



FONDO  
ABECARDO A. LEAL LEAL

COMENTARIOS

REFORMADA

CONFORME A LAS BASES APROBADAS POR LA LEY DE 21 DE JUNIO DE 1880

Y PROMULGADA

por la Real Orden de 3 de febrero de 1881  
y para las provincias de Cuba y Puerto Rico por el de 28 de septiembre de 1882  
con los REGULAMIENTOS correspondientes a todas las Juntas

KQ.509.3

D. JOSE MARIA MANABE NAVARRO

1881

M3

1881-1895

V.6

IV DMOT

MADRID  
IMPRESA DE LA REVISTA DE LEGISLACIÓN  
Fondo de Trocha, núm. 15, centro.  
1895

# LEY DE ENJUICIAMIENTO CIVIL

## LIBRO SEGUNDO

### De la jurisdicción contenciosa.

(Continuación.)

#### TÍTULO XVII

##### DEL JUICIO DE DESAHUCIO

Se entiende por *desahucio*, en la acepción más técnica y concreta de esta palabra, el hecho ó acto de despedir el dueño ó usufructuario de una finca, ya sea rústica ó urbana, al arrendatario de la misma, requiriéndole para que la desocupe y deje á disposición del requirente. En sentido más lato se da el mismo nombre al acto de despedirse el arrendatario ó inquilino, haciendo saber al dueño que disponga ó se encargue de su finca para un día determinado. En ambos sentidos se ha hecho uso en nuestras leyes de dicha palabra; así vemos que se llama *mutuo desahucio* al aviso previo que en ciertos casos tenía que dar el arrendatario al dueño, ó éste á aquél para que se tuviera por terminado el arrendamiento.

Ocurre con frecuencia verse el dueño ó usufructuario en la necesidad de acudir á los tribunales para obligar al arrendatario ó inquilino á que desocupe la finca, bien porque haya cumplido el tiempo del arriendo, ó bien por cualquier otro motivo justo: *juicio de desahucio* se ha llamado siempre al que se entabla con tal objeto, y aunque con más propiedad pudiera denominarse *juicio de lanzamiento*, se ha conservado en las leyes modernas aquella denominación por ser técnica en el foro.



El tít. 12 de la primera parte de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855 llevaba el mismo epígrafe que el presente. Después de declarar en él de la competencia de los jueces de primera instancia el conocimiento de las demandas de desahucio, se dictaron reglas precisas, de las que se carecía en la legislación anterior, para sustanciarlas y decidir las en juicio verbal, cuando se fundasen en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; pero si se fundaban en cualquiera otra causa, aunque fuese la de falta de pago, si bien el juez había de convocar también á las partes á juicio verbal, bastaba que el demandado no conviniera en los hechos para que se diera por terminado aquel acto y se le confiriera traslado de la demanda, sustanciándose el juicio por los trámites del ordinario de mayor cuantía, conforme á lo prevenido en el art. 672 de dicha ley, y por consiguiente, con los recursos de apelación en ambos efectos, y de casación en su caso, aparte de las excepciones dilatorias y de los incidentes que pueden promoverse en dicho juicio.

Bien pronto comprendieron los inquilinos y arrendatarios de mala fe que esa disposición de la ley les facilitaba el medio de seguir ocupando la finca por muchos meses y aun por años, utilizándose de ella sin pagar la renta al propietario, puesto que con sólo negar los hechos en que se fundaba la demanda, ó no conformarse con ellos, se convertía el juicio en pleito ordinario y no podían ser lanzados mientras no recayese sentencia firme. En este punto quedó tan desamparado el derecho de los propietarios como lo estaba anteriormente, y para poner á ese mal el remedio que reclamaba la opinión pública y era de justicia, se promulgó la ley de 25 de Junio de 1867. Por ella se reformaron los arts. 638, 639, 640, 662, 663, 667, 669 y 672 de la ley de Enjuiciamiento, ampliando y determinando las causas que dan lugar al desahucio, y ordenando un procedimiento breve y sencillo con términos improrrogables para el caso en que el demandado no conviniera en los hechos; y para cortar de raíz el abuso antes indicado, se ordenó que no se admitiera al demandado el recurso de apelación, ni el de casación en su caso, si no acreditaba al interponerlo haber satisfecho los plazos vencidos y los que debiera pagar adelantados según el contrato de arriendo. También se mandó por dicha ley, que cuando el importe

anual de la renta no excediere de 750 pesetas, sería potestativo valerse ó no de letrado, y que durante el período de vacaciones las Salas extraordinarias de las Audiencias sustanciaran y fallasen las apelaciones en estos juicios.

Después se publicó otra ley, la de 18 de Junio de 1877, por la cual, á fin de hacer más expedita la administración de justicia en estos asuntos, se dió á los jueces municipales la competencia que hoy tienen, y de que antes carecían, para conocer en primera instancia de la mayor parte de los juicios de desahucio, con apelación al juez de primera instancia del partido: se declaró procedente este juicio contra el que disfrutase en precario la finca rústica ó urbana, y contra el administrador, encargado ó portero, puesto en ellas por el propietario; se ordenó que fuese verbal el procedimiento ante los jueces municipales, y se dictaron reglas claras y precisas con términos improrrogables para sustanciar estos juicios y sus incidencias, tanto en la primera como en la segunda instancia, dejando subsistentes las reformas hechas anteriormente. Y en cumplimiento de lo mandado en el art. 2.º de la misma ley, por Real decreto expedido por el Ministerio de Gracia y Justicia, en 2 de Julio siguiente se redactó de nuevo el tít. 12 de la ley procesal de 1855, para ponerlo en consonancia con las reformas introducidas por dichas leyes en el juicio de desahucio.

Y en la base 2.ª de las aprobadas por la ley de 21 de Junio de 1880, se mandó refundir en la ley de Enjuiciamiento civil, que en su virtud debía reformarse, con las ampliaciones, modificaciones y reformas que se considerasen convenientes, «las establecidas sobre desahucio por las leyes de 25 de Junio de 1867 y 18 de Junio de 1877, con las modificaciones convenientes en cuanto á competencia y al procedimiento, para que se amparen y protejan los derechos de los propietarios sin perjuicio de la defensa de los colonos é inquilinos». Con sujeción estricta á esta base se redactó el presente título, según veremos al comentar los artículos que contiene, refundiendo en él las disposiciones de las leyes anteriores, pero con otro método más claro, lógico y racional, como lo indican los epígrafes de las cuatro secciones en que ahora está dividido.



