

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 apereciba 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-



nando que en tal caso se lleve á efecto el lanzamiento en el acto, lo mismo que el de la finca rústica que no tenga caserío, y en la cual no haya constantemente guardas, capataces ú otros sirvientes. ¿Y si la casa estuviere habitada por alguna persona ó familia con autorización ó por encargo del inquilino desahuciado? Creemos que en este caso debe concedérsele el término de ocho días para desalojarla, así como ha de concederse, conforme á la ley, el de veinte días á los guardas, capataces ó sirvientes que tengan su habitación en la finca rústica por encargo del arrendatario. Si el que ocupa la finca, sea rústica ó urbana, la tiene en precario, no podrá ser lanzado de ella sino dirigiendo contra él la demanda de desahucio, previo el requerimiento que previene el núm. 3.º del art. 1565.

## ARTICULO 1598

(Art. 1596 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

La providencia mandando la ejecución de la sentencia y el lanzamiento en su caso, se hará saber al demandado en los mismos términos en que se le haya hecho la citación, si estuviere en el lugar del juicio.

En los demas casos se notificará en estrados, parándole el mismo perjuicio que si se hiciese en su persona.

Concuerta este artículo con el 649 de la ley de 1855, pero con una modificación que no deja de tener importancia. Se refería dicho artículo de la ley anterior á «la providencia declarando el desahucio y el lanzamiento en su caso»; y como esta declaración debe hacerse hoy en la sentencia, la cual no puede ejecutarse mientras no sea firme, por esto se ha rectificado aquel concepto, refiriéndose expresamente con más propiedad el presente artículo á *la providencia mandando la ejecución de la sentencia y el lanzamiento en su caso*, que es la que debe dictarse á instancia del actor, conforme al art. 1596, para que se ejecute la sentencia luego que sea firme.

En consideración, sin duda, á ser personalísimo el hecho de desalojar la finca, se ordena que dicha providencia se haga saber al demandado en los mismos términos en que se le haya hecho la

citación, si estuviere en el lugar del juicio, esto es, que se le notifique esa providencia en su persona, aunque tenga procurador, y si no fuere habido después de dos diligencias en su busca con intervalo de seis horas, que se le notifique por medio de cédula, en la forma que ordena para la citación el art. 1573. Y se previene también que *en los demás casos*, ó sea, siempre que no esté el demandado en el lugar del juicio, aunque se sepa el punto de su residencia, se le haga la notificación en estrados, en la forma que ordena el art. 282, parándole el mismo perjuicio que si se hiciere en su persona. Sin embargo, cuando el demandado ausente del lugar del juicio, esté representado en los autos por medio de procurador, con éste deberá entenderse la notificación, conforme á lo prevenido en el art. 6.º, en cuya excepción 1.ª no está comprendido este caso, como lo está aquél.

## ARTICULO 1599

Trascurrido el término respectivamente señalado en el art. 1596, sin que el inquilino ó colono haya desalojado la finca, se procederá á lanzarlo, sin prórroga ni consideración de ningún género, y á su costa.

Art. 1597 de la ley para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia es al art. 1594 de esta ley, sin otra variación.)

## ARTÍCULO 1600

(Art. 1598 para Cuba y Puerto Rico.)

No será obstáculo para el lanzamiento que el inquilino ó colono reclame como de su propiedad labores, plantíos, ó cualquiera otra cosa, que no se pueda separar de la finca. En este caso, se extenderá diligencia expresiva de la clase, extension y estado de las cosas reclamadas.

Lo que ordenó la ley anterior de 1855 en sus artículos 650, 651 y 652, se reproduce sustancialmente en los dos de este comentario con mejor orden y más claridad, y haciendo extensivo á las fincas urbanas lo relativo á la reclamación de mejoras, inseparables de las fincas, que dicho art. 652 limitó á las rústicas.



