

pecer el curso de la demanda, é inutilizar tal vez los derechos del demandante por el trascurso del tiempo.

ART. 646. *Si no compareciere el presente en el lugar del juicio despues de la segunda citacion, ni el ausente despues de la primera, el Juez declarará inmediatamente haber lugar al desahucio, apercibiendo de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca dentro de los términos que á continuacion se espresan.*

ART. 647. *Los términos de que habla el artículo anterior, son:*

*El de ocho dias, si se trata de una casa de habitacion y que habiten con efecto el demandado ó su familia.*

*El de quince dias, si de un establecimiento mercantil ó de tráfico.*

*El de veinte dias, si de una hacienda, alquería, cortijo, ú otra cualquiera finca rústica que tenga caserío y en la cual haya constantemente guardas, capataces ú otros sirvientes.*

ART. 648. *Si el desahucio se hace de una finca rústica que no tuviere ninguna de las circunstancias espresadas en el último párrafo del artículo anterior, el lanzamiento se decretará en el acto:*

Los tres artículos precedentes comprenden dos puntos principales: 1.º la ejecucion del apercibimiento consignado en los arts. 643, 644 y 645; 2.º la forma de llevar á efecto la providencia declaratoria del desahucio, y la fijacion del término dentro del cual se ha de obligar al desahuciado á que deje libre y desembarazada la cosa que tuviese en inquilinato ó colonia.

No compareciendo el demandado despues de citado en los términos que prescriben los arts. 640, 641, 644 y 645, el juez declarará inmediatamente haber lugar al desahucio, y mandará que se aperciba del alzamiento al demandado, sino desaloja la finca dentro de los términos respectivos que señala el art. 647. Notarán nuestros lectores que la *Ley* en ninguna parte del título 12 habla de la providencia que debe dictar el juez despues de haber comparecido las partes al juicio verbal; es lo es, que no determina en ese título lo que debe decretar el juez, cuando por rebeldía del demandado tiene que dictar providencia; lo cual no deja de ser singular por cierto; porque lo que exigia el orden natural era que la *Ley* hubiese prescrito lo que debe hacerse cuando comparezcan las partes, y en el caso escepcional de que no se presenten á la celebracion del juicio, determinar lo que entonces

habia de decretar el juez; pero supliendo ese vacío, creemos que la única diferencia que hay entre los dos casos de comparecencia ó no comparecencia es, la de que en el primero el juez decretará que há ó no lugar al desahucio, segun lo que resulte de las pruebas de la demanda y de la defensa del desahuciado; y en el segundo, esto es, en el de no presentacion, el juez siempre decretará que há lugar al desahucio; por lo demas, en la forma y actuaciones se procederá en los términos prescritos en el art. 647.

En efecto, requerido el demandado por el escribano para que deje libre y desembarazada la finca dentro del término que corresponda, estenderá el actuario diligencia que asi lo acredite, la que hará suscribir al desahuciado, para que conste la fecha desde la cual comenzarán á contarse los dias que se le han señalado para desalojar la finca. Ese término se ha clasificado por razon de la clase de heredad ó fincas de que se trate, y las condiciones particulares del arrendamiento; asi como tambien por la mayor ó menor facilidad con que puede el arrendatario proveerse de localidad en que haya de recogerse. Señalará el juez el término de ocho dias para desocupar la finca, cuando se trate de una casa que habite el demandado ó su familia; el de quince si es un establecimiento mercantil ó industrial, por la mayor dificultad que se encontrará para hallar otro donde trasladar las mercancías; y el de veinte, si fuese el arrendamiento de una hacienda, alquería, cortijo ú otra cualquiera finca rústica que tenga caserío, y en la cual haya constantemente guardas, capataces ú otros sirvientes.