## SECCIÓN PRIMERA

## DISPOSICIONES GENERALES

## ARTÍCULO 1561

(Art. 1559 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

El conocimiento de las demandas de desahucio corresponde exclusivamente á la jurisdicción ordinaria. Esta competencia alcanza á ejecutar la sentencia que recayere, sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilio.

Este artículo está copiado literalmente del 636 de la ley de 1855. Contiene la regla general de que la jurisdicción ordinaria es la única competente para conocer de las demandas de desahucio, y para ejecutar las sentencias que recaigan en estos juicios, sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilio, cualquiera que sea el fuero, clase y condición del demandado. Esto no obsta para que pueda reclamar el auxilio de la fuerza pública, cuando lo necesite para ejecutar lo juzgado. El principio consignado en este artículo se desenvuelve en los dos que siguen.

## ARTÍCULO 1562

(Art. 1560 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Los Jueces municipales del lugar ó distrito en que esté sita la finca, conocerán en primera instancia de los desahucios, cuando la demanda se funde en una de las causas siguientes:

- 1.<sup>a</sup> En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- 2.<sup>a</sup> En haber espirado el plazo del aviso que para la conclusion del contrato deba darse con arreglo á la ley, á lo pactado, ó á la costumbre general de cada pueblo.
- 3.<sup>a</sup> En la falta de pago del precio convenido.

## ARTÍCULO 1563

(Art. 1561 para Cuba y Puerto Rico.)

Conocerán de estos juicios los Jueces de primera instancia que sean competentes conforme á la regla 13 del art. 63:

- 1.<sup>o</sup> Cuando tengan por objeto el desahucio de un establecimiento mercantil ó fabril, ó el de una finca rústica cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales, aunque se funde la demanda en alguna de las causas señaladas en el artículo anterior.
- 2.<sup>o</sup> Cuando la demanda respecto á toda clase de fincas, se funde en una causa que no sea de las comprendidas en dicho artículo.

Ya hemos dicho que una de las reformas introducidas por la ley de 18 de Junio de 1877, fué la de dar competencia á los jueces municipales para conocer de los juicios de desahucio en los casos determinados en la misma, reservando los demás para los jueces de primera instancia, que hasta entonces habían sido los únicos competentes para conocer de estos juicios especiales, conforme al art. 637 de la ley de 1855. Ratificando aquella reforma, en los dos artículos de este comentario se determinan con toda claridad los casos que son de la competencia de unos y otros jueces en primera instancia, con la modificación de atribuir en todo caso á los de primera instancia el conocimiento de esas demandas cuando se pida el desahucio de un establecimiento mercantil ó fabril, ó el de una finca rústica cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales, y cuando se dirija contra las personas designadas en los números 2.<sup>o</sup> y 3.<sup>o</sup> del art. 1565: modificación justificada por la índole y trascendencia de los asuntos, y realizada en virtud de la autorización concedida al Gobierno por la base 2.<sup>a</sup> inserta anteriormente.

Téngase presente también la diferencia que se establece respecto á la competencia de unos y otros jueces, y que venía ya establecida en las leyes anteriores. Si el conocimiento de la demanda



corresponde al juez municipal, sólo será competente para conocer de ella el del lugar ó distrito en que esté sita la finca objeto del desahucio, como se previene en el art. 1562; y si al juez de primera instancia, será competente el del lugar en que esté sita la cosa, ó el del domicilio del demandado, á elección del demandante, conforme á la regla 13 del art. 63. No es arbitraria ni caprichosa esa distinción; está justificada por la diferencia de casos, pues podrá ocurrir que el arrendatario de una finca rústica de importancia ó de un establecimiento industrial, no resida en el lugar de la cosa, y justo es dar al demandante dicha elección para que entable la demanda en el juzgado, en que crea más fácil y expedito el ejercicio de su derecho.

*Causas que dan lugar al desahucio.*—A la vez que la competencia, y como base de la misma, se determinaron en estos dos artículos las causas que podían dar lugar al desahucio, conforme á las leyes entonces vigentes, que eran, el decreto de las Cortes ó ley de 8 de Junio de 1813, restablecido en 6 de Septiembre de 1836, para las fincas rústicas, y la ley de 9 de Abril de 1842, para las urbanas. Pero estas leyes han quedado derogadas por el Código civil, á cuyas disposiciones es preciso atenderse. Sobre el punto de que tratamos ordena dicho Código lo que sigue:

«Art. 1569. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

»1.<sup>a</sup> Haber espirado el término convencional, ó el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1577 y 1581.

»2.<sup>a</sup> Falta de pago en el precio convenido.

»3.<sup>a</sup> Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

»4.<sup>a</sup> Destinar la cosa arrendada á usos ó servicios no pactados que la hagan desmerecer; ó no sujetarse en su uso á lo que se ordena en el núm. 2.<sup>o</sup> del art. 1555.»

Comparando estas causas de desahucio con las determinadas en los dos artículos de este comentario, se verá que todas quedan subsistentes, menos la 2.<sup>a</sup> del art. 1562 de la ley, aunque sustancialmente está refundida en la 1.<sup>a</sup> del Código. La ley antes citada

de 8 de Junio de 1813, después de ordenar que los arrendamientos de predios rústicos por tiempo determinado, fenecerían con éste sin necesidad de mutuo desahucio, prevenía en su art. 6.<sup>o</sup> que los arrendamientos sin tiempo determinado durarían á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quisiera disolverlos, podría hacerlo así, avisando á la otra un año antes. Y la de 9 de Abril de 1842 ordenó en su art. 2.<sup>o</sup>, para las fincas urbanas, que si en el contrato se hubiere estipulado tiempo fijo para su duración, fenecería el arrendamiento cumplido el plazo, sin necesidad de desahucio por una ni otra parte; pero que en otro caso y en el de su continuación por consentimiento tácito, el dueño no podría desalojar al arrendatario, ni éste dejar el predio, sin dar aviso á la otra parte con la anticipación adoptada por la costumbre del pueblo, y en su defecto con la de cuarenta días. A estas disposiciones se refería el art. 1562 de la ley, al declarar en su núm. 2.<sup>o</sup> que el desahucio puede fundarse «en haber espirado el plazo del aviso, que para la conclusión del contrato debe darse con arreglo á la ley, á lo pactado, ó á la costumbre general de cada pueblo».