Los términos fijados en el art. 1596 para desalojar la finca, en cada caso, son improrrogables, según la declaración hecha en el 1568. Por esto se ordena ahora que, transcurrido el término señalado sin que el inquilino ó colono haya desalojado la finca, se procederá á lanzarlo, *sin prórroga* ni consideración de ningún género, y á su costa, y sin que sirva de obstáculo la reclamación de labores, plantíos, obras, ó cualquier otra cosa que no se pueda separar de la finca, y que el desahuciado pretenda ser de su propiedad, ó que deben abonársele. En estos casos el actuario extenderá diligencia expresiva de la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas, para los efectos que se determinan en los artículos 1604 y siguientes.

Para llevar á efecto el lanzamiento, deberán emplearse los medios adecuados á cada caso. Si es una casa de habitación, se arrojará de ella al inquilino con sus muebles, menos los que deban retenerse para el pago de costas, con arreglo al art. 1601; se recogerán las llaves y se entregarán al dueño; y si la casa estuviere cerrada y no compareciese el inquilino, podrá descerrajarse la puerta, y se depositarán en forma los muebles que en ella se encontraren. Lo mismo se practicará tratándose de un establecimiento mercantil ó de otra clase. Si es finca rústica, con caserío, moradores y aperos de labranza, se arrojará también todo fuera de ella, y se entregarán al dueño las llaves de la casa; y si no reuniese estas circunstancias, bastará un simple requerimiento al colono para que se tenga por desahuciado y lanzado de ella, sin perturbar en su posesión al dueño, quien en su caso podría después hacer uso del interdicto ó juicio correspondiente. Para la práctica de estos procedimientos deberá el juez, fuera de algún caso extraordinario en que crea necesaria su presencia para evitar conflictos, comisionar á un alguacil, asistido del actuario, quien extenderá la oportuna diligencia de todo ello. Y si el arrendatario ó inquilino hiciere resistencia, podrá emplearse la fuerza pública para lanzarlo, reclamada por el juez de quien corresponda, sin perjuicio del procedimiento criminal á que daría lugar la desobediencia ó resistencia.

## ARTÍCULO 1601

(Art. 1599 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

Al ejecutar el lanzamiento se retendrán y constituirán en depósito los bienes más realizables que se encuentren, suficientes á cubrir las costas del juicio y de las diligencias posteriores que sean del cargo del demandado.

## ARTÍCULO 1602

(Art. 1600 para Cuba y Puerto Rico.)

También se retendrán y embargarán en dicho acto, si el actor lo solicitare, los bienes necesarios para cubrir el importe de las rentas ó alquileres que esté debiendo el demandado, ó el de los desperfectos que hubiere causado en la finca.

Este embargo quedará nulo de derecho, si dentro de los veinte días siguientes no entabla el actor la correspondiente demanda pidiendo su ratificación, conforme á lo prevenido para los embargos preventivos.

## ARTÍCULO 1603

(Art. 1601 para Cuba y Puerto Rico.)

Si el demandado no pagare las costas en el acto, se procederá á la venta de los bienes depositados, previa tasación por el perito ó peritos que nombre el Juez.

La enajenación se hará en la forma prevenida para el procedimiento de apremio en el juicio ejecutivo.

El primero y el tercero de estos artículos concuerdan casi literalmente con los artículos 653, 654 y 655 de la ley anterior, y se ha adicionado el segundo para suplir una omisión de dicha ley que daba lugar á dudas y á prácticas diferentes. Tan justo es asegurar el pago de las costas como el de las rentas ó alquileres que esté debiendo el demandado, existiendo además á favor de éstos la preferencia que les concede el art. 1722, núm. 7.º, del Código civil. Se ha procedido, pues, con notoria justicia al autorizar la re-



tención y embargo de los bienes más realizables, pertenecientes al demandado, que se encuentren en la finca objeto del desahucio al verificar el lanzamiento, en cuanto sean suficientes para cubrir dichas atenciones. Téngase presente que son dos embargos con diferentes objetos y distintos procedimientos ulteriores, lo cual exige que, aunque se realicen en un mismo acto, se consigne en la diligencia cuáles son los bienes que quedan sujetos al pago de las costas, y cuáles los que se embargan para pagar las rentas ó alquileres, y aun será más expedito extender dos diligencias, una para cada embargo.

