

Reclamación de gastos y mejoras por el arrendatario desahuciado

SUMARIO :

- I.—Planteamiento del problema.
- II.—Reclamación de labores, plantíos, perjuicios y mejoras.
 - A) Legitimación activa y pasiva.
 - B) Clase de fincas sobre que puede versar la reclamación.
 - C) ¿Qué puede ser objeto de reclamación?
 - D) Procedimientos para la reclamación.
- III.—Procedimiento verbal.—Cuestiones que suscita.
 - A) Trámite previo.
 - a) Formulación o anuncio de la reclamación.
 - b) Valoración económica de la reclamación.
 - B) Trámite de discusión.

I.—PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Al reglamentar la sección 4.ª del título XVII del libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil el trámite de ejecución de las sentencias recaídas en los juicios de desahucio señala el adecuado para solucionar algunas cuestiones que en aquél pueden originarse, con el fin de solventar todas las derivadas de la relación arrendaticia que con la sentencia se disuelve, siendo las objeto de atención por el legislador las siguientes :

a) Aseguramiento de las costas causadas en el procedimiento de desahucio y de las que puedan originarse en la ejecución, todas ellas de cargo del arrendatario desahuciado por virtud de lo dispuesto en los artículos 1.582 L. e. c., apartado e), del 161, 162 y 166 de la L. a. u. y 1.601 L. e. c., cuyo trámite se regula en este último precepto y en el 1.603.

b) Aseguramiento de las rentas o alquileres pendientes o de los desperfectos que se hubieren causado en la finca. (Art. 1.602 de Ley de Enjuiciamiento Civil.)

c) Reclamación por el inquilino o arrendatario de labores, plantíos o cualquier otra cosa que no se pueda separar de la finca. (Artículos 1.600, 1.604, 1.605, 1.606 y 1.607 L. e. c.).

d) Reclamación por el inquilino o arrendatario del abono de perjuicios o mejoras. (Art. 1.608 L. e. c.).

De estos distintos procedimientos carecen de dificultad, así en cuanto a la determinación de lo que ha de ser objeto de aseguramiento como el trámite a seguir, los dos primeros, por lo que únicamente van a ser objeto de atención por nuestra parte los dos últimos.

II.—RECLAMACIÓN DE LABORES, PLANTÍOS, PERJUICIOS Y MEJORAS

Como antes hemos indicado, con la sentencia de desahucio se pone fin a una relación arrendaticia existente entre los que litigan, pero si con la ejecución se trata de restablecer al arrendador en su posesión, lo que integra la finalidad primordial del juicio y de la sentencia, pueden nacer también en ella una serie de cuestiones que no por accesorias son menos importantes, entre las que se encuentran las posibles reclamaciones por los arrendatarios de gastos hechos en la finca o de mejoras introducidas en la misma.

En algunas ocasiones la resolución de estas cuestiones se encuentra en íntima relación con la finalidad de reintegración posesoria, y en otras, aunque no tan ligadas, es conveniente su urgente resolución para evitar que puedan multiplicarse y prolongarse las contiendas, haciendo interminable un proceso concebido breve por la Ley,

A) *Legitimación activa y pasiva.*

Pueden ejercitar estas acciones de reclamación los arrendatarios o inquilinos demandados de desahucio y contra los propietarios que hayan figurado como actores en el mismo procedimiento. También están legitimados los precaristas, pues no existe precepto legal

que los excluya, y justo es que puedan reembolsarse de los gastos hechos y de retirar las mejoras introducidas. Puede objetarse que el precarista no satisface renta, que ocupa la finca por mera tolerancia; pero ello no resta fuerza a nuestra argumentación, y si el propietario pudiera beneficiarse con aquellas mejoras desaparecería la esencia de la institución al reportar la cesión un beneficio económico al cedente.

Dado el carácter de incidencia del juicio de desahucio que los origina que tienen estas reclamaciones, las mismas personas que en aquél intervinieron y nada más que ellas, podrán tomar parte en los que ahora mencionamos.

