

las apelaciones conocerá el superior inmediato del juez que dicte el fallo de primera instancia.

Como consecuencia de esta doctrina legal, cuando el desahucio se dirija contra el administrador, encargado, portero ó guarda, puestos por el propietario en su finca, ó contra la persona que la disfrute ó tenga en precario, sin pagar merced (casos 2.º y 3.º del art. 1565), como no puede fundarse en el cumplimiento del término convencional ó legal, ni en la falta del pago del precio, ni existe contrato de arriendo, el conocimiento de estas demandas corresponde á los jueces de primera instancia, sin que puedan conocer de ellas en ningún caso los jueces municipales. Así lo tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencias de 29 de Septiembre de 1887, 26 de Septiembre de 1892, 10 de Marzo de 1893 y otras. En este punto la nueva ley ha reformado la de 18 de Junio de 1877, que atribuyó el conocimiento de esas demandas á los jueces municipales.

Sobre la naturaleza del contrato ó establecimiento de *rabassa morta*, ya definido en este comentario al examinar la causa 1.ª del desahucio, han disentido los escritores catalanes, atribuyéndole los más el carácter de enfiteusis, y otros el de arrendamiento á renta fija ó en aparcería. Realmente, aunque participa de uno y otro carácter, es un contrato especial que se rige por disposiciones especiales. Así lo confirma el Código civil al tratar de él en la sección 2.ª del capítulo relativo al censo enfiteutico, bajo el epígrafe *de los foros y otros contratos análogos al de enfiteusis*, estableciendo en el art. 1656 las reglas especiales por las que se ha de regir el de *rabassa morta*. Declara además, en el art. 1655, que los foros y demás gravámenes de naturaleza análoga, comprendidos en dicha sección, se regirán por las disposiciones establecidas para el censo enfiteutico cuando sean por tiempo indefinido; y «si fueran temporales ó por tiempo limitado, se estimarán como arrendamientos y se regirán por las disposiciones relativas á este contrato». En este segundo caso se halla el de *rabassa morta*, y por consiguiente ha de regirse por las disposiciones relativas al arrendamiento en cuanto no se halle previsto en las reglas especiales del art. 1656.

Del conjunto de estas disposiciones se deduce que el juicio de

desahucio es aplicable al contrato de *rabassa morta* lo mismo que al de arrendamiento, y así lo confirman las reglas 9.ª y 10.ª del artículo 1656 antes citado del Código civil. Antes, y aun después de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855, sólo se admitía el juicio ordinario para resolver las cuestiones que se suscitaban entre el dueño de la tierra y el colono ó *rabasser*, aunque tuvieran por objeto el lanzamiento de éste por haber espirado el término del contrato. Después de la reforma de dicha ley por la de 18 de Junio de 1877, dando más ampliación á los casos de desahucio, se entablaron algunos juicios de esta clase contra los *rabassers*, pero con variedad de jurisprudencia hasta que la fijó el Tribunal Supremo por su sentencia de casación de 9 de Julio de 1884 (1). Y á la doctrina de esta sentencia se ajustaron después las del propio Tribunal Supremo de 17 de Abril de 1886 y 30 de Diciembre de 1890.

(1) Es tan importante para esta materia la doctrina establecida por el Tribunal Supremo en la sentencia citada de 9 de Julio de 1884, que creemos conveniente insertarla íntegra. Dice así:

«Considerando que los establecimientos á *rabassa morta* ó á primeras cepas, que se hacen en Cataluña, en cuya virtud el propietario de un terreno lo cede temporalmente á otro para plantarlo de viña y disfrutarlo, pagando la renta estipulada en parte de frutos ó en dinero, constituyen por su naturaleza un contrato de arrendamiento cuya duración es de cincuenta años, según la jurisprudencia establecida, cuando expresamente no hubieren fijado las partes otro plazo, y por consiguiente, procede contra los colonos ó *rabassaires* el juicio de desahucio, como comprendidos en el núm. 1.º del art. 1565 de la ley de Enjuiciamiento civil, siempre que se funde la demanda en alguna de las causas que según la ley dan lugar á este juicio especial:

