

BONET NAVARRO, José, *Los juicios por desahucio (especialidades procesales para la recuperación de la posesión de finca arrendada o en situación de precario)*, 2a. ed., Navarra, Aranzadi, 2009, 425 pp.

El autor, profesor titular de Derecho procesal en la Universitat de València (Estudi General), nos ofrece en esta segunda edición de la obra que se comenta un completo y riguroso estudio sobre los juicios por desahucio de bienes inmuebles, abordando, con una metodología impecable, un tema de gran actualidad y vigencia como es la problemática que suscita la recuperación de la posesión de un determinado inmueble dado en arrendamiento o cedido en precario.

Tomando como punto de partida la relevancia política, económica y social que el fenómeno arrendaticio ha ido adquiriendo en el actual contexto sociopolítico español, y la importancia de contar con una legislación eficaz, el autor, a lo largo de cinco capítulos, se dedica al estudio y examen crítico de los instrumentos jurídicos que el ordenamiento español pone a disposición de las partes en esta materia, examinando en profundidad y con amplio desarrollo de doctrina y jurisprudencia, las especialidades procesales que el legislador ha previsto en materia de desahucio de bienes inmuebles.

Con dicho objeto, el capítulo primero de la obra relativo a la tipología procedimental del desahucio (pp. 31-103), se dedica al examen de cuestiones generales de carácter procedimental y objetivo de desahucio.

Destaca el autor el caótico panorama existente con anterioridad a la LECiv 2000 en esta materia, caracterizado por la existencia de una diversidad de textos legales y una pluralidad de procesos de desahucio diferenciados en función de la naturaleza del arrendamiento. La LECiv vino a poner fin a dicha situación, sistematizando y unificando la regulación existente y preordenando las pretensiones en materia arrendaticia y, particularmente, la de desahucio, a los trámites del juicio verbal u ordinario, pero introduciendo, no obstante, una serie de previsiones y de especialidades cualitativa y cuantitativamente variables en función de la causa en que se funde la recuperación

del inmueble, especialidades que, a mayor abundamiento, fueron posteriormente ampliadas por la Ley 23/2003 de 20 de julio, de Garantía en la Venta de Bienes de Consumo. Distingue el autor, de este modo, cuatro grupos o categorías de especialidades: para todo tipo de desahucio; para desahucios por extinción del plazo y por falta de pago; para desahucios por falta de pago, y para desahucios por falta de pago referidos a inmuebles urbanos.

A juicio del autor, sin embargo, este cúmulo de especialidades no justifica ni le otorga al juicio por desahucio el carácter de especial. Se trata, por el contrario, de un juicio común con especialidades cuyo ámbito de aplicación es amplio y omnicomprendivo de todas aquellas pretensiones que tengan por objeto la recuperación de la posesión de un inmueble fundada en un determinado título, esto es, en la extinción de la relación arrendaticia o en la voluntad de finalizar la situación de precario, con independencia de la adecuación procedimental y de las especialidades o previsiones que establezca el legislador en función de la causa de extinción del contrato, la naturaleza del inmueble, etcétera.

Delimitado el ámbito del juicio de desahucio en la forma señalada, el autor concluye este primer capítulo con el estudio de tres cuestiones de carácter general. Se refiere en primer lugar a la regla general prevista por la LECiv, del juicio ordinario como procedimiento adecuado para la decisión de cualesquiera asuntos relativos a arrendamientos urbanos o rústicos de bienes inmuebles, dentro de las cuales se incluye también, a su juicio, los arrendamientos financieros o los sometidos a cualquier otra norma material. Destaca el autor, sin embargo, cómo la estricta aplicación de esta regla general contenida en el artículo 249.1.6, LECiv, puede llevar a una situación de incoherencia, particularmente tratándose de los supuestos de reclamación de cantidad por rentas, pretensión que, de no ser acumulada a la pretensión de desahucio por falta de pago —en cuyo caso se aplicaría el juicio verbal con independencia de la cuantía—, debe adecuarse al procedimiento ordinario por tratarse de una “materia arrendaticia”, aún cuando su cuantía sea exigua. En segundo lugar, se refiere a las normas sobre cuantificación del pleito y su constancia en la demanda, destacando el autor cómo el tema relativo al cálculo de la cuantía de los juicios de desahucio ha sido especialmente polémico tanto

en la doctrina como en la jurisprudencia, toda vez que la ley equipara las pretensiones en las que se persiga la recuperación del inmueble, independientemente del título en que se funde, estableciendo que la cuantía se determinará según el valor del inmueble cuya recuperación se pretende. Junto con las graves consecuencias que dicha situación puede generar a las partes litigantes en materia de condena en costas, la cuestión se complica más aún cuando se trata de supuestos de pluralidad de objetos procesales. Finalmente, concluye este capítulo con el examen de cuestiones relativas al objeto del proceso, como son la posibilidad de acumulación de pretensiones y procesos, y la problemática que suscita la prejudicialidad en sus diversas manifestaciones.

El capítulo segundo de la obra (pp. 105-160) sigue con el examen de los aspectos generales aplicables a todo juicio de desahucio, pero ahora desde un punto de vista subjetivo.