B) *Clase de fincas sobre que pueden versar las reclamaciones.*

En principio, a la vista del artículo 1.600 L. e. c., pudiera pensarse que únicamente tratándose de fincas rústicas pueden darse las reclamaciones de referencia, ya que, en primer lugar, menciona aquél *labores y plantíos*; mas esta posición, hartamente restringida, no es aceptable, pues no hay motivo alguno que obligue a limitar a las fincas rústicas y a sus arrendatarios la posibilidad de ejercitar las reclamaciones a que nos referimos, sino que compete también a los de fincas urbanas, como lo acredita:

a) Que los artículos 1.600 y 1.604 a 1.608 están incluidos en la sección 4.^a del título XVII del libro II de la L. e. c. referente a la ejecución de las sentencias de desahucio y es complemento de las tres anteriores que reglamentan el juicio, no distinguiendo la naturaleza de las fincas y sin que exista tampoco en las legislaciones especiales de arrendamientos rústicos y urbanos precepto alguno que se oponga.

b) Que el artículo 1.600, después de hablar de labores y plantíos, lo hace de *cualquier otra cosa*, sin determinar cuál, y el 1.608 de perjuicios y mejoras que, indudablemente, pueden darse igual en fincas rústicas que urbanas.

C) *¿Qué puede ser objeto de reclamación?*

No son realmente las mejoras lo único que pueden ser objeto de reclamación, sino también otros conceptos que no están incluidos

ni tienen cabida en aquél y para cuya mejor puntualización conviene examinar.

Como dice Manresa en sus «Comentarios al Código civil», tomo IV, *gasto* equivale a desembolso, dispendio que se hace, cantidad que se invierte. *Mejora*, según el propio autor, es aumento de valor de la cosa, acrecentamiento de su utilidad, beneficio real, esencial o accidental sobre lo que existía. Aunque, como dicho autor expresa, también suelen llamarse mejora a los gastos necesarios para obtenerlas, es indudable que no son ambos conceptos sinónimos, pues si bien algunos gastos originan o determinan una mejora, no en todos ocurre así, examinando para mejor puntualizarlo la clasificación que de los gastos hace el autor aludido:

1.º Gastos de producción, cultivo y mero entretenimientos.—Son calificados por las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de marzo de 1867, 17 de abril de 1874 y 5 de noviembre de 1881 como necesarios, en cuanto son indispensables para que la cosa sirva a su destino o se mantenga en condiciones de servir.

2.º Gastos necesarios.—Son los hechos para la conservación de la cosa y no tienen consideración de mejora por cuanto no la aumentan ni la dan más utilidad, limitándose a conservarla para que no deje de ser útil. Se incluyen, o pueden incluirse, en este grupo las obras y reparaciones indispensables para mantener el uso que se viene dando a la finca, a que alude el artículo 19 de la Ley de 15 de marzo de 1935, y las reparaciones necesarias citadas por el 136 de la de 31 de diciembre de 1946.

3.º Gastos útiles.—Sí que constituyen mejora por cuanto tienden a aumentar el rendimiento o la comodidad, dando lugar a los *gastos útiles*, definidos por las Partidas como los que mejoran la renta de la cosa, y a los *voluntarios, deleitosos o voluptuarios*, que dice el Código civil que son los de puro lujo y mero recreo. Ambas clases de gastos corresponden a las mejoras de idénticos nombres, que son sus naturales efectos. Pueden incluirse en este grupo las denominadas en el artículo 20 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 15 de marzo de 1935, mejoras útiles y de adorno o comodidad, definidas como las que produzcan aumento en la producción de la finca, las primeras, y las que simplemente contribuyen al embellecimiento de la finca o a la comodidad del que la disfruta, las segundas.

