

muerte del deudor, ni por la declaracion en quiebra ó concurso del mismo ó del dueño de la finca hipotecada.

Vendida esta, el comprador pagará á la institucion de crédito dentro de ocho dias todo lo que se deba por razon de su préstamo y el sobrante que resulte del precio quedará á disposicion de los Tribunales para que lo distribuyan con arreglo á derecho. Este pago se entenderá sin perjuicio de la accion que pueda corresponder al deudor ó al tercero perjudicado, si lo hubiese, la cual podrá ejercitarse en el juicio correspondiente.

Toda providencia en que se ordene el secuestro ó la venta de una finca hipotecada á la institucion de crédito se notificará personalmente á los que despues de esta hayan adquirido ó inscrito algun derecho sobre ella si fuese conocido su domicilio; y si no lo fuese se les hará saber por medio de edictos que se insertarán en los periódicos oficiales y se fijarán en los parajes públicos.

De las providencias que dicten los Jueces para el secuestro ó enajenacion de los bienes hipotecados no se dará apelacion ni recurso alguno.

Si la finca hipotecada fuese embargada por otros créditos del deudor y llegare á anunciarse su remate, la institucion de crédito pedirá la rescision del préstamo y el reembolso en la forma establecida terminantemente.

La providencia que en tal caso ordene la subasta á favor de dicha institucion suspenderá de derecho el remate anunciado á instancia del otro acreedor para cuyo efecto se comunicará al Juez que lo hubiese decretado, si fuese distinto.

Tambien podrá rescindir el contrato de préstamo y se exigirá el reintegro del capital, cuando la finca hipotecada se deteriore ó disminuya de valor hasta el punto de no ser garantía suficiente del crédito.

Las cuestiones á que puede dar lugar el secuestro de la finca hipotecada ó la rescision del préstamo por insuficiencia de la hipoteca, se ventilarán por el procedimiento establecido para los incidentes en la ley de Enjuiciamiento civil.

Cuando la finca hipotecada se enajene quedará de derecho subrogado el adquirente en todas las obligaciones que por razon de ella hubiese contraido su causante con la institucion de crédito. El adquirente dará conocimiento á ésta de su adquisicion, ántes de los quince dias si-

guientes al en que se consume; y si no le hiciese le perjudicarán los procedimientos que aquella dirija contra su causante para el cobro de sus créditos.

TITULO XVII.

Del juicio de desahucio.

Este título es uno de los más importantes que contiene la ley de Enjuiciamiento, por tratarse de un juicio cuyo objeto principal consiste en proteger y amparar el derecho de propiedad contra todo el que de un modo ó de otro pretende detentarlo.

En efecto, podia perfectamente ocurrir que un inquilino ó colono firmemente persuadido de la obligacion en que se encontraba de pagar al dueño de la finca una cantidad anteriormente convenida, pretendiese alargar por medio de un litigio el cumplimiento de esta obligacion disfrutando entre tanto de la propiedad de que se trata.

La situacion en que se encontraria el legítimo propietario de esta finca no podia ser más anormal, pues reconocido de un modo indudable y positivo la legitimidad de su derecho no hallaba medio alguno de hacerlo efectivo y de disfrutar de las utilidades que su propiedad debiera producirle.

Habia en semejante ocasion un desconocimiento indudable y positivo de un derecho que siendo verdaderamente legítimo, no encontraba la proteccion que siempre deben tener en las leyes positivas títulos de tan irrecusable evidencia.

Por esto el legislador estableció este juicio especial, que sin prejuzgar ninguna cuestion ulterior, es la garantía y la sancion indispensable que en toda ocasion debe ostentar el derecho de propiedad, contra todo el que de buena ó mala fe, pero de un modo violento y arbitrario pretende impedir el disfrute seguro y tranquilo de este mismo derecho.

Definiese, pues, este juicio dentro del objeto que inmediatamente se propone diciendo que es el acto de despedir el dueño de una finca á el arrendatario de la misma, ó tambien el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario ó inquilino de una finca para que la deje libre á disposicion del dueño.

Estas definiciones tomadas de los más autorizados comentaristas, así como alguna otra que por considerarlo inútil no insertamos en este momento, nos demuestran, como más arriba queda consignado que con el desahucio no pretende la Ley sino dejar completamente á salvo el derecho del propietario sin prejuzgar cuestion alguna que ha de ventilarse en un litigio posterior.