ART. 649. *La providencia declarando el desahucio y el lanzamiento en su caso, se hará saber al demandado en los mismos términos en que se le hizo la citacion, si estuviere en el lugar del juicio.*

*En los demas casos se notificará en Estrados, parándole el mismo perjuicio que si se hiciera en su persona.*

ART. 650. *Los términos de que habla el artículo 647 son improrrogables, cualquiera que sea la causa que se alegue para pedir su próroga.*

Trascurridos los términos respectivamente antes señalados en los arts. 647 y 648, tiene el juez ya que decretar el alzamiento



para que su providencia no quede ilusoria; pero como la *Ley* no dice si esa providencia ha de dictarse de oficio ó á instancia de parte, sino que se limita á consignar que trascurridos los términos se declarará el alzamiento en el acto, podrá preguntarse si se concede al juez la intervencion oficial en esta clase de asuntos. Nosotros creemos que seria altamente inconveniente que se autorizara al juez para que por sí mismo acuerde el alzamiento del desahuciado; porque tratándose de un asunto de interés particular, en que puede la avenencia de los interesados inutilizar la providencia judicial, seria esponerse á que, obrando de oficio los jueces, acordasen lo que el demandante hubiera ya arreglado ó transigido con el demandado. El alzamiento se decretará en el acto; quiere decir, que sin necesidad de comunicacion de ninguna especie, de dilaciones de ninguna clase, luego que la parte lo solicite, el juez debe decretar que se lance al demandado que no obedeció sus preceptos.

Pero segun las disposiciones del *art. 649* el decreto de alzamiento no produce un efecto tan inmediato, que desde luego se comience por la ejecucion de esa providencia. Tanto la en que el juez lo acuerde, como la de desahucio, se han de hacer saber al demandado en los términos que se le comunicó la de llamamiento al tribunal para comparecer en el juicio.

Asi es, que luego que el juez decreta el alzamiento, deberá procederse en los términos prescritos en los *arts. 640, 641 y siguientes*, á fin de que sea notorio al demandado, que inmediatamente debe abandonar la habitacion ó finca objeto de la demanda. Para prevenir las dificultades y hacer al mismo tiempo mas rápido y breve el curso de esta clase de juicios, el *art. 650* declara que el término señalado por el *647*; es decir, el que concede para que el demandado voluntaria y pacíficamente desaloje la finca, es improrogable, cualquiera que sea la causa que se alegue para pedir próroga.

*ART. 651. Pasados los términos sin haberse desalojado la finca, se procederá á lanzar al inquilino ó colono sin consideracion de ningun género y á su costa.*

Comprende este artículo la disposicion dura, es verdad, pe-

ro justa, de que, al que rebelde y temerario contra la autoridad, no hubiese desalojado la finca, se le lance inmediatamente despues de notificada la providencia, sin consideraciones de ningun género, y á su costa. El lanzamiento no siempre consistirá en un hecho; porque como no en todos los arrendamientos se halla el inquilino ó colono dentro de la casa habitada, claro es que el lanzamiento deberá reducirse en ese caso á la intimacion de la providencia, y en otros á la ejecucion de esta por medio de actos que indiquen, que á la persona demandada se la arroja fuera del local perteneciente al demandante. Al colono bastará con intimarle que no labre la heredad, y caso de que lo hiciera, asistirá ya al demandante una nueva accion para proceder contra él en el juicio correspondiente. Cuando, por el contrario, se trate de la habitacion ocupada por el demandado ó su familia, el lanzamiento consistirá en que el agente de la autoridad judicial haga sacar fuera de la habitacion los efectos del demandado, recogiendo las llaves para entregárselas á su dueño. Lamentable es ciertamente que llegue el caso de realizarse de esta manera el lanzamiento de un inquilino de la casa que habite: pero alguna vez será necesario, cuando la mala fé, la insistencia de demandados temerarios obliguen al juez á adoptar una medida tan dolorosa.

*ART. 652. Si en la finca rústica hubiere labores ó plantio que el colono reclamare como de su propiedad, se extenderá diligencia espresiva de la clase, estension y estado de las cosas reclamadas.*

*No servirá esta reclamacion de obstáculo para el lanzamiento.*

*ART. 653. Al ejecutar el lanzamiento se retendrán y constituirán en depósito los bienes mas realizables que se encuentren, suficientes á cubrir las costas de todas las diligencias espresadas.*

Las disposiciones de éstos artículos son claras y terminantes. Previene que cuando la finca rústica se hallase labrada ó plantada, y el colono reclame la propiedad de lo plantado, se fije diligencia espresiva de la clase, estension y estado de la cosa reclamada, sin perjuicio de efectuar el lanzamiento, ventilándose despues en el juicio correspondiente la reclamacion del colono.