Las normas que la legislación vigente establece sobre la materia pueden sintetizarse en la forma siguiente, prescindiendo de las modalidades de matiz que por razón de la especialidad de la materia establece la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946 :

a) Las obras y reparaciones indispensables para mantener el uso que se venga dando a la finca, o sean, los gastos necesarios, son de cuenta del arrendador.

b) Las mejoras útiles, ya sean por iniciativa del arrendador, ya del arrendatario efectuadas a expensas de éste, le dará derecho a la indemnización correspondiente por el aumento de valor de la finca.

c) Las mejoras de adorno o comodidad serán de cuenta de quien las ejecute, sin derecho a indemnización, pudiendo el arrendatario, salvo acuerdo en contrario, retirar al finalizar el contrato las que haya costado, siempre que al hacerlo deje la finca en las mismas condiciones en que estaba.

d) Los gastos de producción y cultivo es lógico que sean indemnizados al arrendatario que tenga que cesar en la locación antes de recoger el fruto de sus labores, solución la más racional y acorde con la moral, por cuanto sería injusto que el arrendador se aprovechara de un rendimiento no producido por él, cuando ya la renta estipulada le compensa de la cesión, y que el arrendatario se vea privado del fruto de su trabajo y de los dispendios que tuvo que hacer.

De lo expuesto se deduce que al cesar en su arrendamiento el locatario tiene derecho :

a) A ser indemnizado por los gastos de producción y cultivo, por los gastos necesarios y por los útiles efectuados por él o a sus expensas.

b) A retirar las mejoras de adorno o comodidad, siempre que sea posible sin alterar las condiciones de la finca.

D) *Procedimientos para la reclamación.*

La L. e. c. establece dos procedimientos para que los arrendatarios puedan hacer efectivo su derecho a las reclamaciones a que nos referimos ; uno, de naturaleza verbal, considerado como incidencia

surgida en la ejecución de la sentencia de desahucio que lo determina, y otro, ordinario, independiente y distinto de aquél.

La adopción de uno u otro procedimiento no se hace atendiendo a la naturaleza congénita de las mejoras o gastos objeto de reclamación, sino a la que tienen en relación con la finca en que se introdujeron, según puedan o no separarse de ella. En efecto, los artículos 1.604 y 1.605, en relación con el 1.600, establecen el cauce del juicio verbal para las reclamaciones de «labores, plantíos o cualquier otra cosa que no se pueda separar de la finca». Manresa, en sus «Comentarios a la Ley de Enjuiciamiento Civil», tomo VII, aclara y explica estos conceptos, incluyendo en los primeros, además de las labores y plantíos, los abonos destinados al cultivo de la heredad y las reparaciones ordinarias en casas y artefactos que deba abonar el dueño, y en el segundo amplía el concepto de imposibilidad, no limitándose a la física, como parecen indicar las palabras «que no *puedan* separarse» empleadas por la Ley, sino también a la nacida de motivos jurídicos, y así habla de «cualquier otra cosa u objeto aparente costeadó por el arrendatario que puedan o no separarse de la finca, deban quedar en ella, por su naturaleza, o por el pacto, la Ley o la costumbre».

Adaptando estos conceptos a la clasificación que antes hicimos de los gastos y mejoras, podrán ser objeto de reclamación en juicio verbal :

- 1.º Los gastos de producción, cultivo y mero entretenimiento.
- 2.º Los gastos necesarios.
- 3.º Las mejoras útiles en cuanto reúnan la cualidad de ser inseparables, física o jurídicamente, de la finca de que se trate.

Las mejoras de mero lujo y recreo, aunque sean inseparables de la finca, no pueden ser reclamadas en el procedimiento a que nos referimos porque con arreglo a la vigente legislación sobre la materia su abono incumbe a quien las realizara, sin derecho a indemnización, y porque con este procedimiento se aspira a reintegrar al arrendatario de los gastos y mejoras introducidas en la finca que determinen un aumento de valor o utilidad para evitar el injusto enriquecimiento del propietario, cuyas circunstancias no se dan tratándose de mejoras de recreo.

En el procedimiento ordinario podrá el arrendatario reclamar,

conforme al artículo 1.608 L. e. c., el abono de perjuicios y mejoras que no sean de las enunciadas ; es decir, que valiéndose de él pueden los arrendatarios :

a) Reclamar el abono de cualesquiera perjuicios imputables a su arrendador.

b) Reclamar el abono de las mejoras útiles introducidas en la finca que no reúnan la cualidad de ser inseparable de ellas.

c) Ejercitar el derecho de retirar las mejoras de adorno o comodidad, siempre que sea posible sin alterar las condiciones de la finca y sin que se oponga al pacto.

