesiones que recaen sobre el mismo objeto no parece que sea susceptible de ser solventado en un interdicto. Sería preciso atender a la relación obligatoria entre arrendador y arrendatario que justifica esa dualidad posesoria y de nuevo nos encontraríamos además con una cuestión típicamente jurídica y no de hecho.

Cuarta, el artículo 1560 del Código Civil que, como vimos, reconoce la legitimación activa del arrendatario para ejercitar acciones interdictales alude sólo a la perturbación de mero hecho en la finca arrendada que causare un tercero. Tercero, respecto del arrendador y el arrendatario. Luego de aquí puede inferirse que cuando la perturbación la causa precisamente el arrendador, el arrendatario carece de las correspondientes acciones interdictales cuya asistencia únicamente se le reconocerían fuera de la relación obligatoria frente a terceros.

He aquí las razones que justificarían la negativa la posibilidad de que el arrendatario promoviera un interdicto frente al arrendador por la perturbación que éste le cause en el goce pacífico de la cosa arrendada. Frente a ellas cabe oponer las siguientes consideraciones críticas. Primera, efectivamente existe más relación contractual entre arrendador y arrendatario pero esta no excluye de su ámbito las cuestiones estrictamente posesorias sino que se superpone a ellas.

El arrendatario es poseedor en virtud del contrato de arrendamiento pero la posesión no opera en sustitución de un título diferente como puede ser el representado por el contrato supliéndolo sino que opera o puede operar como complemento del mismo. En la práctica la

perturbación en la posesión de algo difícilmente proviene de un simple tercero, de un extraño no ligado por ninguna relación jurídica por el poseedor. Generalmente quien perturba una situación posesoria lo hace en virtud de algún título que estima le faculta para realizar actos posesorios sobre la cosa en cuestión, sin que ello sea, por supuesto, obstáculo para que el poseedor pueda acudir a la vía interdictal.

En el caso expuesto, el arrendador incumple el contrato al no mantener al arrendatario en el goce pacífico de la finca arrendada pero también perturba la posesión del arrendador y ello es suficiente para que éste pueda ejercitar las acciones interdictales correspondientes. Segunda, del mismo modo que la situación estrictamente posesoria puede desligarse de la relación jurídica que eventualmente subyaca las cuestiones de hecho son, en lo que concierne a la posesión, independientes de las jurídicas, pudiendo, como tales, plantearse en el interdicto. Tercera, la admisión del desdoblamiento gradual de la posesión en nuestro derecho es sumamente discutible, especialmente considerando que la proliferación de situaciones posesorias sobre un mismo objeto es contraria a la finalidad clarificadora, simplificadora, del instituto de la posesión y que, además, la función que este desdoblamiento cumple en otros sistemas jurídicos, como el alemán puede ser cumplido en el nuestro por la posesión de derechos desconocida en aquel.

No obstante, aun admitiendo la concurrencia gradual de posesiones sobre la finca arrendada parece inatacable la posibilidad de que el arrendatario acuda a la vía interdictal frente al arrendador. No porque concurren posesiones de distinto carácter deja de haber una efectiva perturbación posesoria requisito suficiente para que pueda plantearse el interdicto. La posesión del arrendatario puede independizarse en los términos que en los dos puntos anteriores se ha expuesto de la relación contractual y de las cuestiones eminentemente jurídicas.

De derivarse algún problema de la concurrencia gradual de posesiones será el que afecte a las posibilidades de tutela interdictal de la posesión del arrendador, pero no éste. Cuarta. El artículo 1560 del Código Civil se refiere ciertamente a un tercero como causante de las perturbaciones en el goce de la finca arrendada.

De su texto no podrá inferirse que el arrendatario tenga acción interdictal frente al arrendador, pero no podrá inferirse que no la tiene. No afirma, mas tampoco niega, y ya vimos cómo la legitimación en general del arrendatario para ejercitar acciones interdictales puede concluirse sin necesidad de acudir a este artículo. Para obtener del artículo 1560 la negación de la legitimación del arrendamiento para acudir a la vía interdictal frente al arrendador haría falta una interpretación a contrario del mismo.

Lo que no parece correcto, si se tiene en cuenta de una parte, lo ya dicho acerca de la independencia de la situación posesoria respecto de la relación contractual que liga las partes, y de otra, un dato del propio enunciado del precepto. Cuando habla de tercero lo hace al afirmar que el arrendador no está obligado a responder de la perturbación de mero hecho que

aquel cause. Contempla la situación desde el punto de vista del arrendador presuponiendo que no es él quien causa la perturbación, sin poder pues negar al arrendatario la tutela interdictal frente al arrendador si fuera éste el que perturbara su posesión.

Inmediatamente después confiere acción directa al arrendatario contra el perturbador no haciendo ningún tipo de restricción. Si quien perturba al arrendatario en el goce pacífico de la finca arrendada es el arrendador, no habrá por consiguiente razón alguna para estimularlo.