Se abordan así las cuestiones relativas a la capacidad y legitimación de las partes, así como las situaciones de pluralidad de partes y litisconsorcio, materias que si bien no presentan una particularidad especialmente relevante o significativa en esta materia, son examinadas con exhaustividad y amplitud de referencias doctrinales y de jurisprudencia. Mayores particularidades y problemas presenta la situación relativa a la jurisdicción y competencia del tribunal en los juicios de desahucio, materia que si bien no ha sido modificada con la entrada en vigor de la LECiv 2000, su aplicación suscita una serie de dudas y cuestiones interpretativas como los relativos a la posibilidad de someter a arbitraje los temas que supongan la resolución del arrendamiento y el ulterior desahucio; la atribución de competencia genérica de los tribunales cuando interviene la administración o es necesario un acto o declaración previa de ésta; la posible atribución de competencia objetiva a los tribunales de lo mercantil; la competencia territorial imperativa, su control de oficio por el tribunal y la preclusión de la declinatoria, entre otros.

Concluye el autor este capítulo con el análisis de una especialidad común a todo juicio de desahucio como es la necesidad de satisfacer o consignar las rentas para la admisibilidad de los recursos de apelación, extraordinario por infracción procesal y casación, cuando el desahucio lleve aparejado el lanzamiento, en conformidad a lo estable-

cido en el artículo 449, LECiv. Desarrollando las diversas cuestiones que suscita su aplicación, en tanto requisito condicionante de la admisibilidad de la preparación de los recursos devolutivos así como de su mantención, la norma merece una valoración positiva para el autor, pues asegurar los intereses del arrendador, que ha obtenido una sentencia favorable, igualmente tiene un efecto preventivo del enriquecimiento injusto por parte del demandado recurrente.

En el capítulo tercero (pp. 161-203), el autor se adentra ya en el estudio particular de las diversas especialidades procesales del juicio por desahucio.

Profundizando en los temas ya enunciados en los capítulos precedentes, se examinan las especialidades procesales del desahucio establecidas según el tipo de bien o la naturaleza del arrendamiento, esto es, cuando se trata de fincas rústicas y el arrendamiento financiero, finalizando con el examen detallado de las especialidades procesales relativas a los desahucios por precario y arbitral. Sobre esta materia, particularmente en lo relativo al desahucio por precario, el autor, luego de delimitar el ámbito objetivo de este tipo de juicio y lo que se entiende por situaciones de precario, pone de manifiesto uno de los principales problemas que suscita la actual regulación y que tiene directa relación con el planteamiento en este tipo de procesos de una cuestión de fondo, de carácter prejudicial, como es la alegación de titularidad del inmueble por parte del demandado, cuestión que puede conllevar la declaración de inadecuación del procedimiento y la exclusión del juicio por exceder la materia que delimita su objeto y determina su adecuación a los trámites del juicio verbal. Finalmente, en lo que respecta al desahucio arbitral, el autor, luego de examinar la viabilidad del convenio arbitral para someter la resolución del arrendamiento y la operatividad de la declinatoria así como la inadecuación del procedimiento arbitral para instrumentar determinadas pretensiones de desahucio, concluye la falta de idoneidad del procedimiento arbitral para su sustanciación, en tanto la mayor parte de las especialidades y, en todo caso, las más importantes, no tienen cabida en este tipo de procedimiento.

El capítulo cuarto (pp. 205-290) versa sobre las especialidades procesales exclusivas del juicio verbal de desahucio por extinción del plazo y por falta de pago, comenzando el autor con el estudio de las es-

pecialidades comunes a estos dos tipos de juicios, para luego concluir con las específicas del desahucio por falta de pago en general, y las especiales cuando se trata de inmuebles urbanos.

Siendo un proceso sumario, la cuestión más característica del desahucio por falta de pago es la limitación a la posibilidad de alegación y prueba, y por ende, la exclusión de la eficacia del efecto tanto negativo como positivo de la cosa juzgada. Lo anterior, sin embargo, suscita una serie de cuestiones. Así, por una parte, se plantea nuevamente en esta materia la problemática de las denominadas “cuestiones complejas”. En tanto el procedimiento sólo es adecuado para decidir sobre el cumplimiento o incumplimiento por parte de arrendatario de su obligación de pago, y el reintegro de la posesión del inmueble al propietario, cualquier otra cuestión que se ventile debiera determinar la inadecuación del mismo y la correspondiente remisión al juicio declarativo común que corresponda. La jurisprudencia, con todo, ha matizado el rigor de esta norma, estableciendo limitaciones al rechazo a la admisión de cuestiones distintas a las que corresponde su objeto, con lo cual, concluye el autor, el contorno del ámbito material del juicio de desahucio no terminan de encontrarse definidos. De otro lado, destaca el autor la peculiar o atípica acumulación de la pretensión de reclamación de cantidad con base en rentas, pretensión que, en razón de la materia, debe adecuarse al juicio ordinario, y la de desahucio por falta de pago que, como se ha visto, se adecua al juicio verbal. En su opinión, con esta acumulación no sólo se está permitiendo la reunión de procesos de distinta naturaleza en sentido descendente, de ordinario a verbal, sino que también se estaría modificando el alcance del conocimiento de la pretensión de reclamación de cantidad, cuyo conocimiento dejaría de ser plenario. En sentido contrario, el tratamiento plenario de dicha pretensión privaría de sumariedad al juicio de desahucio, desvirtuando su naturaleza. Enseguida, se refiere el autor a la inoperancia de los efectos de cosa juzgada, tanto en sentido positivo como negativo, que establece la ley, cuestión que contrasta con la matización a dicha exclusión que venía sosteniendo la jurisprudencia conforme a la anterior regulación, y que en la actualidad se sigue aplicando. Finalmente, se refiere el autor a la posibilidad de enervación de la acción por parte del arrendatario, examinando en detalle su ámbito de aplicación, la determinación