La importancia indudable que entraña este juicio ha sido motivo de que todos los legisladores hayan fijado con especial esmero su atención en este título, dictándose diferentes leyes especiales para este objeto, de las que daremos una idea muy somera ántes de entrar en los comentarios del texto legal vigente en esta materia.

Casi todo lo contenido en nuestras antiguas leyes sobre arrendamiento y que podia tener relacion más ó ménos directa con el asunto que es en este momento objeto de nuestro estudio, vino á quedar resumido en la Ley ó decreto de las Córtes de 8 de Junio de 1813, restablecido en 6 de Setiembre de 1836 computándose algo esta materia con la Ley de 1842.

El referido decreto de 1813 fundado en la necesidad de proteger y amparar el derecho de propiedad, se establece como puntos cardinales los siguientes principios: el declarar desde el momento mismo de la promulgacion de la Ley, cerradas ó acotadas perpétuamente las dehesas, heredades y demas tierras de cualquier clase pertenecientes á dominio particular, autorizando además á sus dueños, para que las pusieran al cultivo que más oportuno considerasen, derogando por consiguiente todo precepto legal que tuviera por objeto determinar la clase de productos que un propietario pudiera obtener de sus fincas; precepto sábiamente consignado, que no solo está conforme con una sana doctrina sobre el derecho de propiedad, sino que tambien ha contribuido de un modo poderoso al engrandecimiento y desarrollo de la riqueza nacional.

En el mismo expresivo y acertado criterio se inspiran los demas artículos de esta Ley, en lo que se refiere al arrendamiento, buscando el fundamento de toda obligacion en el consentimiento libre de los interesados y estableciendo todos los medios posibles para el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones en la escritura consignadas.

Esta somera indicacion es bastante para nuestro objeto, pues nos indica el espíritu en que el legislador se encontraba inspirado; pero no

puede ménos de llamar la atención al estudiar esta Ley, el que solamente hace referencia de fincas rústicas sin prestar el apoyo que debiera á las urbanas, igualmente necesitadas de la proteccion de una ley prudente y acertada.

A llenar semejante vacío vino la Ley de 1842, en la que vemos consignadas oportunas disposiciones, estas eran la concesion absoluta otorgada á los propietarios de fincas urbanas para contratar libremente sobre los mismos, haciendo desde luego obligatorio el fiel cumplimiento de las obligaciones consignadas en el contrato de arrendamiento, y la determinacion de que cumplido el plazo fijado para el mismo, este queda terminado, y el inquilino ó arrendador está en la abligacion de abandonar la finca sin nuevo procedimiento ó apremio.

Tales son los dos más importantes precedentes que tenemos en esta materia como verdadera fuente, de la cual se han derivado las leyes ó decretos promulgados posteriormente, y que ya de un modo directo se refieren al procedimiento que ha de emplearse en el juicio de desahucio.

Es la primera de estas leyes la de 22 de Junio de 1867, en la cual vemos admitidos muchos casos de desahucio que no se encontraban consignados en las leyes anteriores, pues en estas solo se aceptaba la de terminar el plazo del arrendamiento y el no abandonar la finca, mientras que en la Ley de 1867 se acepta y hace extensivo este juicio al no cumplimiento de las obligaciones estipuladas en la escritura de arrendamiento.

En cambio de esto, encontramos que se dilata algo la fecha en que debe celebrarse el juicio á contar del dia en que se presentó la demanda, consignándose que sea á los ocho dias de dicha presentacion, lo que si en un principio parece como que es perjudicar los intereses del propietario, medítadamente juzgado merece aplaudirse, pues con ello se logra una mayor garantía de justicia en la sentencia, cosa que no puede ménos de ser tenida muy en cuenta en la determinacion de todo precepto legal.

Finalmente; otra disposicion muy importante consignada en esta Ley de 1867, es la de no admitir el recurso contra la sentencia dictada por el Juez (si el demandante es el inquilino ó arrendatario), sin haber abonado las rentas vencidas y las cantidades que deban adelantarse segun lo estipulado en el contrato de arrendamiento.

