

practicarse en ella, siempre que esto suceda por cualquier causa que no sea imputable al que lo solicitare, como se previene en el art. 862, núm. 2.º Y es de advertir asimismo, que aunque también es aplicable á este caso la disposición del art. 737 para la devolución de los autos al juzgado municipal en la forma que en él se ordena, como contra estas sentencias concede el art. 1587 el recurso de casación, para devolver los autos habrá que esperar á que transcurran los diez días improrrogables que para preparar ó interponer dicho recurso, según los casos, señalan los arts. 1700 y 1749, y así lo previene el 1588.

Téngase también presente que la ley no ordena ni exige en estos juicios la citación de las partes para sentencia, bastando la que ha de hacerse para la comparecencia ante el juez de primera instancia, conforme al art. 1585, puesto que, según el 1586, celebrada la comparecencia, debe el juez dictar sentencia dentro de tercero día. Por consiguiente, en estos casos, no puede fundarse el recurso de casación por quebrantamiento de forma en la falta de citación para sentencia, como tiene declarado el Tribunal Supremo en sentencia de 27 de Junio de 1894 y en otras.

ARTÍCULO 1587

Contra la sentencia de segunda instancia, á que se refiere el artículo anterior, no se dará otro recurso que los de casación por infracción de ley y por quebrantamiento de forma, si la renta anual de la finca objeto del desahucio excediere de 1.500 pesetas. No pasando de esta suma, sólo procederá el segundo de dichos recursos.

Art. 1585 de la ley para Cuba y Puerto Rico.—(«Si la renta anual de la finca objeto del desahucio excediere de 5.000 pesetas», dice, en vez de las 1.500 que se fijan para la Península: en todo lo demás son iguales ambos artículos.)

Concuerda sustancialmente este artículo con la regla 16 del art. 1.º de la ley de 18 de Junio de 1877. Su precepto es tan claro, que no necesita de explicación alguna. Téngase también presente lo que se dispone en los arts. 1569 y 1566.

ARTÍCULO 1588

(Art. 1586 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Luego que trascurra el término legal sin haberse interpuesto ó preparado el recurso de casación, se devolverán los autos al Juzgado municipal con testimonio de la sentencia para su ejecución.

Pasados los diez días improrrogables que concede la ley para preparar el recurso de casación por infracción de ley, ó interponer el de quebrantamiento de forma, sin haberlo verificado ninguna de las partes, de derecho queda firme la sentencia, conforme á la regla general del art. 312, y como se previene expresamente en los artículos 1700 y 1749. Por eso se ordena en el presente que en tal caso se devuelvan los autos al juzgado municipal con testimonio de la sentencia para su ejecución, como debe hacerse también cuando se declare desierta la apelación por no haber comparecido el apelante. El juez de primera instancia decretará de oficio dicha devolución luego que trascurra el término, y se llevará á efecto dentro de segundo día, poniendo el actuario al pie del testimonio nota circunstanciada de las costas, si hubiere habido condena, para su exacción, como se previene en el art. 737, y se ha expuesto en su comentario.

SECCIÓN TERCERA

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESAHUCIO EN LOS JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

Ordénase en esta sección el procedimiento para la primera y la segunda instancia de los juicios de desahucio, cuando en aquélla corresponde su conocimiento á los jueces de primera instancia, con apelación á la Audiencia del territorio. Cuáles sean estos casos, determinados están concretamente en el art. 1563 y explicados en su comentario. Pero no todos están subordinados á un mismo procedimiento: á este efecto se dividen en dos grupos, como veremos en los dos comentarios que siguen, y lo hicieron también las leyes anteriores de 1855 y 1867.

ARTÍCULO 1589

Cuando la demanda de desahucio se funde en alguna de las causas, y en los casos á que se refiere el número 1.º del art. 1563, se sustanciará en juicio verbal, empleándose el mismo procedimiento establecido en la seccion anterior para los que se celebren ante los Jueces municipales, sin otras modificaciones que las siguientes:

1.ª La demanda se presentará por escrito en el papel sellado que corresponda, y formulada conforme á lo prevenido para el juicio ordinario.

2.ª El juicio verbal se celebrará dentro de los ocho dias siguientes al de la presentacion de la demanda, mediando cuatro dias por lo ménos entre dicho juicio y la citacion del demandado.

Art. 1587 de la ley para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia es al núm. 1.º del art. 1561 de esta ley, y en vez de «juicio ordinario», se dice «juicio declarativo», sin otra variación.)

ARTÍCULO 1590

Cuando la demanda se funde en la infraccion de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento, que no sea de las enumeradas en el art. 1562, se sustanciará tambien en juicio verbal ante el Juez de primera instancia, conforme á lo prevenido en el artículo anterior.