El embargo para el pago de costas es *definitivo*. Del precepto absoluto del art. 1601 para que se verifique al ejecutar el lanzamiento, se deduce que debe acordarlo el juez, de oficio, aunque no lo haya solicitado el actor, al dictar aquella providencia. Sólo podrá impedirlo el demandado pagando en el acto las costas ó garantizando su pago, y si así no lo hace, hecha la tasación de costas, se procederá á la venta de dichos bienes, previo el avalúo de los mismos por perito ó peritos que nombre el juez, y no las partes, para evitar dilaciones. La enajenación se hará en la forma prevenida para el procedimiento de apremio en el juicio ejecutivo, conforme á los arts. 1481 y siguientes, según la clase de bienes, con la modificación indicada de corresponder al juez el nombramiento de perito ó peritos. Como este embargo ha de ser de los *bienes más realizables*, no hay necesidad de guardar el orden establecido en el artículo 1447.

El otro embargo para el pago de las rentas ó alquileres es *preventivo*, y está sujeto á todas las condiciones de los embargos de esta clase, menos las de los arts. 1400 al 1402. No puede decretarse sino á solicitud del actor, y quedará nulo de derecho, si dentro de los veinte días siguientes no entabla la correspondiente demanda pidiendo su ratificación, conforme á lo prevenido en los artículos 1411 y siguientes. Por la preferencia ya indicada que el Código civil concede á estos créditos sobre los bienes muebles del arrendatario existentes en la finca y sobre los frutos de la misma, por ellos deberá principiar el embargo, guardándose en lo demás el orden establecido en el art. 1447. Esto para el caso en que el

actor pida que se lleve á efecto el embargo al ejecutar el lanzamiento: si lo solicita por separado del juicio de desahucio, antes ó después del lanzamiento, como puede hacerlo, tendrá que sujetarse á todas las condiciones de los embargos preventivos.

## ARTÍCULO 1604

(Art. 1602 de la ley para Cuba y Puerto Rico.)

En los casos en que el demandado hubiere reclamado labores, plantíos, ú otra cualquier cosa que haya quedado en la finca, se procederá á su avalúo por peritos nombrados en la forma prevenida para el justiprecio de los bienes en el juicio ejecutivo.

## ARTÍCULO 1605

(Art. 1603 para Cuba y Puerto Rico.)

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

## ARTÍCULO 1606

Si el demandado limitare su reclamación á la cantidad que resulte del avalúo, y ésta no excediere de 250 pesetas, conocerá de ella en juicio verbal el juez municipal que hubiere conocido del desahucio.

En otro caso, conocerá también en juicio verbal el juez de primera instancia del partido.

Art. 1604 para Cuba y Puerto Rico.—(La cantidad á que se refiere es la de 1.000 pesetas, sin otra variación.)

## ARTÍCULO 1607

(Art. 1605 para Cuba y Puerto Rico.)

En los dos casos á que se refiere el artículo anterior, se celebrará el juicio verbal en la forma prevenida para el de desahucio.

La sentencia que recaiga en primera instancia, será apelable en ambos efectos, sustanciándose también este



recurso en la forma establecida para las apelaciones de dicho juicio en el presente título.

#### ARTÍCULO 1608

Si el arrendatario hiciera extensiva su reclamación al abono de perjuicios ó de mejoras que no sean de las expresadas en el art. 1604, no podrá ser objeto del procedimiento establecido en los artículos que preceden, y quedará á salvo su derecho para el juicio que corresponda.

Art. 1606 para Cuba y Puerto Rico.—(La referencia es al art. 1602 de esta ley, sin otra novedad.)