En la reforma introducida en 1869, el juicio de desahucio sufrió ligeras modificaciones; siendo la única importante de que nos parece debemos hacer especial mención, la de que si en la demanda no alega alguna razón que se encuentre consignada en la Ley, el Juez recibirá el pleito á prueba por un término que no exceda de 10 días previa citación de las partes á juicio verbal y de no convenir el demandado en los hechos en que se funda el desahucio.

Por último, tenemos la Ley de 18 de Enero de 1877, en la cual ya las modificaciones son de más importancia y que reseñaremos con la mayor brevedad posible.

Determina en primer término que la competencia para juzgar del desahucio en ciertas y determinadas circunstancias corresponde á los Jueces municipales; también encontramos extendidas las causas en que pueda fundarse la demanda de desahucio, así como los medios que la autoridad pueda emplear á fin de que llegue á conocimiento del demandado la citación del Juez.

En cuanto á los plazos de celebración del juicio se determina que éste ha de verificarse á los seis días de la presentación de la demanda, estableciendo una próroga mayor para las pruebas de diez y ocho días, quedando, sin embargo, autorizado el Juez á extenderlo á veinte, siendo este último plazo verdaderamente improrogable: por último se determina que contra las sentencias dictadas por los Jueces de primera instancia en desahucios de fincas rústicas ó urbanas, cuyos alquileres ó rentas vencidas á la publicación de dicha sentencia no excedieran de 3,000 reales, no se admitirá recurso de casación por infracción de Ley ó doctrina legal, pero sí por quebrantamiento de alguna de las formas del juicio.

Con estos antecedentes nos parece que tenemos bastante para reseñar de un modo general y comprensivo el criterio que preside en la Ley vigente de Enjuiciamiento; cuyos preceptos legales han de merecernos especial comentario en cada uno de los artículos en que este título encuentra su completo desarrollo.

Desde luego merece nuestro aplauso por punto general el espíritu que informa esta Ley, pues por él se comprende que el legislador se ha poseído por completo y con oportuno y acertado criterio de cuál es el fin que real y directamente debe desempeñar el juicio de desahucio. En la ligera historia que hemos consignado en páginas anteriores, he-

mos visto cómo desde el momento mismo en que se han empezado á dictar disposiciones de carácter especial sobre este juicio, se ha ido marcando que el fin primordial que ha de cumplir en las relaciones jurídicas de la sociedad el desahucio, no es otro que el de proteger y amparar el sagrado derecho de propiedad contra todo aquello que pudiera de un modo ó de otro impedir que este derecho no gozara de la independencia y garantías que por su propia y esencial naturaleza le corresponde.

Inspirado en tan sana doctrina encontramos todas y cada una de las disposiciones y preceptos de la nueva Ley, por la cual nada debemos oponer ni criticar cuanto á lo que referirse pueda al espíritu que podemos llamar generador de la Ley vigente en este título.

También merece nuestro aplauso el método ordenado y científico en que cada una de las disposiciones se encuentran desarrolladas en división y clasificación por capítulos, su extremada minuciosidad y previsión, lo que si en un principio parece como indicar algo que aumenta las dificultades de conocer de un modo completo y perfecto este título mediamente considerable, sirve únicamente para hacer más palmario y evidente el criterio del legislador, disminuyendo en su consecuencia las interpretaciones de la Ley, origen y causa de tanto y tanto litigio.

Natural nos parece que de un modo brevísimo indiquemos la estructura de este título ántes de entrar en la interpretación y comentarios de cada uno de sus artículos.

Se refiere al desahucio el título XVII de la Ley de Enjuiciamiento: compónese este título de cuatro secciones con un total de 48 artículos, desde el 1561 al 1608, ambos inclusive. La sección primera, que lleva por epígrafe el nombre de *Disposiciones generales*, se ocupa en determinar las Autoridades del orden judicial que son competentes para entender en demandas sobre juicios de desahucio clasificando las condiciones que en cada caso han de concurrir, á fin de evitar todo género de competencias entre Jueces de primera instancia y Jueces municipales, ambos autorizados á entender en esta clase de juicios; igualmente se determina en esta sección la parte que el legislador considera competente para promover el juicio de desahucio y los casos en que este juicio es procedente: finalmente, se halla comprendido en esta primera sección todo lo que hace referencia á las condiciones que han de con-

currir para admitir el recurso de casacion contra sentencia dictada en juicio de desahucio. La seccion segunda lleva el siguiente epígrafe: *Del procedimiento para el desahucio en los Juzgados municipales.*