Art. 1588 para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia es al art. 1560 de esta ley, sin otra variación.)

ARTÍCULO 1591

La sentencia que dicte el Juez de primera instancia en los casos de los dos artículos que preceden, será apelable en ámbos efectos.

Admitida la apelacion, si se hubiere llenado el requisito prevenido en el art. 1566, en el caso de haberla interpuesto el demandado, se remitirán los autos sin dilacion al Tribunal superior, á costa del apelante,

con emplazamiento de las partes, por término de diez dias.

Art. 1589 para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia del párrafo 2.º es al art. 1564 de esta ley, sin otra variación.)

ARTÍCULO 1592

La segunda instancia se sustanciará en estos casos por los trámites establecidos para las apelaciones de los juicios de menor cuantía en los artículos 705 y siguientes.

Art. 1590 para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia es á los artículos 704 y siguientes de esta ley, sin otra variación.)

Estos cuatro artículos establecen el procedimiento para la primera y segunda instancia, en los casos en que la demanda tenga por objeto: 1.º, el desahucio de un establecimiento mercantil ó fabril; 2.º, el de una finca rústica cuyo arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales, aunque se funde la demanda en alguna de las causas señaladas en el art. 1562, como de la competencia de los jueces municipales, ó sea, en haber espirado el término convencional ó legal, y en su caso, el del aviso previo, ó en la falta de pago del precio convenido; y 3.º cuando la demanda, respecto á toda clase de fincas, se funde en la infracción de cualquiera otra de las condiciones estipuladas en el contrato de arrendamiento.

En todos estos casos ha de formularse la demanda por escrito, conforme á lo prevenido para el juicio declarativo de mayor cuantía en el art. 524, acompañando los documentos prevenidos en los arts. 503 y 504, y las correspondientes copias de aquélla y de éstos; ha de comparecerse por medio de procurador y con dirección de letrado, sin necesidad de intentar el acto de conciliación, y ha de emplearse en todas las actuaciones el papel timbrado correspondiente á la cuantía del negocio. Presentada la demanda, el juez de primera instancia dictará providencia sin dilación, mandando convocar al actor y al demandado á juicio verbal, con señalamiento de día y hora dentro de los ocho dias siguientes al de la presentación de aquélla, mediando cuatro dias por lo menos entre dicho juicio y

la citación del demandado. Esta se practicará y el juicio verbal se celebrará empleando el procedimiento establecido en la sección anterior para los juicios que se celebran en primera instancia ante los jueces municipales, de suerte que son aplicables á este caso todas las disposiciones contenidas en los arts. 1573 al 1582 inclusive, con la doctrina expuesta al comentarlos. Esto es lo que disponen los dos primeros artículos de este comentario, de acuerdo sustancialmente con lo establecido en el art. 639 de la ley de 1855, tal como quedó reformado por la de 25 de Junio de 1867.

Según el art. 1591, la sentencia que ponga término á dicho juicio verbal de desahucio, es apelable en ambos efectos; y como no se establece forma ni término especial para esta apelación, deberá seguirse la regla general, interponiéndola por escrito dentro de los cinco días que concede el art. 382. Cuando la interponga el demandado, no puede admitirla el juez si aquél no ha llenado el requisito prevenido en el art. 1566, de acreditar tener satisfechas las rentas vencidas y las que deba adelantar. Y admitida la apelación, han de remitirse los autos sin dilación á la Audiencia del territorio en la forma ordinaria, á costa del apelante, con emplazamiento de las partes por término de diez días para que comparezcan, si les interesa, ante dicho tribunal.

Previene, por último, el art. 1592, que en estos casos se sustanciará la segunda instancia por los trámites establecidos para las apelaciones de los juicios de menor cuantía en los artículos 705 y siguientes hasta el 713. Véanse, pues, dichos artículos y su comentario, teniendo presente la reforma hecha en el 710 por la ley de 11 de Mayo de 1888, y que no deben devolverse los autos al juzgado de primera instancia hasta que transcurran los diez días para preparar ó interponer el recurso de casación que permite el art. 1587.

ARTICULO 1593

Quando se funde la demanda de desahucio en cualquiera otra causa que no sea de las expresadas en los artículos 1562 y 1590, el Juez de primera instancia convocará también á las partes á juicio verbal, observándose lo prevenido en el art. 1589.

Si compareciendo el demandado conviniese con el demandante en los hechos, dictará el Juez sentencia sin más trámites, declarando haber lugar al desahucio, si lo estimase procedente.

No compareciendo el demandado, se le tendrá por conforme con los hechos expuestos en la demanda, y se dictará en su rebeldía la sentencia antedicha.

Esta sentencia será apelable en ámbos efectos, con aplicación de lo que se ordena en los dos artículos que preceden.