III.—PROCEDIMIENTO VERBAL.—CUESTIONES QUE SUSCITA

Teniendo en cuenta que el procedimiento ordinario a emplear para las reclamaciones a que alude el artículo 1.608 L. e. c. será el que a la cuantía de lo reclamado corresponda, y no existe señalado en la Ley ningún trámite previo, no ofrece dificultad alguna su examen, ni cuestión que merezca especial atención, por lo que vamos a limitarnos al procedimiento verbal.

La consideración de los artículos 1.600, 1.604, 1.605, 1.606 y 1.607 nos pone de manifiesto la existencia de dos momentos en este trámite, uno previo para la determinación de lo que es objeto de la reclamación y otro de discusión de aquélla.

A) *Trámite previo.*

Como indicamos, tiene por objeto determinar el montante económico de la reclamación y deben distinguirse en él otros dos momentos :

1.—Formulación o anuncio de la reclamación y expresión o determinación de lo que es objeto de ella.

2.—Valoración económica de lo reclamado.

a) *Formulación o anuncio de la reclamación.*—El artículo 1.600 de la L. e. c. establece que no será obstáculo para el lanzamiento el que el inquilino o colono reclame como de su propiedad labores, plantíos o cualquier otra cosa que no se pueda separar de la finca

Del precepto legal parece derivarse que únicamente las reclamaciones anunciadas en el momento de ir a practicarse el lanzamiento podrán hacerse efectivas en el procedimiento verbal, criterio que ha sido compartido por algunos autores inspirados en una interpretación excesivamente literal del precepto, que no compartimos, porque, ¿qué ocurriría, entonces, con el arrendatario que sin dar lugar al lanzamiento desalojara la finca? ¿Acaso sería justo que por actitud respetuosa y acatadora de la sentencia se viera privado del trámite del juicio verbal para hacer efectivas sus reclamaciones? La más somera meditación nos revelaría de modo indudable lo absurdo de la solución afirmativa.

En efecto; las sentencias y pronunciamientos judiciales se dictan para su voluntario cumplimiento por las personas que los han pretendido como medio de poner fin a sus controversias; únicamente cuando este espontáneo acatamiento no se dé, es cuando podrá la persona beneficiada por la sentencia —victoriosa en el litigio— solicitar la ayuda del Juez para imponer al vencido el pronunciamiento judicial, compeliéndole a cumplirlo por la fuerza.

Concretándonos al juicio de desahucio, en sus diversas manifestaciones, la finalidad que en él se persigue con carácter primordial no es la de arrojar violentamente y por la fuerza al inquilino, arrendatario o precarista, sino poner fin a la relación jurídica o fáctica que ligaba a las partes resolviendo o rescindiendo el contrato de arrendamiento o, simplemente, poniendo fin a la situación de hecho existente, cuando concorra alguna de las circunstancias taxativamente determinadas en la L. e. c. o en las especiales de arrendamientos rústicos y urbanos que ha sido necesario dictar por el agudizamiento de las cuestiones que plantean estas modalidades de locación; consecuencia de la sentencia estimatoria y, por ende, de la resolución o rescisión o cesación de la situación de precario será para el demandado vencido la obligación de abandonar su posición de la finca por desaparición del título que a ello le autorizaba. Esta cesación posesoria, este abandono de la finca, puede hacerlo el vencido voluntariamente dentro del plazo que al efecto le concede la sentencia, y sólo en el caso de resistirse a ello se le impondrá el lanzamiento.

De cuanto llevamos expuesto se deriva la certeza de nuestra posición, pues de no ser así nos veríamos en la anomala consecuencia

de hacer de peor condición al litigante obediente al mandato judicial que abandona la finca sin dar lugar al empleo de coerción, obligándole a promover un procedimiento declarativo más largo y dispendioso, frente al desobediente, al resistente, que al dejarse lanzar podrá hacer valer sus derechos en un breve procedimiento de naturaleza verbal.