Nada nos parece necesario decir para que nuestros lectores comprendan el género de disposiciones que en esta seccion se contienen, pues el nombre lo indica con bastante y completa claridad. Esta seccion nos parece perfectamente establecida, pues siendo una novedad el reconocimiento en favor de los Jueces municipales de poder entender en demanda de desahucio (doctrina que ya encontramos consignada en la Ley de 1877) natural y preciso era que se estableciesen por el legislador de un modo terminante el procedimiento que en semejante ocasion debe seguirse, pues de manera alguna podia ser el mismo que en el de los Juzgados de primera instancia.

Colorario y consecuencia indispensable de esta distincion es el asunto de que se ocupa la seccion tercera, en la cual se determina *el procedimiento para el desahucio en los Juzgados de primera instancia.* La cuarta y última seccion se denomina: *De la ejecucion de la sentencia de desahucio,* y en ella con minuciosidad y precision se consigna cuanto á este punto concreto es oportuno y procedente á juicio del legislador. Nada diremos especialmente sobre cada uno de los artículos que ésta, como las anteriores secciones, contienen, pues semejante trabajo es propio de las observaciones que hemos de hacer, una vez terminado lo que pudiéramos llamar el bosquejo general del título de desahucio que en las presentes páginas comentamos.

Lo que sí nos parece acertado y oportuno consignar en este momento son algunas palabras referentes á las distinciones más radicales que existen entre la presente Ley y todas las anteriores, y así como también llamar la atencion del legislador y de nuestros lectores sobre algunos problemás jurídicos que en la práctica han de ofrecerse, y que no encontramos resueltos ni previstos en ninguno de los artículos de presente título, por lo cual nos parece que ocupan el lugar que les corresponde en estas observaciones preliminares.

La reforma que desde luego llama más poderosamente la atencion al comparar la actual Ley de Enjuiciamiento con la anterior, es el dar competencia á los Jueces municipales para entender en demandas de desahucio, precepto que como anteriormente hemos consignado, se halla ya establecido en la Ley especial de desahucio promulgada en 1877,

si bien en el presente título encuentra esta doctrina un desarrollo y un cumplimiento muy superior al que tenia en la referida Ley del 77.

Fijo el legislador en su deseo constante de que no pueda escaparse á las prescripciones de la presente Ley persona alguna de las que en ella se encuentren comprendidas, segun el espíritu que en sus disposiciones y fin debe realizar, añade el artículo en que se establecen los plazos para arrojar de la finca, una vez lograda la sentencia de desahucio, la palabra finca de recreo, cuya modificacion juzgaremos al ocuparnos del artículo en que esta variacion se halla consignada.

También encontramos algunas variaciones dignas de ser notadas entre la presente Ley y la de 1872, especialmente en todo lo que pueda referirse al procedimiento y á la mayor garantía de justicia en la resolucion ó sentencia definitiva del pleito; tal acontece en lo consignado en los arts. 1575 y 76, para los casos en que el demandado no apareciese ó se hallare ausente y de cuyos preceptos nos ocuparemos detenidamente al comentar el articulado de la presente Ley.

También hemos podido observar un evidente progreso entre la Ley vigente y la anterior, en el orden y acertado desarrollo de cada uno de los preceptos legales que este título contiene, mereciendo muy especialmente nuestro elogio en tal sentido los arts. 1577, 1581 y 1599, cuya modificacion determinaremos en el lugar correspondiente.

Finalmente, dos variaciones importantes entre la presente Ley y la especial de desahucio de 1877, son el aumentar el valor de la finca para que pueda ser aceptado el recurso de casacion, doctrina que se halla inspirada en el deseo evidente y manifiesto de evitar que el derecho de propiedad pueda encontrarse en una situacion relativamente indeterminada, y el aumentar igualmente la cantidad, en virtud de la cual es competente el Juez municipal, para proveer su demanda de desahucio.

Tal es la estructura general de la Ley á grandes rasgos bosquejada: tales las modificaciones que en su sentido y tendencia pueden desde luego consignarse entre la presente Ley y las anteriores, hasta este momento en vigor.