Asimismo, como la ejecucion ó el lanzamiento, segun el *artículo 651*, ha de hacerse á costa del demandado, ordena el *653* que al efectuarse aquel se retengan, y sean depositados los efectos.



tos mas realizables que se encuentren, y basten á satisfacer las costas de las diligencias judiciales. Esta disposicion de la *Ley* es equivalente á un embargo que debe practicar el actuario en el acto de efectuar el lanzamiento, para evitar que al demandante se le grave con unas costas en que fué condenado el demandado. Justa es ciertamente esa disposicion; pero es necesario que se practique con prudencia, y que no se cometan excesos en esos actos, en que mas de una vez la desgracia sera la que obligue al inquilino á no cumplir con los preceptos de la autoridad.

ART. 654. *Prévia tasacion de los bienes depositados, por peritos que nombre el Juez, se procederá á su venta si el demandado no pagare las costas en el acto.*

ART. 655. *La enagenacion se hará en la forma prevenida para el procedimiento de apremio del juicio ejecutivo.*

Retenidos los efectos necesarios para el pago de las costas, á fin de realizarlas, se hace indispensable la venta de aquellos; y por eso el *art. 654* determina, que el juez nombre peritos, que serán dos, á pesar de que la *Ley* no fija número, para que tasan lo retenido, sobre lo cual se estenderá la diligencia conveniente, y se procederá á su venta, si el demandado no paga las costas en el acto. Algo exigia, sin embargo, la humanidad á favor del que fué lanzado de su habitacion. Asegurada la cobranza de las costas por medio de la retencion de los efectos, bien pudiera haberse concedido á aquel un término, aunque corto, para que pudiese realizar su pago sin necesidad de proceder á la venta de los bienes en el acto. Porque si el *art. 654* se ejecuta con la premura que al parecer prescribe, y en los términos establecidos para el apremio, á que hace alusion el 655, el demandado tal vez no pueda salvar sus bienes de la enagenacion, que le ocasionará graves perjuicios sin grande utilidad para los interesados en la cobranza de las costas.

Por lo demas, nuestros lectores podrán recurrir á los *Comentarios al tit. 20. Seccion tercera*, para conocer lo referente al procedimiento que debe tener lugar en el caso de que se trata.

ART. 656. *En los casos en que el demandado hubiere reclamado labores, plantío ú otra cualquiera cosa que haya quedado en la finca,*

*por no poderse separar de ella, se procederá á su avalúo por peritos que nombren las partes, y tercero de oficio caso de discordia.*

ART. 657. *Practicada que sea esta diligencia, podrá el demandado reclamar el abono de la cantidad en que haya sido apreciado lo que creyere corresponderle.*

ART. 658. *Si formulare reclamacion, se convocará á juicio verbal, en el que oidas las partes y recibidas las pruebas, el Juez dictará la providencia que estime de justicia.*

ART. 659. *Esta providencia es apelable en ambos efectos. Interpuesto el recurso, se remitirán los autos al Tribunal Superior con citacion y emplazamiento de las partes en la forma ordinaria.*

ART. 660. *La segunda instancia se sustanciará en los términos prevenidos para las apelaciones de las sentencias que recayeren en los interdictos.*

Como una especie de paréntesis coloca la *Ley* los *artículos precedentes*, entre el tratado de la demanda de desahucio y los trámites de su sustanciacion; porque efectivamente, despues de haber dado las esplicaciones convenientes, ha sentado las reglas que deben observarse en la sustanciacion y designacion de las demandas de desahucio, cuando hecha en los términos prevenidos la citacion, no comparezca el desahuciado al juicio. Despues de haber determinado lo conveniente para llevar á efecto la providencia declaratoria de haber lugar á aquel, tanto en lo principal, como en lo relativo á la cobranza de las costas, comienza la *Ley* á tratar en el *art. 656* de los casos en que el demandado reclame labores y plantíos, ú otra cualquiera cosa que haya quedado en la finca por no poderse separar de ella; y en el *art. 661*, reanudando, por decirlo asi, la ilacion interrumpida, dispone lo que debe hacerse en los casos en que el desahuciado comparezca al juicio verbal. Y en verdad que esta colocacion del articulado no parece la mas natural y conveniente, porque claro es que antes de que el demandado reclame labores, plantíos y demas, ha de celebrarse el juicio verbal, en el que se le oiga; y por tanto, la disposicion del 661 debia ocupar un lugar posterior á los que tratan de todo lo conveniente á las reclamaciones del demandado.