La afirmación es, pues, absurda, y, como tal, opuesta a los principios generales del derecho que imponen rechazar toda interpretación o inteligencia que conduzca al absurdo, y nace de una interpretación rigurosamente literal de la Ley, opuesta al «verdadero entendimiento dellas», que es, como decían las Partidas, uno de los fines del juzgar. Por ello, la recta interpretación del precepto contenido en el artículo 1.600 de la L. c. c., y acorde con la lógica, es que el anuncio de la reclamación se haga :

1.º En el momento del lanzamiento, cuando el demandado vencido no haya acatado el pronunciamiento judicial y se le haya impuesto el abandono violento.

2.º Cuando el inquilino, arrendatario o precarista condenado dé cumplimiento a la sentencia sin necesidad de ejecución forzosa, el momento procesal adecuado será el equivalente al lanzamiento, o sea, aquél en que el vencido manifieste de modo auténtico, dentro del plazo concedido al efecto, su propósito de abandonar la finca.

No se contradice nuestra tesis por la circunstancia de que los artículos 1.606 y 1.608 de la L. e. c. establezcan distintos módulos procesales para un mismo objeto, pues como ya vislumbra la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1904, tal diferenciación hace referencia a la que podíamos llamar estemporánea reclamación, esto es, a la que con posterioridad al abandono o al lanzamiento pretenda hacerse utilizando un indiscutible derecho, aunque con renuncia del procedimiento privilegiado del artículo 1.606 citado.

Cualquiera que sea el momento en que se anuncie la reclamación, el artículo 1.600 de la L. e. c. impone la práctica de una diligencia de determinación y comprobación para acreditar «la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas», de indiscutible necesidad, para que, no obstante los posteriores cambios que pueda experimentar el objeto, quede indudablemente fijado lo que se reclama.

b) *Valoración económica de la reclamación.*—Antes de que el arrendatario pueda ejercitar su reclamación le impone la Ley otro trámite previo, consistente en la evaluación o fijación del montante económico de lo reclamado, para lo que se seguirá el procedimiento estatuido en los artículos 1.483 a 1.487 de la L. e. c., por expresa remisión del 1.604.

B) *Trámite de discusión.*

Viene establecido en los artículos 1.606 y 1.607 de la L. e. c. mediante un procedimiento de naturaleza verbal, para cuya utilización es preciso, además de la concurrencia de las circunstancias antes expresadas relativas al objeto y preparación de la acción, que el montante económico de la reclamación coincida exactamente («se limite») al que arroje la valoración efectuada; de no ser así, deberá rechazarse la demanda para su ejercicio en juicio ordinario con arreglo al artículo 1.608.

La competencia para conocer de estas cuestiones, determinada en el artículo 1.607 de la L. e. c., será:

1.º Si del juicio de desahucio que motivó el actual conoció el Juez municipal o comarcal y la cuantía de lo reclamado no excede de 1.000 pesetas (dice la Ley, mas nosotros entendemos que de 5.000 a que se elevó la competencia de aquellos Juzgados), el mismo Juez conocerá de la reclamación.

2.º Si el desahucio se tramitó ante Juez municipal o comarcal y lo actualmente reclamado excede de 5.000 pesetas, la competencia corresponderá al Juez de Primera Instancia.

3.º Si del desahucio conoció el Juez de Primera Instancia, a él corresponderá el conocimiento de la reclamación, cualquiera que sea su cuantía.

El trámite será como determina el artículo 1.608 de la L. e. c., el de los juicios de desahucio, y no nos extendemos sobre su consideración y problemas que plantea por haber sido ya tratado en otro lugar (1) por el autor de este trabajo, y allí nos remitimos.

DANIEL FERRER.

(1) «Cuestiones que suscitan los juicios de desahucio de fincas rústicas». *Revista de Derecho Procesal*. Año 1947, pág. 613.