Pero el nuevo Código civil ha modificado esas disposiciones. En sus arts. 1565 y 1566 ordena, que «si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado, sin necesidad de requerimiento», y que «si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los arts. 1577 y 1581, á menos que haya precedido requerimiento». Dicho art. 1577 previene que «el arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año ó pueda dar por una vez, aunque pasen dos ó más años para obtenerlos; y que el de tierras labrantías, divididas en dos ó más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas». Y el 1581 ordena, respecto de los predios urbanos, que «si no se hubiese fijado plazo para el arrendamiento, se entenderá hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, y por días cuando es diario; y que «en todo caso cesa el arrendamien-



to, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término». Resulta, pues, que el Código civil no exige el mutuo desahucio ó requerimiento, que exigía la legislación anterior, para dar por terminado el arrendamiento sin tiempo fijo, ó continuado por la tácita reconducción, sino que la misma ley fija el plazo para estos casos, y por eso no ha incluido entre las causas de desahucio la 2.<sup>a</sup> del art. 1562 de la ley procesal, y ha añadido á la 1.<sup>a</sup> la de haber espirado el término que se fija en los arts. 1577 y 1581 antes citados. Por consiguiente, hoy no puede darse á dicha causa 2.<sup>a</sup> de la ley procesal toda la extensión que antes tenía, y sólo podrá aplicarse cuando por pacto expreso sea necesario el requerimiento ó aviso previo, y en los pocos casos, que luego indicaremos, en que lo exige la ley para dar por terminado el arrendamiento.

Las cuatro causas en que hoy puede fundarse la demanda judicial de desahucio, conforme al art. 1569 del Código civil, copiado anteriormente, son las mismas que estaban admitidas por la jurisprudencia y por el art. 5.<sup>o</sup> del decreto de las Cortes de 1813, á saber:

1.<sup>a</sup> *Haber espirado el término del arrendamiento.*—Este término puede ser convencional ó legal. Será convencional, cuando lo hubiesen establecido y fijado las partes de común acuerdo; y legal, cuando lo fija la ley, como lo hace, según ya se ha dicho, en los arts. 1577 y 1581 para los casos en que no lo hubieren determinado aquéllas, ó se haya prorrogado el arrendamiento por la tácita reconducción. Siempre que haya espirado uno ú otro término, tiene expedito el arrendador su derecho para desahuciar al arrendatario, sin necesidad del requerimiento ó aviso previo que exigía la legislación anterior, á que se refiere la causa 2.<sup>a</sup> del artículo 1562 de la presente ley. Pero aquél tendrá que hacer uso de este derecho antes de que transcurran los quince días que para la prórroga del arriendo por la tácita señala el art. 1566 del Código civil, á no ser que previamente hubiere requerido en forma al arrendatario para que desaloje la finca, como se previene en el mismo artículo.

Aunque por regla general se da por extinguido el contrato de arrendamiento al espirar el término convencional ó legal, según se

ha dicho, sin necesidad del mutuo desahucio ó aviso previo que antes era indispensable para poder ejercitar la acción de desahucio, será necesario dicho aviso previo ó requerimiento en los casos en que lo exige el Código civil.

Uno de estos casos es el que se refiere al contrato, denominado en Cataluña de *rabassa morta*, en cuya virtud el dueño del suelo cede su uso para plantar viña por el tiempo que vivieren las primeras cepas, pagando el cesionario una renta ó pensión anual en frutos ó en dinero. La duración de este contrato se ha fijado en cincuenta años por la regla 1.<sup>a</sup> del art. 1656 del Código civil, de acuerdo con la jurisprudencia ya establecida, salvo pacto expreso fijando otro plazo. Al espirar dicho término, puede el dueño del terreno hacer uso de la acción de desahucio sin necesidad de aviso ó requerimiento previo; pero si transcurrido el plazo legal ó convencional, sigue el colono en el uso y aprovechamiento de la finca por consentimiento tácito del dueño, no podrá aquél ser desahuciado sin el aviso previo que éste deberá darle con un año de antelación para la conclusión del contrato. Así se previene en las reglas 9.<sup>a</sup> y 10 del artículo antes citado del Código, y lo mismo habrá de entenderse para el caso en que no resulte de documento auténtico la terminación del contrato, ó que quede extinguido por muerte de las primeras cepas, ó por quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas. Naturalmente dicho año deberá ser el agrícola, á fin de que el colono puede recoger la cosecha de vino, pendiente ó preparada al darle el aviso.

También será necesario el aviso ó requerimiento previo en el caso á que se refiere el art. 1571 del mismo Código. Según él, «el comprador de una finca arrendada tiene derecho á que termine el arriendo vigente al verificar la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la ley Hipotecaria». Esta autoriza la inscripción en el Registro de la propiedad de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, que determina en el núm. 5.<sup>o</sup> de su art. 2.<sup>o</sup>, con cuya inscripción adquieren el carácter de derecho real, que debe respetar el comprador, y por esto la salvedad antedicha. Y la del pacto en contrario, se refiere sin duda al que celebren vendedor y comprador, para que éste respete el arriendo pendiente, á fin de no ser



responsable de los daños y perjuicios que podría reclamar el arrendatario. Fuera de estos dos casos, el comprador tiene derecho á que termine el arriendo; pero como el mismo artículo del Código concede al arrendatario el de «exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente», de aquí se deduce la necesidad que en tal caso tendrá el comprador de requerir al arrendatario para que cese luego que recoja dichos frutos, á fin de poder entablar contra él á su tiempo la demanda de desahucio, si no lo verifica, pues de otro modo se creería aquél con derecho para continuar hasta la conclusión del contrato.