Como quiera que esto sea, y como que la ejecucion de la sentencia condenatoria en el caso de desahucio, no debe interrumpir:



pirse por las reclamaciones de labores, plantíos y demas, necesariamente tenia la *Ley* que acordar un sistema que sirviese de garantía al demandado, de que sus reclamaciones, siendo justas, serán atendidas, y que se cumplirá la providencia que recaiga declarándolo así. Con ese objeto ordena, que formalizadas las reclamaciones por el demandado de labores, plantíos ú otros frutos que dejase en la finca al tiempo de abandonarla, por no ser posible su separacion, se proceda á su avalúo por los peritos, que nombrará cada una de las partes por el sistema establecido en esta *Ley*, pero verbalmente; y del tercero de oficio en caso de discordia.

Comprendese desde luego que dos son los casos que pueden ocurrir, cuando el demandado haga reclamacion; 1.º, que la cosa reclamada pueda separarse desde luego y llevarla consigo; y 2.º, que sea inseparable de la cosa que tiene que desalojar y dejar á disposicion del demandante. Nada dispone la *Ley* respecto al primer caso; pero se comprende desde luego, que si el demandante no hiciese oposicion alguna á las reclamaciones del demandado, supuesto que la cosa fuera separable, se la llevará en el acto el que la reclame. Pero cuando esto no acontezca, creemos que el silencio de la *Ley* debe interpretarse en sentido favorable al depósito; oyendo despues al demandado las reclamaciones que estime procedentes en el juicio que corresponda, segun la cuantia de la cosa reclamada. Así es que si, por ejemplo, se tratase de mejoras hechas en una casa de aquellos que sin detrimento de la misma puedan separarse, y reclamadas por el demandado, el dueño de la habitación se negase á reconocerlas por suyas por cualquiera título, habrá de oírse al demandado en juicio verbal ó de menor cuantia para dictar sentencia declaratoria del derecho que le asista, y proceder en su consecuencia á entregárselas, ó absolver al demandante de la demanda de reclamacion de efectos.

En el segundo caso, cuando la cosa no sea separable, practicada la tasacion por los peritos, el demandado formalizará la reclamacion del abono de esa cantidad, supuesto que la cosa no puede entregársele, sujetándose en la pretension que entable á lo apreciado por los peritos, supuesto que esta es la base de que tiene que partir toda gestion posterior.

Formalizada la reclamacion, el juez acordará la citacion de las partes á un juicio verbal, en la forma y en los terminos señalados para los de esta clase en el *tít. 24 de esta Ley*; y procederá á sentenciar, despues de oidas las partes, y de recibir las pruebas que propusieren y estimase pertinentes. Porque el juicio verbal de que aqui se trata, si bien declaratorio de un derecho, no puede reducirse á las mismas condiciones que el de desahucio mandado celebrar por el *art. 638* arriba citado.

Ante el precepto de la *Ley*, nada haremos sino inculcar la idea de respeto y obediencia que se la debe; pero no por eso dejaremos de observar que no alcanzamos la razon de haber establecido un principio tan general, como el preceptivo de la celebracion de ese juicio cualquiera que sea la cuantia de las cosas reclamadas por el demandado; porque fácilmente las labores, plantíos y demas, que segun el *art. 636* puede repetir el desahuciado, se elevarán á tal cantidad, que entablándose demanda separada, con independencia absoluta del desahucio, en una palabra, dejando por sí el arrendatario la cosa arrendada al fenecimiento del termino estipulado. Si pidiese su reintegro tendria que entablar la accion correspondiente, previo el juicio de conciliacion; porque nada tiene que ver el desahucio con las reclamaciones de lo que el arrendatario crea que se le debe abonar, ó le pertenece, á causa de que la accion del dueño para desahuciar al inquilino, y la que este tiene para pedir lo que haya mejorado en la finca, son completamente independientes, y en su sustanciacion no deben sujetarse una á otra. Pero repetimos que la *Ley*, sin distinguir de valor de la cosa apreciada por los peritos, ordena que para determinar sobre las reclamaciones se convoque á juicio verbal, y ante ese precepto ó regla absoluta, no nos queda mas deber que guardar silencio.