En estos artículos se ordena el procedimiento para resolver judicialmente, á falta de avenencia entre los interesados, las reclamaciones hechas por el demandado, en el acto del lanzamiento, sobre abono de labores, plantíos ó cualquiera otra cosa de su propiedad, que no se pueda separar de la finca, ó deba quedar en ella. El procedimiento breve y sencillo que para ello se establece, es análogo al que con igual objeto estableció la ley de 1855, en sus artículos 656 al 660, con los que concuerdan los cuatro primeros de este comentario, si bien con las modificaciones necesarias para ponerlos en armonía con las reformas sobre competencia y demás adoptadas en la presente ley. Y se ha adicionado el último, para evitar dudas en el caso á que se refiere, no previsto en la ley anterior.

Para los efectos del procedimiento, divide la ley en dos clases las reclamaciones que podrán hacer los colonos ó inquilinos contra el dueño de la finca, de la que hayan sido lanzados: las unas, de cosas ú objetos aparentes, costeados por el arrendatario, que, puedan ó no separarse de la finca, deban quedar en ella, por su naturaleza, ó por el pacto, la ley ó la costumbre, como las labores y plantíos, los abonos destinados al cultivo de la heredad, las reparaciones ordinarias en casas ó artefactos, que deba abonar el dueño, y cualquiera otra cosa que, no perteneciendo á éste, deba quedar y haya quedado en la finca; y las otras, sobre abono de perjuicios, ó de mejoras que no sean de la clase antedicha. Las primeras han de

ventilarse en juicio verbal, después de hecho el avalúo de lo que sea objeto de la reclamación, y las segundas en el juicio ordinario declarativo correspondiente á su cuantía, por exigir un examen más amplio y una discusión más detenida.

Téngase presente que sólo podrán ventilarse en juicio verbal las reclamaciones de la primera clase, que hubiere hecho el arrendatario en el acto del lanzamiento, y se hayan consignado en la diligencia que previene el art. 1600. Esta diligencia ha de ser la base de ese procedimiento, de suerte que no podrá utilizarse si en dicho acto no se hace y se consigna la reclamación, si bien quedará á salvo el derecho del arrendatario para el juicio declarativo que corresponda.

Podrá suceder que en el acto del lanzamiento reclame el arrendatario mejoras que, no siendo de las antes indicadas, comprendidas en la primera clase, se hayan consignado en la diligencia, como deberá hacerse si aquél lo exige. En tal caso, si el arrendatario hace extensiva su reclamación al abono de esas mejoras, ó de los perjuicios que le haya causado el dueño, no puede ser objeto del juicio verbal, y tampoco cuando no se conforme con el avalúo, debiendo ventilarse la cuestión en el juicio declarativo que corresponda, si aquél lo promueve, para lo cual le reserva la ley su derecho. En el juicio verbal ha de limitarse la cuestión al abono de labores, plantíos y demás que antes se ha indicado y por la cantidad que resulte del avalúo. De estas disposiciones de los artículos 1606 y 1608 se deduce que en aquel caso deberá declarar el juez no haber lugar á sustanciar la reclamación en el juicio verbal que se solicita, sin perjuicio del derecho de la parte para el juicio que corresponda.

Cuando el demandado haya reclamado, en el acto de ejecutarse el lanzamiento, el abono de labores, plantíos ú otra cualquier cosa que hubiere quedado en la finca, extendida la diligencia expresiva de la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas, á instancia de aquél, se procederá al avalúo de las mismas por peritos nombrados en la forma prevenida en los arts. 1483 y siguientes para el justiprecio de los bienes en el juicio ejecutivo. Hecho el avalúo, aquél formulará por escrito su reclamación, acompañan-



do la copia correspondiente, y si la limita á la cantidad que resulte del avalúo, y á las cosas antes indicadas, sin hacerla extensiva al abono de perjuicios ó de otras mejoras, se ventilará en juicio verbal, como ya se ha dicho. De este juicio conocerá el mismo juez municipal que hubiere conocido del desahucio, con apelación al de primera instancia del partido, cuando la cantidad no exceda de 250 pesetas (de 1.000 pesetas en Cuba y Puerto Rico). En otro caso, esto es, cuando la reclamación exceda de dicha cantidad, ó no hubiere conocido del juicio de desahucio en primera instancia el juez municipal, conocerá de ella el juez de primera instancia del partido, también en juicio verbal.