»Considerando que si bien los jueces municipales pueden conocer en primera instancia de los juicios de desahucio, su competencia está limitada por los arts. 1562 y 1563 de la ley antes citada á los casos en que la demanda se funde en el cumplimiento del término estipulado, ó en haber espirado el plazo del aviso que para la conclusión del contrato debe darse en ciertos casos, ó en la falta de pago del precio convenido; correspondiendo el conocimiento á los jueces de primera instancia cuando la demanda se funde en cualquiera otra causa y siempre que se trate de un establecimiento mercantil ó fabril, ó de una finca rústica cuya renta exceda de 1.500 pesetas anuales:

»Considerando que aunque las partes están conformes en que la renta de la finca rústica de que se trata no llega á las 1.500 pesetas, la demanda de

Conforme, pues, á la jurisprudencia establecida por el Tribunal Supremo, el contrato ó establecimiento á *rabassa morta* equivale al de arrendamiento, y por consiguiente habrá de proceder respecto de aquél el desahucio por las mismas causas que en este; y una vez decretado por sentencia firme, producirá el efecto de dar por concluído el contrato, sin que puedan invocarse por el arrendatario ó *rabassaire*, para darle vida, derechos que se han extinguido, como se declara en la última de dichas sentencias.

Y en cuanto á la competencia, también habrá de sujetarse á lo que se ordena en los dos artículos de este comentario, y á la doctrina, de acuerdo con ellos, establecida por el Tribunal Supremo en varias sentencias de casación y especialmente en la antes citada de 9 de Julio de 1884. Si el desahucio se funda en haber espirado el término convencional ó legal del contrato, ó el del aviso que el dueño de la tierra debe dar al colono ó *rabasser*, cuando

desahucio interpuesta por D. E. P. no se funda en ninguna de las tres causas antes expresadas, sino en haber adquirido la finca libre de cargas y hallarse inscrita en el Registro de la propiedad sin limitación alguna del dominio, y en que aun cuando se considerara existente el contrato de *rabassa morta*, debería tenerse por finido por haberse perdido la mayor parte de las cepas; y por consiguiente, tal demanda no es de la competencia del juez municipal:

»Considerando que la parte recurrente alegó en la primera instancia y reprodujo en la segunda la excepción de incompetencia, llenando de este modo los requisitos exigidos por el art. 1696 de la ley antes citada, y es por tanto procedente el recurso por la causa 6.^a del art. 1693 en que lo funda:

»Considerando que... el juez de primera instancia... ha cometido también la omisión de no resolver expresamente sobre la excepción de incompetencia, pues alegada ésta en el acto del juicio verbal, sólo declarándose competente podía fallar sobre el fondo del litigio:»

Se declaró haber lugar al recurso de casación por quebrantamiento de forma; y en su consecuencia, se casó y anuló la sentencia dictada por el juez de primera instancia en apelación del municipal, y todo lo actuado en los autos, mandando reponerlos al estado de demanda para que se interpusiera ante quien y como correspondiese; y se previno á dicho juez que «cuando se alega oportunamente la excepción de incompetencia, no puede fallarse sobre el fondo sin resolver previamente sobre aquélla declarándose competente, con otras prevenciones para corregir defectos de sustanciación cometidos en aquel juicio.

cumplido el término del contrato, hubiere continuado por consentimiento tácito, ó en la falta de pago del precio convenido, y la renta no excede de 1.500 pesetas anuales, será competente para conocer del juicio el juez municipal del lugar en que esté sita la finca, con apelación al de primera instancia del partido; y en todos los demás casos, incluso el de haber quedado extinguido el contrato por muerte de las primeras cepas, ó por quedar infructíferas las dos terceras partes de las plantadas, corresponde el conocimiento al juez de primera instancia, con apelación á la Audiencia del territorio.

ARTÍCULO 1564

(Art. 1562 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Serán parte legítima para promover el juicio de desahucio los que tengan la posesión real de la finca á título de dueños, de usufructuarios, ó cualquiera otro que les dé derecho á disfrutarla, y sus causa-habientes.