La providencia que recaiga en ese juicio verbal es apelable en ambos efectos, y el recurso de alzada ha de utilizarse para ante el Tribunal Superior, al que tienen que remitirse los autos para sustanciarlos, previa citacion y emplazamiento á las partes en la forma ordinaria. La tramitacion en esa segunda instancia será la misma que se halla establecida para las apelaciones de los interdictos, sobre lo cual diremos lo que proceda en el lugar correspondiente; por ahora nos limitamos á consignar el mis-



mo pensamiento que queda indicado respecto á la disposicion del art. 658. Y en verdad que juicios verbales habrá en los que las reclamaciones del desahuciado no merezcan ocupar la atencion de un Tribunal Superior por causa de apelacion; asi como por el contrario ocurrirán otros que, por razon de su cuantía, merecerán tratarse y sustanciarse de la misma manera que las demas ordinarias con las que tienen una íntima afinidad. Pero, supuesto que la *Ley* ha querido que se tramiten como los interdictos, sin distincion de las cantidades que sean objeto de la demanda ó reclamacion del desahuciado, los jueces cumplirán con admitir las apelaciones en ambos efectos, y con remitir los autos al Tribunal Superior, que se formarán precisamente con la demanda de desahucio y las diligencias practicadas con relacion á esta.

ART. 661. *Concurriendo al juicio verbal sobre el desahucio el demandado, oidas las partes y recibidas sus pruebas, el Juez dictará sentencia.*

ART. 662. *Esta sentencia es apelable en ambos efectos. Si no se interpusiere la apelacion, pasado el término queda la sentencia consentida de derecho sin necesidad de ninguna declaracion.*

ART. 663. *Una vez consentida la sentencia, se procederá á su ejecucion en la forma antes prevenida si se hubiere declarado haber lugar al desahucio.*

ART. 664. *Si se apelare, se remitirán los autos al Tribunal Superior con citacion y emplazamiento de las partes.*

ART. 665. *La segunda instancia se sustanciará de la manera expresada en el art. 660.*

ART. 666. *La sentencia confirmatoria contendrá siempre condena de costas.*

En el *Comentario* anterior indicamos ya que el art. 661 reanuda la sustanciacion interrumpida por las disposiciones de los precedentes 656 y siguientes, supuesto que determina que concurriendo el desahuciado al juicio verbal, oidas las partes, y recibidas las pruebas, el juez dicte sentencia.

Ya desde luego se comprende, que si en el acto de la celebracion de este juicio, el demandado formalizase las reclamaciones de que trata el art. 656, eso no obstante se dictará la

sentencia que corresponda, acordando en la misma que se proceda al avalúo por peritos, nombrados respectivamente por las partes; porque como esas reclamaciones tienen que ser objeto de un juicio especial, claro es que el desahucio no debe interrumpirse, intercalando, como lo hace la *Ley*, las actuaciones relativas á la reclamacion del demandado.

*Oidas las partes.* ¿En qué forma? preguntaremos; ¿Cuáles son esas partes á las que el juez ha de conceder audiencia? Supuesto que se trata de un juicio verbal, no de una simple comparecencia; supuesto que la palabra juicio significa en jurisprudencia la tramitacion de una demanda hasta su terminacion definitiva, subdividiéndola despues en las instancias correspondientes, diremos que la *Ley* al determinar con la concision del art. 661 la tramitacion que ha de seguir la demanda de desahucio en los juicios verbales, habrá querido que se sujete á las condiciones que para los de esta clase tiene establecidas en los arts. 1162 y siguientes, tit. 24 de la primera parte de la *Ley de enjuiciamiento*; pero con las diferencias consiguientes que determina el tit. 12 de la misma parte de la *Ley*; á saber, la de que la demanda no ha de interponerse en los juicios de desahucio en la forma que prescribe el 1166, sino en los términos prevenidos en los anteriores 224 y 225 que tratan de los juicios ordinarios.

Por lo demas, llegado el dia de la comparecencia ante el juez, se celebrará ante este y el secretario del juzgado, y las partes; en ella espondrán por su orden lo que estimen conducente á la justificacion de su derecho, y propondrán las pruebas que intenten utilizar para demostrarlo.

Probablemente se suscitará la dificultad, de si á este acto podrán asistir letrados que en nombre de las partes espongan el derecho de que las crean asistidas. Mas como en los juicios verbales no asisten letrados en concepto de tales, pero á las partes les es permitido comparecer, acompañadas de las personas que tengan por conveniente elegir, quiere decir, que en este caso el demandado y el demandante pueden presentarse personalmente, ó representados por medio de procuradores, que concurrirán acompañados de letrado ú otra persona; mas no llevarán la representacion de tales, ni devengarán los honorarios que la



ley permite cobrar, á los que en uso de su profesion concurren en el foro en cualquiera clase de actuaciones.