Así lo dispone el art. 1606, y según el 1607, en ambos casos, ya conozca de ese juicio incidental el juez municipal, ya el de primera instancia, se celebrará el juicio verbal en la forma prevenida para el de desahucio en los arts. 1579 y siguientes y 1589. La citación se hará por cédula en la forma ordinaria, con entrega de la copia de la demanda. Y «la sentencia que recaiga en primera instancia, será apelable en ambos efectos, sustanciándose también este recurso en la forma establecida para las apelaciones de dicho juicio de desahucio en el presente título», esto es, conforme á los arts. 1584 y siguientes, cuando la apelación sea de sentencia del juez municipal para ante el de primera instancia del partido, y conforme á lo prevenido en el 1592, cuando corresponda su conocimiento á la Audiencia del territorio, por haber dictado la sentencia el juez de primera instancia.

Pero será preciso conciliar esta disposición del art. 1607 con la regla general que establece el 488 en su párrafo 2.º Según éste cuando exceda de 250 pesetas (de 1.000 en Cuba y Puerto Rico) la demanda incidental de un juicio, del que conozca el juez de primera instancia, decidirá éste la reclamación en juicio verbal, *sin ulterior recurso*. De conformidad con esta regla, con la del art. 55, y con lo que de acuerdo con ellas se ordena en el 1606, el juez de primera instancia que conozca de un juicio de desahucio, tiene competencia para conocer de la demanda incidental que en él deduzca el demandado sobre abono de labores, plantíos ó cualquier otra cosa que haya quedado en la finca, cualquiera que sea su

cuantía; pero si ésta no excede de la cantidad antedicha, no cabe ulterior recurso contra su sentencia, en razón á que, por la cuantía del negocio, á él le corresponde decidir en última instancia. Por consiguiente, la disposición del art. 1607, que permite la apelación en ambos efectos de la sentencia que recaiga en primera instancia, sólo es aplicable á las sentencias que dicten los jueces de primera instancia en el caso de que tratamos, cuando la cuantía de la demanda incidental exceda de 250 pesetas (de 1.000 en Ultramar); y en este caso cabrá también el recurso de casación, conforme á las prescripciones especiales del mismo.

Sobre la disposición del art. 1608, último de este comentario y del juicio de desahucio, nada tenemos que añadir á lo expuesto anteriormente.

#### ADVERTENCIA

El núm. 4.º del art. 4564 de la ley para Cuba y Puerto Rico dice así: «4.º Cuando tengan por objeto el desahucio de un establecimiento mercantil ó fabril, ó *el de una finca rústica cuyo precio de arrendamiento exceda de 5.000 pesetas anuales...*»; en vez de las 4.500 que se fijan para la Península en el art. 4563 de la presente ley. Al insertar este artículo en la página 9 de este tomo, se olvidó anotar esa diferencia, única que existe entre ambos.

### FORMULARIOS DEL TÍTULO XVII

#### Del juicio de desahucio.

##### 1.—*Procedimiento en los juzgados municipales.*

*Demanda.*—Cuando corresponda al juez municipal conocer del desahucio en primera instancia, conforme al art. 4562, se presentará la demanda por medio de papeleta, como la formulada para los juicios verbales en la página 534 del tomo 3.º, extendida en el papel timbrado que corresponda á la cuantía litigiosa y acompañando copia de la misma en papel común.

*Actuaciones posteriores.*—También podrán servir de modelo para las diligencias subsiguientes á la presentación de la demanda y las demás