Art. 1591 de la ley para Cuba y Puerto Rico.—(*La primera referencia es á los arts. 1560 y 1588, y la segunda al art. 1587 de esta ley, sin otra variación.*)

ARTÍCULO 1594

(Art. 1592 para Cuba y Puerto Rico.)

En el caso del artículo anterior, si el demandado se opusiere al desahucio en el juicio verbal y no conviniese en los hechos, precisará los que negare y las razones en que se funda.

Consignado así en el acta, el Juez dará por terminado el acto, y conferirá traslado de la demanda al demandado por término de seis días, continuándose el juicio por los trámites y con los recursos establecidos para los incidentes.

Además de las causas expresadas en el comentario anterior, puede fundarse la demanda de desahucio contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, en la 4.^a del art. 1569 del Código civil, no comprendida en aquéllas, y puede dirigirse también contra cualquiera de las personas designadas en los núms. 2.^o y 3.^o del art. 1565 de la presente ley, que no tienen el carácter de arrendatarios, puesto que disfrutan en precario la finca, sin pagar merced. A todos estos casos se refieren los dos artículos de este comentario, ordenando el procedimiento que ha de seguirse, tanto en la primera como en la segunda instancia, en los diferentes casos que pueden ocurrir. En todos ellos, el juez de primera instancia, que

es el único competente, ha de convocar á las partes á juicio verbal, lo mismo que en los casos del comentario anterior, y si no comparece el demandado citado en forma, ó compareciendo conviene con el demandante en los hechos, ha de dictar sentencia, sin citación ni otro trámite, cuya sentencia es apelable en ambos efectos, con aplicación de lo que se ordena en los arts. 1591 y 1592. Pero si el demandado se opone al desahucio en el juicio verbal no conviniendo en los hechos, ha de precisar los que negare y las razones en que se funda, y consignado así en el acta, el juez dará por terminado el acto de la comparecencia, y conferirá traslado de la demanda al demandado por término de seis días, continuándose el juicio por los trámites y con los recursos establecidos para los incidentes en los arts. 749 y siguientes. Así se ordena con toda claridad en los dos artículos de este comentario, simplificando lo que para iguales casos establecieron los arts. 669 al 672 de la ley de 1855, modificados por la de 1867. Téngase presente que para evacuar el traslado no han de entregarse los autos al demandado, puesto que tiene las copias de la demanda y documentos que se le habrán entregado al hacerle la citación, y que la apelación ha de sustanciarse por los trámites establecidos en los arts. 887 y siguientes.

SECCIÓN CUARTA

DE LA EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA DE DESAHUCIO

ARTICULO 1595

(Art. 1593 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Las sentencias dictadas en los juicios de desahucio, serán ejecutadas por el Juez que haya entendido en la primera instancia de los mismos.

Las apelaciones que se interpongan en el período de su ejecución, serán admitidas en un solo efecto.

Ninguna dificultad puede ofrecerse en la inteligencia de este artículo: las dos reglas que contiene están sancionadas en la ley como de aplicación general, y se reproducen aquí, siguiendo el ejemplo de las leyes anteriores, para que no haya duda de que son

aplicables también á la ejecución de las sentencias en los juicios de desahucio.

ARTICULO 1596

(Art. 1594 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Luego que sea firme la sentencia que declare haber lugar al desahucio, y recibidos los autos en el Juzgado inferior en el caso de apelación, se procederá á su ejecución á instancia del actor, mandando el Juez se aperciba de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca en los términos siguientes:

Ocho días, si se trata de una casa habitación, y que habiten, con efecto, el demandado ó su familia.

Quince días, si de un establecimiento mercantil, fabril, de tráfico, ó de recreo.

Veinte días, 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.

ARTÍCULO 1597

(Art. 1595 para Cuba y Puerto Rico.)

Si el desahucio se hiciera de una finca rústica que no tuviere ninguna de las circunstancias expresadas en el último párrafo del artículo anterior, ó de una casa no habitada por el demandado, ó su familia, el lanzamiento se llevará á efecto en el acto.

Tampoco ofrece duda la inteligencia de estos dos artículos: basta atenerse á su texto para aplicarlos rectamente. Los plazos que en ellos se fijan para que el demandado desaloje la finca, si se da lugar al desahucio, son los mismos que se establecieron en los arts. 647 y 648 de la ley de 1855, habiéndose adicionado ahora los establecimientos *de recreo*, por hallarse en circunstancias análogas á los mercantiles y de tráfico, para los efectos de que se trata.

En las leyes anteriores no se fijó término para desalojar la casa habitación, que no estuviese habitada por el demandado ó su familia: esta omisión se ha subsanado ahora en el art. 1597, orde-