Este artículo no tiene concordante en la ley de 1855, ni en las dos posteriores relativas al juicio de desahucio, y se adicionó en la actual para evitar las dudas y cuestiones, que ya habían ocurrido en la práctica, sobre las personas que podían ejercitar la acción de desahucio. En él se designan con toda claridad las que son parte legítima para promover dicho juicio, y basta atenderse á su texto (1).

(1) El Tribunal Supremo ha hecho con relación á este artículo las declaraciones siguientes:

Que el título de comprador de una finca y su posesión es suficiente y valioso para el desahucio contra el que la disfrutaba sólo en calidad de arrendatario, sin que obste el que exista un tercero, que sin haber sido parte en el juicio, se considere propietario con título inscrito, del que podrá hacer uso como crea conveniente. (*Sentencia de 3 de Octubre de 1882.*)

Que no infringe los arts. 1564 y 1565 de la ley de Enjuiciamiento civil la sentencia que, sin negar al recurrente que sea parte legítima para promover el juicio de desahucio como dueño que es del coto arrendado, pero en consideración á que no resulta claro que los colonos posean á título de tales los huertos que dicen poseer como dueños, remite este extremo á otro juicio

Al derecho declarado en este artículo establece una limitación el Código civil. En su art. 1572 previene que «el comprador con pacto de retro no podrá usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto».

en que las partes puedan ejercitar sus derechos según vieren convenirles. (*Sentencia de 6 de Diciembre de 1882.*)

Que tiene personalidad para ejercitar la acción de desahucio de una finca el depositario judicial de la misma, autorizado al efecto. (*Sentencia de 27 de Enero de 1883.*)—La misma doctrina será aplicable á todos los depositarios y administradores judiciales.

Que también tiene dicha personalidad la madre viuda que litiga en nombre propio y en la representación legítima de sus hijos menores. (*Sentencia de 7 de Abril de 1883.*)

Que cuando la excepción propuesta ha sido que el demandante no tenía personalidad para la demanda de desahucio por no corresponderle la posesión ni el dominio de la cosa objeto del desahucio, esto, si fuera cierto, no sería falta de personalidad, y si falta de derecho ó acción. (*Sentencia de 28 de Abril de 1883.*)

Que el que acredita el dominio y la posesión civil y real de una finca, tiene la personalidad que requiere el art. 1564 de la ley de Enjuiciamiento civil para ejercitar la acción de desahucio contra el que la ocupa sin pagar merced y sin ostentar otro título que le dé derecho á disfrutar dicha finca más que la concesión y tolerancia del dueño, revocables á su voluntad, siempre que ésta se comunique al tenedor precario con un mes de anticipación, conforme al núm. 3.º del art. 1565 de dicha ley, sin que obste el pleito de propiedad entablado por éste contra aquél, porque en el juicio especial de desahucio no pueden resolverse incidentalmente cuestiones que tiendan á destruir el dominio y la posesión con que por el momento aparece el demandante por los documentos aducidos al pleito. (*Sentencia de 21 de Abril de 1884.*)

Que el arrendatario que subarrienda la finca, tiene derecho, y es parte legítima, para demandar de desahucio al subarrendatario, que dejó de pagarle el plazo convenido. (*Sentencia de 8 de Julio de 1885.*)

Que los síndicos de un concurso son parte legítima para promover el juicio de desahucio respecto de los bienes sujetos al concurso, aunque sea contra el mismo concursado para lanzarlo de la habitación que venía ocupando como dueño. (*Sentencia de 30 de Octubre de 1885.*)

Que sin ir contra sus propios actos, no puede desconocer en juicio de desahucio la personalidad del administrador de la finca el inquilino que con él, en tal concepto, contrató el arrendamiento. (*Sentencia de 2 de Julio de 1888, y otras.*)

ARTÍCULO 1565

(Art. 1563 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda:

1.º Contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios.

2.º Contra los administradores, encargados, porteros ó guardas, puestos por el propietario en su finca.

3.º Contra cualquiera otra persona que disfrute ó tenga en precario la finca, sea rústica ó urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación para que la desocupe.