*Recibidas las pruebas.* Las pruebas que las partes intenten usar en el caso de que se trata, habrán de presentarlas en el acto de la comparecencia. Si son documentales se unirán á los autos; y si testificales, se acompañará el interrogatorio correspondiente de las preguntas que han de hacerse á los testigos en el acto, siempre en sentido afirmativo, segun está prevenido por regla general examinándolos el juez á presencia de las partes: porque si bien la *Ley* establece la prueba secreta en cuanto al exámen de testigos, tratándose de los juicios verbales pesa esa regla, y todas las actuaciones tienen que practicarse públicamente.

Celebrada la comparecencia, el juez tiene el deber de dictar sentencia definitiva al dia siguiente; y la que pronuncie será apelable en ambos efectos. En este caso se remitirán los autos al Tribunal Superior con citacion y emplazamiento de las partes, y llegados que sean, se sustanciarán en la forma establecida para las actuaciones de segunda instancia en los interdictos. Si por el contrario, no se interpusiera apelacion dentro del término legal, que es el concedido para las apelaciones, en general, se tendrá por consentida desde luego sin necesidad de declaracion especial, y el juez acordará, á instancia de la parte, que se proceda á su ejecucion, que se efectuará en los mismos términos que se establecieron al tratar de los arts. 651 y siguientes.

Cuando el Tribunal Superior pronuncie sentencia confirmatoria, compréndese siempre la condenacion en costas; porque tratándose de un asunto tan claro, respecto al que no cabe duda del derecho que pueda asistir á las partes, debe tenerse por sostenida la apelacion yalzada de mala fé, la cual lleva siempre consigo la condenacion en las costas que ocasiona.

*Art. 667.* Dictada que sea la sentencia de vista, se devolverán para su cumplimiento los autos al juzgado de que procedan, con certificacion solo de ella y de la condena de costas, si la hubiere habido.

*Art. 668.* Recibidos los autos por el juez de primera instancia, se procederá á cumplir la ejecutoria, si se hubiere declarado haber lugar al desahucio, acomodándose á los trámites que quedan establecidos.

Supuesto que se haya utilizado la apelacion, sustanciada que sea la segunda, y dictada sentencia de vista, única posible segun el sistema de la *Ley de enjuiciamiento*, mandará la Sala que se devuelvan los autos al juzgado de que procedan para su cumplimiento, con certificacion solamente de aquella, y de la condena de costas si la hubiere, para que recibidos por el juez de primera instancia proceda á la ejecucion, si se hubiese declarado haber lugar al desahucio, acomodándose para ello á los trámites establecidos por el art. 651 y siguientes.

*Art. 669.* Si la causa porque se pidiere el desahucio no es el cumplimiento del plazo estipulado en el contrato, tambien se convocará á las partes á juicio verbal, de la manera prevenida en los artículos 638 y siguientes.

Si compareciendo el demandado conviniere con el demandante en los hechos, dictará el Juez sentencia. Si no compareciere el demandado, se le tendrá por conforme en los hechos espuestos en la demanda, y el Juez dictará en su rebeldía sentencia, declarando haber lugar al desahucio.

*Art. 670.* Esta sentencia es apelable en ambos efectos.

Si no se apelare, queda de derecho consentida sin necesidad de declaracion alguna, y se procederá á su ejecucion y cumplimiento.

*Art. 671.* Si se apelare, se remitirán los autos al Tribunal Superior para que se sustancie y decida la segunda instancia, con sujecion á los trámites antes determinados; procediéndose, dictada que sea la ejecutoria, á cumplirla de la manera tambien establecida.

*Art. 672.* Si el demandado no conviniere en el juicio verbal en los hechos, dará el Juez por terminado el acto, y le conferirá traslado de la demanda, la cual se sustanciará en adelante con arreglo á los trámites del juicio ordinario.