cuantitativa para hacer viable la enervación, las consecuencias aparejadas a dicha posibilidad y los aspectos de procedimiento necesarios para la efectividad de la misma.

Concluye el autor este capítulo con el análisis específico de las especialidades que presenta el desahucio por falta de pago, tratándose de inmuebles urbanos, refiriéndose principalmente a la posibilidad de condonación de toda o parte de la deuda y costas condicionada al desalojo voluntario del inmueble dentro de un determinado plazo; la exclusión de la rebeldía en caso de incomparecencia del demandado, los instrumentos de agilización procedimental previstos por la ley, y el desahucio de finca urbana como juicio rápido civil, finalizando con un breve comentario acerca de la proyectada competencia de los juzgados de proximidad, que tendrían competencia objetiva para conocer de desahucios por falta de pago en arrendamientos de fincas urbanas.

Finalmente, el capítulo quinto (pp. 291-323) se dedica al estudio del régimen de la tutela cautelar y la ejecución en los juicios por desahucio.

Junto al análisis de la posibilidad fáctica y jurídica de adopción de medidas cautelares en este tipo de procedimientos, se examinan las medidas cautelares específicamente previstas para garantizar determinadas y posibles situaciones accesorias en la ejecución contenidas en la regulación de la ejecución no dineraria, como son el embargo preventivo para asegurar la responsabilidad por daños y perjuicios por desperfectos en el inmueble, y otras medidas adecuadas para asegurar la efectividad de la condena cuando no pudiera tener inmediato cumplimiento. En lo que respecta al régimen de ejecución, el autor plantea una problemática fundamental en esta materia, y que tiene relación con las limitaciones y frenos que cierta parte de la doctrina y de la jurisprudencia, a su juicio infundadamente, ha venido poniendo a la posibilidad de ejecución provisional de la sentencia de desahucio que implique lanzamiento, al sostener, por un lado, la inadmisibilidad inicial de la ejecución provisional, y, por otro, al admitir la oposición a la ejecución con carácter general. Dicha práctica jurisprudencial lo lleva a sostener que hoy, la ejecución provisional de la sentencia en los juicios de desahucio resulta, de facto, generalmente inadmisibile.

Mención aparte de la extensa referencia bibliográfica y del índice cronológico de disposiciones citadas contenidos al final de la obra, concluye el libro con un listado de la jurisprudencia consultada y citada por el autor, meticulosamente ordenado y clasificado por materia, así como un completísimo apartado de anexos en donde, al aportar un breve análisis de las diversas causas de desahucio, lo que importa entrar en el examen de las diversas causas de resolución contractual del contrato de arrendamiento, pone a disposición del lector un conjunto de formularios clasificados, según se trate de procedimiento ordinario o verbal, y en cada categoría, según el tipo o naturaleza de bien y las causas de extinción del contrato.

Siguiendo la línea de calidad, rigurosidad y exhaustivo manejo de fuentes doctrinales y jurisprudenciales, así como el sentido crítico y exhaustividad que lo caracteriza, el profesor Bonet nos presenta una investigación de indudable calidad, profundidad y solidez, que aborda, con una metodología, redacción y exposición impecables, el estudio de una materia específica, compleja y llena de matices, como es el fenómeno arrendaticio en general y el desahucio en particular. Fuera de lo anterior, indudablemente la actualidad y vigencia del tema tratado, así como el exhaustivo y minucioso estudio de la jurisprudencia realizado por el autor, complementado con un amplio listado de formularios, hacen de la obra recensionada un material de gran utilidad práctica y consulta obligada no sólo para el estudioso del derecho procesal que quiera adentrarse en el estudio de las especialidades de este tipo de juicios, sino principalmente para el práctico que quiera encontrar fundamentos sólidos para resolver las múltiples cuestiones que cada vez con mayor intensidad se suscitan en materia arrendaticia. Sin duda alguna, todas estas razones son las que justifican sobradamente que el libro haya agotado su primera edición y se haya iniciado una segunda.

Renée Marlene RIVERO HURTADO\*

\* Ayudante de Derecho procesal en la Universidad de Chile y becaria de doctorado en la Universidad de Valencia.