La justicia é imparcialidad con que debe escribirse todo comentario para que cumplan el fin que al publicarlos nos animan, exigen de nosotros que al terminar esta especie de descripcion de la presente Ley, felicitemos al legislador por la prudencia y acertado criterio con que ha sabido desarrollar la importante materia en que se ocupa del título

de desahucio. Encontramos, no obstante, algudos vacíos y lunares que es nuestra obligación consignarlos de un modo categórico y minucioso.

De los defectos que en algunos de los artículos encontramos, nos ocuparemos más adelante; ahora cúmplenos consignar únicamente algunas dudas, algunos problemas que entendemos pueden ser motivo de importantes é interesantes litigios, cuyas cuestiones jurídicas no se encuentran resueltas de un modo taxativo y terminante en la presente Ley, y los cuales expondremos con la mayor claridad posible en esta introducción, dando al propio tiempo á conocer nuestro modo de pensar ó resolver el litigio en el caso que consideramos muy probable, que esto pudiera presentarse al regir y aplicar la Ley que comentamos.

Reune esta condición el caso de haber convertido en derecho real el arrendamiento, por encontrarse inscrito en el Registro de la propiedad.

Indudablemente, que siendo el procedimiento de desahucio de índole y naturaleza completamente especial ó particular, y encontrándose el Juez frente á frente con un derecho que reviste y reúne todas cuantas condiciones son de desear, á fin de ser garantido y respetado, no solo por cualquier individuo de la sociedad, sino también por los Tribunales mismos que han de ser parcos y prudentes contra garantías de legalidad de tan irrecusable evidencia; parece cosa fuera de toda duda, que en el momento mismo en que este caso se ofreciera en la realidad de la vida se presentaba con él un problema jurídico y de interpretación legal, que de manera alguna podía ser resuelto fácil y sencillamente sin atender á otra cosa para su solución, que el tratarse de un arrendamiento. ¿Es posible acaso suponer que la inscripción del registro no alteraba ni perturbaba la naturaleza y condiciones del arrendamiento en forma y proporción bastante para que pudiera justificarse el que semejante desahucio quedara sometido á procedimientos distintos á los restantes? Estas consideraciones que arrancan de un modo directo de la naturaleza misma de los derechos reales, que son consecuencia precisa é indispensable de las modificaciones, que todo legislador establece en los textos de la Ley positiva, sea uno y otro el derecho á que se puedan referir y la garantía que este mismo derecho ostenta, para ser respetado y reconocido; esta cuestión interesante no es ni directa ni indirectamente resuelta por el legislador en la Ley que comentamos, como seguramente hubiera debido acontecer, que no es Ley digna de ser aplaudida, sino aquella que recorriendo paso á paso

la aplicación del texto legal á los diferentes casos y problemas que en la vida social se ofrecen de continuo, procura determinar á priori, la solución de este problema, sin que al hacer este trabajo pueda por nadie suponerse que se rebaja y empequeñece la alta misión de los Tribunales de justicia, pues todavía en la múltiple variedad con que las cuestiones se ofrecen en la vida del derecho y en la aplicación de la Ley positiva (con ser esta aplicación indudable y evidente) queda ancho y dilatado campo donde el magistrado puede ensayar y poner en práctica y ejercicio las dotes de su inteligencia y el tesoro de sus conocimientos y experiencia.

Seguramente que esta cuestión es algo compleja, y necesaria para ser cumplidamente tratada un desarrollo y una extensión que no permiten las condiciones de estos comentarios; así, pues, en pocas palabras procuraremos dejar consignada nuestra opinión con la mayor precisión y claridad posible.

Es regla eterna en la interpretación de todo texto legal, el procurar consignar el espíritu que le anima, la tendencia á que sus disposiciones se dirigen, y el fin primordial que debe desempeñar en la resolución de las diferentes cuestiones que su práctica necesariamente produce. La ligerísima reseña, que en páginas anteriores hemos consignado, con ser tan breve y somera, es no obstante, dato suficiente para comprender la especial naturaleza del juicio de desahucio, y el fin que debe con él alcanzarse, para que ésta su propia naturaleza, no quede virtual y evidentemente falseada y desconocida.