En todos los casos en que sea necesario el aviso previo ó requerimiento, lo más conveniente será hacerlo judicialmente ó por medio de notario, como para caso análogo lo previene el art. 1649 del Código, á fin de que conste de una manera formal. El judicial podrá solicitarse del juez de primera instancia en acto de jurisdicción voluntaria, para que lo lleve á efecto el actuario, ó ante el juez municipal en acto de conciliación. Como la ley no determina la forma de dicho requerimiento para el presente caso, podrá sostenerse que también puede hacerse ante testigos; pero aconsejamos la preferencia de los otros dos medios por los inconvenientes de la prueba testifical.

2.<sup>a</sup> *Falta de pago del precio convenido.*—Es también la causa 3.<sup>a</sup> del art. 1562, que estamos comentando. El precio, ya sea en metálico, ya en frutos, es requisito esencial en esta clase de contratos; no pagándolo el arrendatario en el plazo estipulado, falta á una de las condiciones esenciales del contrato, y puede ser despedido por el arrendador, sin necesidad de aviso previo, y también aunque no se haya cumplido el tiempo fijado para la duración del arrendamiento, pues esta circunstancia está subordinada al cumplimiento de las condiciones estipuladas y al pago del precio, según tiene declarado el Tribunal Supremo en varias sentencias, y se deduce del art. 1570 del Código civil.

El Tribunal Supremo tiene declarado en sentencia de 30 de Junio de 1883, que «si bien las leyes autorizan el desahucio de los arrendatarios por la falta de pago del precio convenido en los pla-

zos estipulados, en ninguna de ellas se previene, ni se pactó en el contrato de arrendamiento de que se trata, que sea ineficaz el pago para dicho efecto, si no se realiza en el mismo día del vencimiento, antes bien es conforme á justicia y á la letra y espíritu de dichas leyes, que no procede el desahucio por la falta de pago después de hecho éste espontáneamente por el arrendatario y de recibido el precio por el arrendador, pues de otro modo se fundaría la demanda en una causa falsa». Según esta sana doctrina, aunque haya vencido el plazo, no puede prosperar la demanda de desahucio, si se interpone después de verificado el pago ó de haber consignado judicialmente el precio el arrendatario, como sucedió en los casos á que se refieren dicha sentencia y la de 20 de Febrero de 1890. Y por otra de 25 de Junio de 1891 se estimó procedente el desahucio, por haberse consignado el precio después de presentada la demanda.

El mismo Tribunal Supremo tiene también declarado en sentencias de 31 de Diciembre de 1891, 5 de Mayo de 1893, y otras, que para que prospere la demanda de desahucio fundada en la falta de pago, es indispensable acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, en razón á que el hecho del dominio por parte del demandante y la ocupación de la finca por el demandado, sin acreditarse que pague pensión ó renta, sólo revela la existencia de un precario, cuya naturaleza hace imposible el desahucio por falta de pago, aunque sea procedente por otras causas.

Téngase presente, por último, sobre este punto, que el pago de la renta no puede demandarse en el juicio de desahucio, sino por separado en el declarativo que corresponda: son dos acciones distintas que deben ventilarse y decidirse en juicios de diferente naturaleza, y no pueden por tanto acumularse, según el núm. 3.<sup>o</sup> del art. 154. Así lo confirman las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de Junio de 1865 y 13 de Noviembre de 1884, añadiendo ésta la doctrina de que el usar primero el arrendador de la acción para demandar el pago de los alquileres vencidos, no significa la renuncia de la de desahucio, que entabló después para el lanzamiento del arrendatario.

3.<sup>a</sup> *Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en*



*el contrato.*—En la reforma del art. 638 de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855, que se hizo por la ley de 25 de Junio de 1867, se consignó en cuarto lugar esta misma causa de desahucio, aunque sólo para los efectos del procedimiento; pero con la circunstancia de que la infracción fuese *manifiesta*, y como este calificativo daba lugar á dudas, y era además innecesario, se suprimió ya en el art. 1590 de la presente ley, que se refiere á esa misma causa, como lo ha suprimido también el art. 1569 del Código civil, que estamos examinando, por ser la disposición legal hoy vigente en la materia. Es y ha sido siempre obligatorio el cumplimiento de lo pactado lícitamente, y por esto se ha considerado y considera como causa de desahucio la infracción ó incumplimiento de *cualquiera* de las condiciones estipuladas en el contrato de arriendo: *faltar á las condiciones estipuladas*, se dijo en el art. 5.º de la ley ya citada de 1813. «La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe», dice el art. 1124 del Código civil, y por medio del desahucio se resuelve ó rescinde el contrato de arrendamiento con un procedimiento breve y adecuado á la índole del asunto.

Excusado parecerá advertir que las disposiciones que estamos examinando no se refieren á las condiciones relativas al término del contrato y al pago del precio, expuestas anteriormente, sino á cualquiera otra de las estipuladas. Se las ha separado por razón de la competencia, como luego veremos. Con toda claridad lo dice el art. 1590 de la presente ley: «cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento, que no sea de las enumeradas en el art. 1562».

4.ª *Tratar mal la finca.*—Con estas breves palabras expresó la ley citada de 1813 esta causa de desahucio. El art. 1569 del Código civil las explica para determinar con claridad su extensión y alcance, diciendo: «4.ª Destinar la cosa arrendada á usos ó servicios no pactados, que la hagan desmerecer; ó no sujetarse en su uso á lo que se ordena en el núm. 2.º del art. 1555», según el cual «el arrendatario está obligado á usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en

defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra». En todos estos casos se trata mal la finca con perjuicio del dueño, faltando á lo pactado expresa ó tácitamente: es, por tanto, justo conceder al arrendador la acción de desahucio en defensa del derecho de propiedad. Esta causa está comprendida en la generalidad del art. 1593 de la presente ley.

Quedan expuestas las cuatro causas en que, según el art. 1569 del Código civil, puede fundarse la demanda de desahucio. Todas se refieren á las relaciones jurídicas entre el arrendador y el arrendatario, y suponen por tanto la existencia del contrato de arriendo, cuya resolución ó rescisión se realiza de hecho y de derecho cuando en virtud de cualquiera de ellas se da lugar al desahucio. Por otras causas que no nacen ni se derivan de dicho contrato, procede también este juicio, como puede verse en el art. 1565, en cuyo comentario las examinaremos.