La ley procesal de 1855 partía del supuesto de que la acción de desahucio solo podía tener lugar en los arrendamientos, para desalojar de la finca al arrendatario que se hallase en alguno de los casos determinados por la ley; de suerte que si no se justificaba la existencia de dicho contrato, no podía prosperar la demanda de desahucio y debía ventilarse la cuestión en juicio ordinario. Así lo declaró el Tribunal Supremo en muchas sentencias; pero en algunas otras estimó procedente el desahucio contra los que detentaban en precario la finca sin pagar merced ni mediar arrendamiento, como puede verse en las sentencias de 17 de Septiembre de 1860, 13 de Junio de 1865, 27 de Junio de 1868 y alguna otra. Ocurrió también el caso de que el portero de una casa, despedido por el dueño, se negó á marcharse y á desocupar la habitación de la portería, y entablada por el dueño la demanda de desahucio, se dió lugar á éste. Contra la sentencia de la Audiencia interpuso el portero recurso de casación, fundándolo en la falta de recibimiento á prueba, y el Tribunal Supremo, en sentencia de 13 de Noviembre de 1866, no dió lugar al recurso por ser evidente la improcedencia de la prueba, cuya falta alegaba el recurrente; pero consignando la doctrina de que, si bien el dueño tiene el incuestionable derecho de conservar ó no á su servicio al portero, como éste el de dejar de prestarlo, las habitaciones de los porteros no son ocu-

padas por éstos en concepto de inquilinos, sino en el de meros sirvientes, y por consiguiente que no procedía contra ellos el juicio de desahucio.

Tan diversa jurisprudencia exigía una reforma ó aclaración auténtica, como se realizó por la ley de 18 de Junio de 1877, amparando el derecho de propiedad, que en los casos indicados quedaba al arbitrio del juzgador. Se declaró por dicha ley que además de las causas derivadas del contrato de arrendamiento, «procederá el desahucio, aun cuando el que disfrute la finca rústica ó urbana la tenga en precario sin pagar merced alguna, siempre que sea requerido, para que la desocupe, con un mes de término» y también contra los administradores, encargados y porteros, puestos por el propietario en sus fincas. Estas disposiciones se han reproducido en el artículo de este comentario, sin otra novedad que la de haber adicionado los *guardas*, por encontrarse en el mismo caso que los porteros, y la más importante de atribuir á los jueces de primera instancia la competencia que por dicha ley se daba á los jueces municipales, como se ha dicho al comentar el art. 1563, todo en cumplimiento de la ley de bases para la reforma.

Conforme, pues, al art. 1565, que estamos examinando, procede el desahucio, y podrá dirigirse la demanda, no sólo «contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios», por causas derivadas del contrato de arrendamiento, cuya existencia habrá de justificarse, como ya se ha dicho, si la niega el demandado; sino también «contra los administradores, encargados, porteros ó guardas, puestos por el propietario en su finca», y lo mismo si hubieren sido puestos por su causante, cuyos derechos haya adquirido á título universal ó particular; y «contra cualquiera otra persona que disfrute ó tenga en precario la finca, sea rústica ó urbana, sin pagar merced, siempre que fuere requerida con un mes de anticipación para que la desocupe». Nótese que la ley no exige este requerimiento, ni es necesario, cuando la demanda se dirija contra los administradores, encargados, porteros ó guardas de la finca, en consideración sin duda á que éstos prestan el servicio á voluntad del dueño, con la obligación de dejar la finca tan pronto como sean despedidos, así como tienen el derecho de cesar en el servi-

cio cuando les convenga. Para este desahucio autoriza también el art. 1587 del Código civil, al conceder al dueño el derecho de desposeerles, no sólo de los edificios, sino también de las herramientas de éste que ocuparen por razón de su cargo, haciendo extensiva esta disposición á los criados, menestrales, artesanos y demás trabajadores asalariados.