Amparo y protección del derecho de propiedad en todo lo que pudiéramos llamar la gestación de este juicio á través de las modificaciones que ha sufrido vienen revistiendo de un modo evidente y cada vez más positivo, este especialísimo carácter, para lo cual todos los legisladores no han tenido reparo de ningún género en establecer cuantas reformas les han parecido oportunas y acertadas, á fin de que este juicio sea principalmente garantía firmísima y poderosa del derecho de propiedad. Por esto mismo también se ha procurado determinar con precisión matemática el alcance y consecuencias que este juicio tiene, dejando siempre fuera de su procedimiento y de las consecuencias de la sentencia de desahucio todos los derechos que como colorario del contrato de arrendamiento pudieran corresponder al colono ó arrendatario.

Esta es la nota más saliente y más indudable de todas las disposi-

ciones legislativas que sobre desahucio hemos examinado, y esta también debe servirnos para determinar la solución que en nuestro juicio puede y debe darse al problema anteriormente apuntado, ya que la oscuridad de texto legal no permite afirmar á ciencia cierta y con absoluta seguridad, cual es en este punto el criterio del legislador. Así, pues, en toda ocasión en que sea justa la demanda de desahucio por someterse á una de las condiciones en la Ley consignada por que esta procedencia y justicia ha reconocido procede el desahucio aunque el contrato de arrendamiento se haya convertido en un derecho verdaderamente real; tal es nuestra opinión que hoy consignamos con entera franqueza por considerarla la única posible y justa si pretendemos como es nuestro deber y ha de serlo también el de los Tribunales de justicia, aplicar la Ley en perfecta y completa armonía con su espíritu y sentido, y sin que en ninguna ocasión ni momento pueda comprenderse que se altera ó falta la tendencia y el fin que cada una de las disposiciones legales pueden y deben cumplir en la realidad de la vida.

En tal sentido y con semejante criterio no dudamos en sostener la solución apuntada en el presente problema, pues ella se identifica de un modo completo y absoluto con la naturaleza que en el campo de la filosofía y en el de la historia ha presentado siempre el juicio de desahucio.

Con la misma brevedad que este problema, hemos de ocuparnos de otro que tampoco entendemos resuelto en ninguna de las secciones ni artículos en que el presente título de desahucio se encuentra dividido.

Es este el determinar de un modo categórico y concreto, si procede la acumulación de autos en un desahucio solicitado por el dueño después de avisar al inquilino con la anticipación convenida, y la demanda ordinaria entablada por el inquilino contra el dueño sobre cumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento.

Seguramente que esta cuestión, en el primer momento, no puede menos de dar lugar á alguna duda, pues podrá fácilmente acontecer que el propietario de una finca dejará de cumplir alguna de las obligaciones anteriormente estipuladas en el contrato de arrendamiento, y el inquilino entablara demanda ordinaria á fin de conseguir que dicho propietario cumpliera con la obligación convenida, y en estas condiciones el dueño de la finca comprendiendo lo temerario é injusto de su conducta, acudiera al procedimiento del desahucio, quedando por conse-

cuencia el inquilino arrojado de su propiedad y por lo tanto terminado definitivamente el contrato de arrendamiento, cesando con ello al propio tiempo todas las obligaciones y todo motivo fundado de reclamación contra el propietario por parte del arrendatario ó colono.

Conducta que de manera alguna podía ni debía ser amparada por el legislador, aunque del sentido ó letra de la Ley se desprendiera semejante absurdo; pues si el desahucio se encuentra establecido para que sirva de apoyo y protección al derecho de propiedad, no puede de manera alguna ser su objeto ni su fin el que los arrendatarios ó colonos sean juguete manejados al gusto y capricho del propietario.

Entendemos que el suponer que esto pueda verificarse, es desconocer por completo el espíritu del legislador, pues aunque es verdad que nada determina en concreto, también lo es que solo olvidando de un modo absoluto la naturaleza de este juicio, es como podría sustentarse imparcialmente semejante temerario criterio.

El juicio de desahucio se encuentra establecido para proteger, es cierto, el derecho de propiedad, pero bien se determina que la sentencia que sobre él recaiga solo alcanza á que el inquilino ó colono sea ó no lanzado de la finca, pero dejando siempre expedito y franco el camino para que se entablen nuevos litigios, ó si continúa, prevalezcan los anteriormente existentes.