*Competencia.*—Según hemos indicado al principio de este comentario, corresponde á los jueces municipales del lugar ó distrito en que esté sita la finca, el conocimiento en primera instancia de las demandas de desahucio, cuando se funden en alguna de las tres causas determinadas en el art. 1562 de la ley, que son las dos primeras del 1569 del Código civil, expuestas en este mismo comentario; pero con exclusión de los casos en que el desahucio sea de un establecimiento mercantil ó fabril, debiendo considerarse comprendido en aquella denominación todo establecimiento que tenga por objeto alguna operación de comercio de las que autoriza el Código de Comercio, y en ésta los establecimientos industriales; ó de una finca rústica (no urbana) cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales. Tanto en estos casos, cualquiera que sea la causa en que se funde el desahucio, como cuando le sirva de fundamento alguna de las causas 3.ª y 4.ª del artículo citado del Código, ó cualquiera otra de las que dan lugar á este juicio, el conocimiento de la demanda en primera instancia corresponde al juez de primera instancia del partido donde esté sita la finca, ó al del domicilio del demandado, á elección del demandante. Así lo ordenan los dos artículos de este comentario. De



El tít. 12 de la primera parte de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855 llevaba el mismo epígrafe que el presente. Después de declarar en él de la competencia de los jueces de primera instancia el conocimiento de las demandas de desahucio, se dictaron reglas precisas, de las que se carecía en la legislación anterior, para sustanciarlas y decidir las en juicio verbal, cuando se fundasen en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; pero si se fundaban en cualquiera otra causa, aunque fuese la de falta de pago, si bien el juez había de convocar también á las partes á juicio verbal, bastaba que el demandado no conviniera en los hechos para que se diera por terminado aquel acto y se le confiriera traslado de la demanda, sustanciándose el juicio por los trámites del ordinario de mayor cuantía, conforme á lo prevenido en el art. 672 de dicha ley, y por consiguiente, con los recursos de apelación en ambos efectos, y de casación en su caso, aparte de las excepciones dilatorias y de los incidentes que pueden promoverse en dicho juicio.

Bien pronto comprendieron los inquilinos y arrendatarios de mala fe que esa disposición de la ley les facilitaba el medio de seguir ocupando la finca por muchos meses y aun por años, utilizándose de ella sin pagar la renta al propietario, puesto que con sólo negar los hechos en que se fundaba la demanda, ó no conformarse con ellos, se convertía el juicio en pleito ordinario y no podían ser lanzados mientras no recayese sentencia firme. En este punto quedó tan desamparado el derecho de los propietarios como lo estaba anteriormente, y para poner á ese mal el remedio que reclamaba la opinión pública y era de justicia, se promulgó la ley de 25 de Junio de 1867. Por ella se reformaron los arts. 638, 639, 640, 662, 663, 667, 669 y 672 de la ley de Enjuiciamiento, ampliando y determinando las causas que dan lugar al desahucio, y ordenando un procedimiento breve y sencillo con términos improrrogables para el caso en que el demandado no conviniera en los hechos; y para cortar de raíz el abuso antes indicado, se ordenó que no se admitiera al demandado el recurso de apelación, ni el de casación en su caso, si no acreditaba al interponerlo haber satisfecho los plazos vencidos y los que debiera pagar adelantados según el contrato de arriendo. También se mandó por dicha ley, que cuando el importe

anual de la renta no excediere de 750 pesetas, sería potestativo valerse ó no de letrado, y que durante el período de vacaciones las Salas extraordinarias de las Audiencias sustanciaran y fallasen las apelaciones en estos juicios.

Después se publicó otra ley, la de 18 de Junio de 1877, por la cual, á fin de hacer más expedita la administración de justicia en estos asuntos, se dió á los jueces municipales la competencia que hoy tienen, y de que antes carecían, para conocer en primera instancia de la mayor parte de los juicios de desahucio, con apelación al juez de primera instancia del partido: se declaró procedente este juicio contra el que disfrutase en precario la finca rústica ó urbana, y contra el administrador, encargado ó portero, puesto en ellas por el propietario; se ordenó que fuese verbal el procedimiento ante los jueces municipales, y se dictaron reglas claras y precisas con términos improrrogables para sustanciar estos juicios y sus incidencias, tanto en la primera como en la segunda instancia, dejando subsistentes las reformas hechas anteriormente. Y en cumplimiento de lo mandado en el art. 2.º de la misma ley, por Real decreto expedido por el Ministerio de Gracia y Justicia, en 2 de Julio siguiente se redactó de nuevo el tít. 12 de la ley procesal de 1855, para ponerlo en consonancia con las reformas introducidas por dichas leyes en el juicio de desahucio.

Y en la base 2.ª de las aprobadas por la ley de 21 de Junio de 1880, se mandó refundir en la ley de Enjuiciamiento civil, que en su virtud debía reformarse, con las ampliaciones, modificaciones y reformas que se considerasen convenientes, «las establecidas sobre desahucio por las leyes de 25 de Junio de 1867 y 18 de Junio de 1877, con las modificaciones convenientes en cuanto á competencia y al procedimiento, para que se amparen y protejan los derechos de los propietarios sin perjuicio de la defensa de los colonos é inquilinos». Con sujeción estricta á esta base se redactó el presente título, según veremos al comentar los artículos que contiene, refundiendo en él las disposiciones de las leyes anteriores, pero con otro método más claro, lógico y racional, como lo indican los epígrafes de las cuatro secciones en que ahora está dividido.



## SECCIÓN PRIMERA

## DISPOSICIONES GENERALES

## ARTÍCULO 1561

(Art. 1559 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

El conocimiento de las demandas de desahucio corresponde exclusivamente á la jurisdicción ordinaria. Esta competencia alcanza á ejecutar la sentencia que recayere, sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilio.

Este artículo está copiado literalmente del 636 de la ley de 1855. Contiene la regla general de que la jurisdicción ordinaria es la única competente para conocer de las demandas de desahucio, y para ejecutar las sentencias que recaigan en estos juicios, sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilio, cualquiera que sea el fuero, clase y condición del demandado. Esto no obsta para que pueda reclamar el auxilio de la fuerza pública, cuando lo necesite para ejecutar lo juzgado. El principio consignado en este artículo se desenvuelve en los dos que siguen.