Según el Diccionario de la Lengua, se entiende por *precario* «lo que sólo se posee como en préstamo y á voluntad de su dueño». De acuerdo con esa significación forense de dicha palabra, todo el que sin ser en la actualidad dueño, ni usufructuario, ni arrendatario, ni poder ostentar otro título que le dé derecho á disfrutar la finca, sea rústica ó urbana, en cuya posesión se halle, más que la tolerancia ó condescendencia del dueño actual de la misma, sin pagar renta ni merced alguna, es considerado como tenedor precario y procede contra esa persona, cualquiera que sea, el juicio de desahucio á voluntad del dueño, siempre que éste le requiera con un mes de anticipación para que desocupe la finca, conforme á lo prevenido en el núm. 3.º del art. 1565 y á lo declarado por el Tribunal Supremo en sentencia de 21 de Abril de 1884, citada en el comentario anterior, y en otras.

ARTÍCULO 1566

(Art. 1564 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

En ningun caso se admitirán al demandado los recursos de apelacion y de casacion, cuando procedan, si no acredita al interponerlos, tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba pagar adelantadas, ó si no las consigna en el Juzgado ó Tribunal.

En este caso se requerirá al demandante para que reciba dichas rentas, dando resguardo á favor del arrendatario, y si no quisiere recibirlas se depositarán en el establecimiento público correspondiente.

El pago de las rentas se acreditará con el recibo del propietario, ó de su administrador ó representante.

ARTÍCULO 1567

(Art. 1565 para Cuba y Puerto Rico.)

Si el arrendatario no cumplierse lo prevenido en el artículo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá á su ejecucion.

Tambien se tendrá por desierto el recurso de casacion interpuesto por el arrendatario, cualquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciacion del mismo dejare aquél de pagar los plazos que venzan ó los que deba adelantar.

En estos dos artículos se reproduce y sanciona de nuevo la reforma hecha en los arts. 662 y 667 de la ley de 1855, por la de 25 de Junio de 1867, por los motivos y con el objeto que hemos indicado ya en la introducción del presente título. Es tan claro y terminante el precepto de ambos, que no necesitan de explicación alguna para su recta inteligencia. Sólo advertiremos que el *demandado*, á quien se refiere el art. 1566, es al que lo sea en concepto de inquilino, colono ó arrendatario, como lo dice expresamente el 1567, y lo confirma el 1718, núm. 4.º Cuando el desahucio se dirija contra el administrador, encargado, guarda ó portero de la finca, ó contra el que la tenga en precario, como la ley da por supuesto que ninguno de éstos paga renta ó merced, sería absurdo exigirles lo que en estos artículos se previene. La obligación, pues, de acreditar tener satisfechas las rentas vencidas y las que deba pagar adelantadas, para que sea admisible el recurso de apelación, ó el de casación en su caso, se impone tan sólo al que sea demandado en concepto de arrendatario ó inquilino, y se ha de cumplir cualquiera que sea la causa del desahucio, como tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 29 de Octubre de 1890. Y téngase presente que para acreditar dicho pago, no se admite otra prueba que el recibo del propietario ó de su administrador ó representante, ó la consignación en el juzgado ó tribunal.

En igual forma habrá de acreditarse ó realizarse el pago de los plazos que venzan durante la sustanciación del recurso de casación. Si el recurrente no llena oportunamente este requisito, se expone

á que se declare desierto el recurso, como tiene que acordarlo el Tribunal, luego que lo solicite la parte contraria.

ARTÍCULO 1568

(Art. 1566 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Todos los términos designados en este título para la sustanciacion de los juicios de desahucio y ejecucion de la sentencia, serán improrrogables, y trascurridos que fueren, se considerará perdido el derecho de que no se haya hecho uso, sin necesidad de escritos de apremio ni rebeldía.

De conformidad con la reforma hecha en la ley procesal de 1855 por la de 25 de Junio de 1867, se declara que son improrrogables todos los términos fijados por la ley para la sustanciación de los juicios de desahucio y ejecución de sus sentencias, con los mismos efectos que se atribuyeron á dichos términos por los artículos 311 y 312, cuyo comentario podrá consultarse.

ARTÍCULO 1569

(Art. 1567 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Los Jueces de primera instancia observarán las prescripciones establecidas para las Audiencias en el título XXI de este libro, en cuanto á la preparacion y admision, en su caso, de los recursos de casacion que las partes traten de interponer, contra las sentencias que los mismos dicten en esta clase de juicios.