Consideramos, pues, que el dictar una sentencia favorable en demanda de desahucio, no puede de manera significar ni directa ni indirectamente que el arrendatario pueda perder el derecho que le asista de reclamar ante los Tribunales de justicia cuantas indemnizaciones considere procedentes por no cumplir el propietario alguna de las cláusulas en el contrato establecidas.

Pero así como en este punto entendemos de tal modo la interpretación de la Ley, asimismo consideramos que no puede en manera alguna sustentarse que sea posible declarar la acumulación de autos en litigios de índole tan diversa y de procedimientos tan radicalmente diferentes como son el desahucio y la demanda ordinaria por infracción de una condición estipulada.

El juicio de desahucio en nuestra opinión, debe pues, en semejante caso, verse aisladamente, sometiéndose en todo al procedimiento en la Ley taxativamente consignado, sin que se pueda declarar acumulaciones que infringiendo el espíritu de la Ley y al fin que este juicio debe

realizar en la vida jurídica, destruyendo radicalmente la naturaleza verdaderamente propia y sustantiva de este título, y en cierto modo produciendo consecuencias lamentables en el respetable derecho de propiedad que por todos conceptos y motivos debe ser uno de los que con mayor celo é interés han de mantenerse garantidos y respetados por el texto de toda Ley positiva.

¿Podrá, sin embargo, suponerse que este criterio nuestro, es hasta tal punto verdadero, que el legislador ha obrado acertadamente al no ocuparse de él en la redacción de la Ley?

En nuestro juicio la contestación debe ser completamente negativa con mayor ó menor razón, emanada de una inteligencia un poco sutil; tal vez hubiera quien ánte los Tribunales de justicia sustentase un criterio diametralmente opuesto, y el legislador con la experiencia y perspicacia con que seguramete ha de redactarse todo texto legal, debió adelantarse á dar una solución franca y resuelta sobre este punto; solución que no encontramos, y sobre la cual hubiéramos manifestado nuestro juicio con la misma sinceridad con que hoy condenamos el silencio en que en este punto se ha encerrado el legislador. Estos son los lunares más importantes que estudiando el sentido general de la Ley, encontramos que pueden indicarse sin perjuicio de señalar otros que por referirse ya de un modo inmediato y directo á algunas de las disposiciones sostenidas en el articulado de la Ley, serán objeto de nuestra crítica en las cuartillas que consagramos á comentar el articulado del presente título de desahucio. Aunque ligero é imperfecto este trabajo, entendemos que él puede servir para ayudar á los letrados, á fin de que encuentren en pocas páginas reunidas las más importantes disposiciones que sobre desahucio se hayan dictado, así como el sentido general que preside en la Ley vigente y el que debe servir de norma y solución en algunos puntos oscuros ó no resueltos por el legislador de un modo concreto y categórico.

Entremos, pues, en la segunda parte ó sea en lo que real y verdaderamente podemos calificar de comentarios al tít. 17 de la Ley vigente de Enjuiciamiento civil.

SECCION PRIMERA.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1561. 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 auxilios.

La doctrina que establece este artículo, enteramente de acuerdo con lo consignado en leyes anteriores, es no solo un principio de derecho, sino que habiendo ocasionado más de un litigio, se encuentra sancionada por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de Enero de 1864; las condiciones propias y peculiares de este juicio, la importancia indudable y demostrada del asunto que en él se ventila, aconsejan de un modo poderoso que esta doctrina se conserve constantemente en vigor.

Art. 1562. 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.ª En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- 2.ª 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.
- 3.ª En la falta de pago del precio convenido.

Este principio que encontramos ya consignado en la Ley especial de desahucio de 1877 merece nuestro elogio, pues sin pretender en este momento estudiar el alcance que debe concederse á la jurisdicción de los Jueces municipales, parécenos que responde de un modo preciso á la naturaleza de esta autoridad jurídica, mucho más con la limitación que en la ley se consigna, y si se tiene en cuenta por otra parte, la influencia poderosa que puede ejercer para el esclarecimiento de la verdad y justicia de la demanda las costumbres y usos de distintas localidades que muy especialmente en algunas de nuestras provincias y entre la gente del campo constituyen una especie de derecho consuetudinario, que si no puede consentirse destruya el precepto legal, puede servir para el conocimiento de la buena ó la mala fe con que procede un colono ó arrendatario oponiéndose al deseo ó al propietario de la finca.