## ARTÍCULO 1562

(Art. 1560 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Los Jueces municipales del lugar ó distrito en que esté sita la finca, conocerán en primera instancia de los desahucios, cuando la demanda se funde en una de las causas siguientes:

- 1.<sup>a</sup> En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- 2.<sup>a</sup> En haber espirado el plazo del aviso que para la conclusion del contrato deba darse con arreglo á la ley, á lo pactado, ó á la costumbre general de cada pueblo.
- 3.<sup>a</sup> En la falta de pago del precio convenido.

## ARTÍCULO 1563

(Art. 1561 para Cuba y Puerto Rico.)

Conocerán de estos juicios los Jueces de primera instancia que sean competentes conforme á la regla 13 del art. 63:

- 1.<sup>o</sup> Cuando tengan por objeto el desahucio de un establecimiento mercantil ó fabril, ó el de una finca rústica cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales, aunque se funde la demanda en alguna de las causas señaladas en el artículo anterior.
- 2.<sup>o</sup> Cuando la demanda respecto á toda clase de fincas, se funde en una causa que no sea de las comprendidas en dicho artículo.

Ya hemos dicho que una de las reformas introducidas por la ley de 18 de Junio de 1877, fué la de dar competencia á los jueces municipales para conocer de los juicios de desahucio en los casos determinados en la misma, reservando los demás para los jueces de primera instancia, que hasta entonces habían sido los únicos competentes para conocer de estos juicios especiales, conforme al art. 637 de la ley de 1855. Ratificando aquella reforma, en los dos artículos de este comentario se determinan con toda claridad los casos que son de la competencia de unos y otros jueces en primera instancia, con la modificación de atribuir en todo caso á los de primera instancia el conocimiento de esas demandas cuando se pida el desahucio de un establecimiento mercantil ó fabril, ó el de una finca rústica cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales, y cuando se dirija contra las personas designadas en los números 2.<sup>o</sup> y 3.<sup>o</sup> del art. 1565: modificación justificada por la índole y trascendencia de los asuntos, y realizada en virtud de la autorización concedida al Gobierno por la base 2.<sup>a</sup> inserta anteriormente.

Téngase presente también la diferencia que se establece respecto á la competencia de unos y otros jueces, y que venía ya establecida en las leyes anteriores. Si el conocimiento de la demanda



corresponde al juez municipal, sólo será competente para conocer de ella el del lugar ó distrito en que esté sita la finca objeto del desahucio, como se previene en el art. 1562; y si al juez de primera instancia, será competente el del lugar en que esté sita la cosa, ó el del domicilio del demandado, á elección del demandante, conforme á la regla 13 del art. 63. No es arbitraria ni caprichosa esa distinción; está justificada por la diferencia de casos, pues podrá ocurrir que el arrendatario de una finca rústica de importancia ó de un establecimiento industrial, no resida en el lugar de la cosa, y justo es dar al demandante dicha elección para que entable la demanda en el juzgado, en que crea más fácil y expedito el ejercicio de su derecho.

*Causas que dan lugar al desahucio.*—A la vez que la competencia, y como base de la misma, se determinaron en estos dos artículos las causas que podían dar lugar al desahucio, conforme á las leyes entonces vigentes, que eran, el decreto de las Cortes ó ley de 8 de Junio de 1813, restablecido en 6 de Septiembre de 1836, para las fincas rústicas, y la ley de 9 de Abril de 1842, para las urbanas. Pero estas leyes han quedado derogadas por el Código civil, á cuyas disposiciones es preciso atenderse. Sobre el punto de que tratamos ordena dicho Código lo que sigue:

«Art. 1569. El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

»1.<sup>a</sup> Haber espirado el término convencional, ó el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1577 y 1581.

»2.<sup>a</sup> Falta de pago en el precio convenido.

»3.<sup>a</sup> Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

»4.<sup>a</sup> Destinar la cosa arrendada á usos ó servicios no pactados que la hagan desmerecer; ó no sujetarse en su uso á lo que se ordena en el núm. 2.<sup>o</sup> del art. 1555.»

Comparando estas causas de desahucio con las determinadas en los dos artículos de este comentario, se verá que todas quedan subsistentes, menos la 2.<sup>a</sup> del art. 1562 de la ley, aunque sustancialmente está refundida en la 1.<sup>a</sup> del Código. La ley antes citada

de 8 de Junio de 1813, después de ordenar que los arrendamientos de predios rústicos por tiempo determinado, fenecerían con éste sin necesidad de mutuo desahucio, prevenía en su art. 6.<sup>o</sup> que los arrendamientos sin tiempo determinado durarían á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quisiera disolverlos, podría hacerlo así, avisando á la otra un año antes. Y la de 9 de Abril de 1842 ordenó en su art. 2.<sup>o</sup>, para las fincas urbanas, que si en el contrato se hubiere estipulado tiempo fijo para su duración, fenecería el arrendamiento cumplido el plazo, sin necesidad de desahucio por una ni otra parte; pero que en otro caso y en el de su continuación por consentimiento tácito, el dueño no podría desalojar al arrendatario, ni éste dejar el predio, sin dar aviso á la otra parte con la anticipación adoptada por la costumbre del pueblo, y en su defecto con la de cuarenta días. A estas disposiciones se refería el art. 1562 de la ley, al declarar en su núm. 2.<sup>o</sup> que el desahucio puede fundarse «en haber espirado el plazo del aviso, que para la conclusión del contrato debe darse con arreglo á la ley, á lo pactado, ó á la costumbre general de cada pueblo».