Ya indicamos anteriormente que la causa de pedir el desahucio puede proceder, ó bien de haber terminado el plazo convenido por los contratantes al efectuar el arrendamiento, ó bien de otra cualquiera de las causas que invalidan esos contratos, tales como la de mal uso de la cosa arrendada, el fallecimiento del dueño de la finca ó arrendatario, la venta de la cosa arrendada ú otras semejantes. Pues bien, cuando esto acontezca, es preciso inmediatamente convocar á las partes para la celebra-



cion del juicio verbal, procediéndose a la citacion en los terminos establecidos por los *arts. 638 y siguientes*.

Porque no obstante que en este caso se hace indispensable averiguar y declarar si la causa alegada para la terminacion del contrato es legitima, lo cual puede dar ocasion a una demanda en juicio ordinario; sin embargo, la *Ley* ha creído conveniente oír antes al demandado, para que manifieste si son ó no exactos los hechos que hubiese espuesto el demandante, y evitar de esa manera un procedimiento escrito, largo y costoso. Aceptamos el pensamiento de la *Ley*, porque nos parece que grandes ventajas podrá reportar esa audiencia previa para los interesados; supuesto que el reconocimiento de las causas de legitimidad de los hechos para invalidar el contrato, evitará litigios siempre perjudiciales.

Si comparece el demandado, se le interrogará por el juez, con presencia de la demanda, para que manifieste si los hechos en ella referidos son ó no exactos; y en caso negativo, dará por terminado el juicio verbal, y considerará á este como acto de conciliacion, y confiriendo traslado de la demanda, lo sustanciará por todos sus trámites hasta dictar sentencia definitiva con la instancia correspondiente. Si, por el contrario, el demandado conviene en la exactitud de los hechos en que funda su accion el demandante, el juez dictará sentencia en los terminos prefijados para los juicios verbales, determinando si ha ó no lugar al desahucio; porque á pesar de que nada dice la *Ley de enjuiciamiento*, posible es que el demandado convenga en los hechos referidos por el demandante, y sin embargo, no puedan estimarse como suficientes para obligarle á que desaloje la finca arrendada.

En caso de no comparecer, despues de haber sido citado en los terminos prescritos en los *arts. 651 y siguientes*, el juez dictará sentencia en rebeldia, declarando que há lugar al desahucio. Ya hemos indicado antes que alguna vez tendrá el juez que declarar haber lugar al desahucio, sin embargo que no estime suficientes las causas alegadas por el demandante, si se han de atener precisamente al testo literal del *art. 669*; porque la rebeldia del demandado no significa ni puede significar la justicia de la demanda. Nosotros creemos que al sentar la *Ley* ese princí-

pio presupone que las razones alegadas para pedir que el arrendatario deje libre y desembarazada la heredad, presupone la justicia de las causas alegadas; sin embargo, no sostendremos esta teoria.

*Esta sentencia es apelable en ambos efectos.* ¿Cuál? preguntamos. Nótese que la palabra sentencia forma el primer párrafo del *art. 670*, y que el pronombre, *esta*, hace referencia á la sentencia de que habla el *art. 669* en su *pár. 2.º*; y como que lo mismo puede ser la que pronuncie el juez en caso de convenir el demandado, que la que dicte la rebeldia de este, no será en vano que averigüemos, si se trata de la pronunciada en este último caso, ó de ambos fallos mencionados anteriormente. Nosotros creemos que la sentencia apelable es la que pronuncie en rebeldia; porque cuando el juez la dicta despues de haber oido al demandado, que conviene en la exactitud de los hechos, parece que no debe admitirse recurso alguno contra lo que es una consecuencia de su propia confesion. Sin embargo de que bien puede suceder, como dejamos manifestado, que entre la exactitud de los hechos y la sentencia condenatoria al desahucio, no exista relacion lógica y natural; pero como el *art. 670* habla de la sentencia en singular, y la última mencionada es la que dicta en rebeldia, parece que ha querido significar que de esta es de la que puede interponerse el recurso de alzada.

Interpuesta apelacion en la segunda instancia, se procederá en los terminos anteriormente esplicados, ya para la citacion y emplazamiento de los interesados, ya para la remision de los autos á la Audiencia, ya para su sustanciacion en el Tribunal Superior, ya para remitir la providencia que recaiga, en union del proceso, al juez de primera instancia de donde proceda; porque la diferencia en la causa de apelar, ninguna influencia puede ejercer en los trámites que han de seguirse para la marcha ulterior, hasta la ejecucion del fallo que recaiga.