En los juicios de desahucio, de que conocen en primera instancia los jueces municipales, contra la sentencia que en la segunda dicte el juez de primera instancia del partido, se da el recurso de casación para ante el Tribunal Supremo, conforme á lo prevenido en el art. 1587. Al introducir esta novedad la ley de 18 de Junio de 1877, nada dispuso sobre su procedimiento, y para suplir esta omisión se adicionó en la ley actual el presente artículo. Todo lo que se dispone en el tít. 21, que es el que trata del recurso de casación, con relación á las Audiencias, han de observarlo los jueces de primera instancia en tales casos. Si el recurso es por infracción

de ley, se preparará ante el juez de primera instancia que hubiere dictado la sentencia, dentro del término y en la forma que se previene en los arts. 1700 y siguientes; y si por quebrantamiento de forma, se interpondrá ante el mismo juez, el cual acordará lo que estime procedente sobre su admisión, conforme á lo dispuesto para las Audiencias en los arts. 1749 y siguientes, y los demás á que éstos se refieren, teniendo presente también lo que se ordena en el 1566 sobre el pago de las rentas vencidas.

SECCIÓN SEGUNDA

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESAHUCIO EN LOS JUZGADOS MUNICIPALES

ARTÍCULO 1570

En los casos en que con arreglo á lo dispuesto en el art. 1562 corresponda á los Jueces municipales conocer del desahucio en primera instancia, se sustanciará este juicio por los trámites establecidos para los verbales, con las modificaciones contenidas en los artículos siguientes.

Art. 1568 de la ley para Cuba y Puerto Rico. — *(La referencia es al art. 1560 de esta ley, sin otra variación.)*

En esta sección se ordena el procedimiento para la primera y segunda instancia de los juicios de desahucio, cuyo conocimiento corresponda á los jueces municipales, conforme á lo dispuesto en el art. 1562, con apelación al de primera instancia del partido. Previénese en el presente artículo que dichos juicios se sustanciarán por los trámites establecidos para los verbales, con las modificaciones contenidas en los artículos 1571 y siguientes de esta misma sección. Esas modificaciones están ajustadas á las reglas que para el mismo procedimiento se establecieron en el art. 1.º de la ley de 18 de Junio de 1877, al conceder por primera vez dicha competencia á los jueces municipales. Aunque por el método y claridad con que están redactadas, bastará atenerse al texto de la ley para aplicarlas rectamente, haremos las observaciones convenientes en

el comentario de cada artículo, llamando la atención sobre las diferencias que existen entre el procedimiento de estos juicios y el de los verbales.

En la regla 3.ª del art. 1.º de la ley antes citada de 1877 se previno que «los litigantes están dispensados en estas demandas de la representación de procurador, de la dirección de letrado y de la celebración de acto previo de conciliación». Esta misma declaración se hizo ya en los arts. 4.º, núm. 2.º, 10, núm. 2.º, y 460, número 8.º, de la presente ley, lo cual ha excusado de repetirla, en este lugar.

ARTÍCULO 1571

El actor redactará la demanda con sujeción á lo prevenido en el art. 720, acompañando la copia ó copias que en él se previenen.

Art. 1569 de la ley para Cuba y Puerto Rico. — *(La referencia es al art. 719 de esta ley, sin otra novedad.)*

ARTÍCULO 1572

Presentadas las papeletas, el Juez mandará convocar al actor y al demandado á juicio verbal, señalando al efecto día y hora, que no podrán alterarse sino por causa alegada, y que el mismo Juez estime.

Dicho día deberá ser dentro de los seis siguientes al de la presentación de las papeletas; pero mediando siempre tres días por lo ménos entre el juicio y la citación del demandado.

La cédula de citación para la comparecencia, se extenderá á continuación de la copia de la demanda, que será entregada al demandado en la forma prevenida en el art. 722.

Art. 1570 para Cuba y Puerto Rico. — *(La referencia del párrafo último es al art. 721 de esta ley, sin otra variación.)*

ARTÍCULO 1573

(Art. 1571 para Cuba y Puerto Rico.)

La citación se hará al demandado en su persona. Si