Pero el nuevo Código civil ha modificado esas disposiciones. En sus arts. 1565 y 1566 ordena, que «si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado, sin necesidad de requerimiento», y que «si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los arts. 1577 y 1581, á menos que haya precedido requerimiento». Dicho art. 1577 previene que «el arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año ó pueda dar por una vez, aunque pasen dos ó más años para obtenerlos; y que el de tierras labrantías, divididas en dos ó más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas». Y el 1581 ordena, respecto de los predios urbanos, que «si no se hubiese fijado plazo para el arrendamiento, se entenderá hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, y por días cuando es diario; y que «en todo caso cesa el arrendamien-



to, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término». Resulta, pues, que el Código civil no exige el mutuo desahucio ó requerimiento, que exigía la legislación anterior, para dar por terminado el arrendamiento sin tiempo fijo, ó continuado por la tácita reconducción, sino que la misma ley fija el plazo para estos casos, y por eso no ha incluido entre las causas de desahucio la 2.<sup>a</sup> del art. 1562 de la ley procesal, y ha añadido á la 1.<sup>a</sup> la de haber espirado el término que se fija en los arts. 1577 y 1581 antes citados. Por consiguiente, hoy no puede darse á dicha causa 2.<sup>a</sup> de la ley procesal toda la extensión que antes tenía, y sólo podrá aplicarse cuando por pacto expreso sea necesario el requerimiento ó aviso previo, y en los pocos casos, que luego indicaremos, en que lo exige la ley para dar por terminado el arrendamiento.

Las cuatro causas en que hoy puede fundarse la demanda judicial de desahucio, conforme al art. 1569 del Código civil, copiado anteriormente, son las mismas que estaban admitidas por la jurisprudencia y por el art. 5.<sup>o</sup> del decreto de las Cortes de 1813, á saber:

1.<sup>a</sup> *Haber espirado el término del arrendamiento.*—Este término puede ser convencional ó legal. Será convencional, cuando lo hubiesen establecido y fijado las partes de común acuerdo; y legal, cuando lo fija la ley, como lo hace, según ya se ha dicho, en los arts. 1577 y 1581 para los casos en que no lo hubieren determinado aquéllas, ó se haya prorrogado el arrendamiento por la tácita reconducción. Siempre que haya espirado uno ú otro término, tiene expedito el arrendador su derecho para desahuciar al arrendatario, sin necesidad del requerimiento ó aviso previo que exigía la legislación anterior, á que se refiere la causa 2.<sup>a</sup> del artículo 1562 de la presente ley. Pero aquél tendrá que hacer uso de este derecho antes de que transcurran los quince días que para la prórroga del arriendo por la tácita señala el art. 1566 del Código civil, á no ser que previamente hubiere requerido en forma al arrendatario para que desaloje la finca, como se previene en el mismo artículo.

Aunque por regla general se da por extinguido el contrato de arrendamiento al espirar el término convencional ó legal, según se

ha dicho, sin necesidad del mutuo desahucio ó aviso previo que antes era indispensable para poder ejercitar la acción de desahucio, será necesario dicho aviso previo ó requerimiento en los casos en que lo exige el Código civil.

Uno de estos casos es el que se refiere al contrato, denominado en Cataluña de *rabassa morta*, en cuya virtud el dueño del suelo cede su uso para plantar viña por el tiempo que vivieren las primeras cepas, pagando el cesionario una renta ó pensión anual en frutos ó en dinero. La duración de este contrato se ha fijado en cincuenta años por la regla 1.<sup>a</sup> del art. 1656 del Código civil, de acuerdo con la jurisprudencia ya establecida, salvo pacto expreso fijando otro plazo. Al espirar dicho término, puede el dueño del terreno hacer uso de la acción de desahucio sin necesidad de aviso ó requerimiento previo; pero si transcurrido el plazo legal ó convencional, sigue el colono en el uso y aprovechamiento de la finca por consentimiento tácito del dueño, no podrá aquél ser desahuciado sin el aviso previo que éste deberá darle con un año de antelación para la conclusión del contrato. Así se previene en las reglas 9.<sup>a</sup> y 10 del artículo antes citado del Código, y lo mismo habrá de entenderse para el caso en que no resulte de documento auténtico la terminación del contrato, ó que quede extinguido por muerte de las primeras cepas, ó por quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas. Naturalmente dicho año deberá ser el agrícola, á fin de que el colono puede recoger la cosecha de vino, pendiente ó preparada al darle el aviso.

También será necesario el aviso ó requerimiento previo en el caso á que se refiere el art. 1571 del mismo Código. Según él, «el comprador de una finca arrendada tiene derecho á que termine el arriendo vigente al verificar la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la ley Hipotecaria». Esta autoriza la inscripción en el Registro de la propiedad de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, que determina en el núm. 5.<sup>o</sup> de su art. 2.<sup>o</sup>, con cuya inscripción adquieren el carácter de derecho real, que debe respetar el comprador, y por esto la salvedad antedicha. Y la del pacto en contrario, se refiere sin duda al que celebren vendedor y comprador, para que éste respete el arriendo pendiente, á fin de no ser



responsable de los daños y perjuicios que podría reclamar el arrendatario. Fuera de estos dos casos, el comprador tiene derecho á que termine el arriendo; pero como el mismo artículo del Código concede al arrendatario el de «exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente», de aquí se deduce la necesidad que en tal caso tendrá el comprador de requerir al arrendatario para que cese luego que recoja dichos frutos, á fin de poder entablar contra él á su tiempo la demanda de desahucio, si no lo verifica, pues de otro modo se creería aquél con derecho para continuar hasta la conclusión del contrato.

En todos los casos en que sea necesario el aviso previo ó requerimiento, lo más conveniente será hacerlo judicialmente ó por medio de notario, como para caso análogo lo previene el art. 1649 del Código, á fin de que conste de una manera formal. El judicial podrá solicitarse del juez de primera instancia en acto de jurisdicción voluntaria, para que lo lleve á efecto el actuario, ó ante el juez municipal en acto de conciliación. Como la ley no determina la forma de dicho requerimiento para el presente caso, podrá sostenerse que también puede hacerse ante testigos; pero aconsejamos la preferencia de los otros dos medios por los inconvenientes de la prueba testifical.

2.<sup>a</sup> *Falta de pago del precio convenido.*—Es también la causa 3.<sup>a</sup> del art. 1562, que estamos comentando. El precio, ya sea en metálico, ya en frutos, es requisito esencial en esta clase de contratos; no pagándolo el arrendatario en el plazo estipulado, falta á una de las condiciones esenciales del contrato, y puede ser despedido por el arrendador, sin necesidad de aviso previo, y también aunque no se haya cumplido el tiempo fijado para la duración del arrendamiento, pues esta circunstancia está subordinada al cumplimiento de las condiciones estipuladas y al pago del precio, según tiene declarado el Tribunal Supremo en varias sentencias, y se deduce del art. 1570 del Código civil.

El Tribunal Supremo tiene declarado en sentencia de 30 de Junio de 1883, que «si bien las leyes autorizan el desahucio de los arrendatarios por la falta de pago del precio convenido en los pla-

zos estipulados, en ninguna de ellas se previene, ni se pactó en el contrato de arrendamiento de que se trata, que sea ineficaz el pago para dicho efecto, si no se realiza en el mismo día del vencimiento, antes bien es conforme á justicia y á la letra y espíritu de dichas leyes, que no procede el desahucio por la falta de pago después de hecho éste espontáneamente por el arrendatario y de recibido el precio por el arrendador, pues de otro modo se fundaría la demanda en una causa falsa». Según esta sana doctrina, aunque haya vencido el plazo, no puede prosperar la demanda de desahucio, si se interpone después de verificado el pago ó de haber consignado judicialmente el precio el arrendatario, como sucedió en los casos á que se refieren dicha sentencia y la de 20 de Febrero de 1890. Y por otra de 25 de Junio de 1891 se estimó procedente el desahucio, por haberse consignado el precio después de presentada la demanda.

El mismo Tribunal Supremo tiene también declarado en sentencias de 31 de Diciembre de 1891, 5 de Mayo de 1893, y otras, que para que prospere la demanda de desahucio fundada en la falta de pago, es indispensable acreditar la existencia del contrato de arrendamiento, en razón á que el hecho del dominio por parte del demandante y la ocupación de la finca por el demandado, sin acreditarse que pague pensión ó renta, sólo revela la existencia de un precario, cuya naturaleza hace imposible el desahucio por falta de pago, aunque sea procedente por otras causas.

Téngase presente, por último, sobre este punto, que el pago de la renta no puede demandarse en el juicio de desahucio, sino por separado en el declarativo que corresponda: son dos acciones distintas que deben ventilarse y decidirse en juicios de diferente naturaleza, y no pueden por tanto acumularse, según el núm. 3.<sup>o</sup> del art. 154. Así lo confirman las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de Junio de 1865 y 13 de Noviembre de 1884, añadiendo ésta la doctrina de que el usar primero el arrendador de la acción para demandar el pago de los alquileres vencidos, no significa la renuncia de la de desahucio, que entabló después para el lanzamiento del arrendatario.

3.<sup>a</sup> *Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en*



*el contrato.*—En la reforma del art. 638 de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855, que se hizo por la ley de 25 de Junio de 1867, se consignó en cuarto lugar esta misma causa de desahucio, aunque sólo para los efectos del procedimiento; pero con la circunstancia de que la infracción fuese *manifiesta*, y como este calificativo daba lugar á dudas, y era además innecesario, se suprimió ya en el art. 1590 de la presente ley, que se refiere á esa misma causa, como lo ha suprimido también el art. 1569 del Código civil, que estamos examinando, por ser la disposición legal hoy vigente en la materia. Es y ha sido siempre obligatorio el cumplimiento de lo pactado lícitamente, y por esto se ha considerado y considera como causa de desahucio la infracción ó incumplimiento de *cualquiera* de las condiciones estipuladas en el contrato de arriendo: *faltar á las condiciones estipuladas*, se dijo en el art. 5.º de la ley ya citada de 1813. «La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera lo que le incumbe», dice el art. 1124 del Código civil, y por medio del desahucio se resuelve ó rescinde el contrato de arrendamiento con un procedimiento breve y adecuado á la índole del asunto.

Excusado parecerá advertir que las disposiciones que estamos examinando no se refieren á las condiciones relativas al término del contrato y al pago del precio, expuestas anteriormente, sino á cualquiera otra de las estipuladas. Se las ha separado por razón de la competencia, como luego veremos. Con toda claridad lo dice el art. 1590 de la presente ley: «cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento, que no sea de las enumeradas en el art. 1562».

4.ª *Tratar mal la finca.*—Con estas breves palabras expresó la ley citada de 1813 esta causa de desahucio. El art. 1569 del Código civil las explica para determinar con claridad su extensión y alcance, diciendo: «4.ª Destinar la cosa arrendada á usos ó servicios no pactados, que la hagan desmerecer; ó no sujetarse en su uso á lo que se ordena en el núm. 2.º del art. 1555», según el cual «el arrendatario está obligado á usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y, en

defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra». En todos estos casos se trata mal la finca con perjuicio del dueño, faltando á lo pactado expresa ó tácitamente: es, por tanto, justo conceder al arrendador la acción de desahucio en defensa del derecho de propiedad. Esta causa está comprendida en la generalidad del art. 1593 de la presente ley.

Quedan expuestas las cuatro causas en que, según el art. 1569 del Código civil, puede fundarse la demanda de desahucio. Todas se refieren á las relaciones jurídicas entre el arrendador y el arrendatario, y suponen por tanto la existencia del contrato de arriendo, cuya resolución ó rescisión se realiza de hecho y de derecho cuando en virtud de cualquiera de ellas se da lugar al desahucio. Por otras causas que no nacen ni se derivan de dicho contrato, procede también este juicio, como puede verse en el art. 1565, en cuyo comentario las examinaremos.

*Competencia.*—Según hemos indicado al principio de este comentario, corresponde á los jueces municipales del lugar ó distrito en que esté sita la finca, el conocimiento en primera instancia de las demandas de desahucio, cuando se funden en alguna de las tres causas determinadas en el art. 1562 de la ley, que son las dos primeras del 1569 del Código civil, expuestas en este mismo comentario; pero con exclusión de los casos en que el desahucio sea de un establecimiento mercantil ó fabril, debiendo considerarse comprendido en aquella denominación todo establecimiento que tenga por objeto alguna operación de comercio de las que autoriza el Código de Comercio, y en ésta los establecimientos industriales; ó de una finca rústica (no urbana) cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales. Tanto en estos casos, cualquiera que sea la causa en que se funde el desahucio, como cuando le sirva de fundamento alguna de las causas 3.ª y 4.ª del artículo citado del Código, ó cualquiera otra de las que dan lugar á este juicio, el conocimiento de la demanda en primera instancia corresponde al juez de primera instancia del partido donde esté sita la finca, ó al del domicilio del demandado, á elección del demandante. Así lo ordenan los dos artículos de este comentario. De