

Los jueces municipales, naturales por regla general del pueblo donde desempeñan este cargo, y habiendo vivido desde su niñez en aquella localidad, pueden tener un conocimiento tan completo y acabado de estas costumbres que nos parece acertado el legislador al determinar que la jurisdicción en los dos casos fijados de un modo taxativo en el texto de la misma Ley pertenecen á los Jueces municipales. Parécenos igualmente oportuno el criterio que preside en la determinación de las condiciones en que esta jurisdicción es reconocida, pues en realidad solo se refieren á verdaderos hechos de tan fácil é indudable demostración que no es posible en justicia acusar de contradictorio este principio con el resto de atribuciones que tanto en el orden civil como en el criminal es de competencia de los jueces municipales, mucho más si se tiene en cuenta la aclaración ó verdadera excepción que se consigna en el párrafo primero del artículo inmediato al que en este momento comentamos y que nos parece es todo cuanto pudiera desearse para conservar la unidad en la jurisdicción de las distintas autoridades del orden judicial al propio tiempo que la garantía segura del acierto y justicia en los fallos de todo litigio.

Art. 1563. Conocerán de estos juicios los Jueces de primera instancia que sean competentes, conforme á la regla 13 del art. 63:

1.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 1,500 pesetas anuales aunque se funde la demanda en alguna de las causas señaladas en el artículo anterior.

2.º Cuando la demanda respecto à toda clase de fincas se funde en una causa que no sea de las comprendidas en dicho artículo.

La primera parte de este artículo queda justificada por las consideraciones que hemos expuesto al comentar el artículo anterior y nos parecen oportunas y acertadas.

No merece igualmente nuestro elogio el segundo párrafo del presente artículo por considerarlo demasiado vago é indeterminado en su redacción.

En las ligeras consideraciones que precedían á este título hemos señalado la tendencia determinada en todas las leyes de ir ampliando de un modo verdaderamente extraordinario los motivos en que la deman-

da de desahucio pudiera fundarse, tendencia que cuando no llega á una verdadera exageración merece nuestro aplauso, pues puede contribuir á que sean más grandes y más positivas las ventajas y utilidades que el presente juicio de desahucio pueda reportar. Sin embargo de esto, entendemos que tampoco es justo ni prudente el hacer posible que el arrendador ó colono de una finca pueda encontrarse materialmente entregado al capricho ó sutileza de un propietario que por razones de conveniencia moleste é interrumpa con gran frecuencia el goce tranquilo y sosegado de aquella finca.

Bien comprendemos que la previsión del legislador no puede llegar nunca á consignar de un modo fijo, y pudiéramos decir definitivo, todas las razones en que la demanda de desahucio pudiera fundarse: pero ya que esto no sea posible, parécenos por lo ménos que hubiera sido oportuno y acertado consignar lo más importante, añadiendo después que la demanda podría fundarse también en razones de semejanza á las anteriormente consignadas, lo cual serviría como de norma á los Tribunales de Justicia y de poderoso freno á los litigantes temerarios.

No puede nunca el legislador olvidar que cuantas disposiciones se consignen en las leyes positivas pueden servir, al propio tiempo que de garantía y sanción de un derecho legítimo y justo, de pretexto para realizar abusos y cometer injusticias; y que no basta de manera alguna confiar en la rectitud y acierto de los Tribunales de justicia, sino que al propio tiempo es indispensable que se determine con la mayor precisión posible el criterio y alcance que se quiere conceder á cada uno de los derechos; condiciones que entendemos no existen en el párrafo segundo del presente artículo, por cuya razón hemos expuesto estas indicaciones que nos parecen sobre todo de gran utilidad práctica.

Art. 1564. Serán parte legítima para promover el juicio de desahucio los que tengan la posesión real de la finca á título de dueños usufructuarios, ó cualquiera otro que les dé derecho á disfrutarla, y sus causa-habientes.

Este artículo encontramos que es demasiado concreto y sencillo en su redacción para que no pueda dar lugar á dudas é interpretaciones, origen y causa de infinitos litigios.

Parece que el legislador ha dado solo importancia y ha marcado de un modo concreto las condiciones y requisitos necesarios para el caso en que sea uno solo el inquilino ó arrendatario que ocupe la finca, deter-

minando en su consecuencia el género y forma de relaciones que pueden existir entre el propietario y el inquilino ó colono, pero pasando por alto completamente el procedimiento que pueda y deba seguirse entre dos cohabitantes de una misma finca cuando uno de ellos falta al cumplimiento de las obligaciones estipuladas.

Es indudable y evidente que el problema jurídico que se encuentra resuelto por el juicio de desahucio, problema que entraña una gravedad extraordinaria que arranca directamente de altos y elevados principios de justicia, cual es la necesidad de amparar y proteger el derecho de propiedad y el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones en el arrendamiento consignadas, merece que el legislador fije con atención reflexiva y prudente su criterio determinando todos los casos y condiciones en que el litigio pueda y deba real y verdaderamente encontrarse comprendido dentro de la naturaleza especial del juicio de desahucio.

Esta determinación podía haberse hecho en lugar más oportuno y propio que en la redacción del art. 1564 que en este momento comentamos.

No es decir esto que la redacción de este artículo fuera de tal modo prolija y minuciosa que estuvieran concretamente consignados en él cada uno de los casos que en la práctica se pudieran ofrecer; pero sí hubiera debido señalarse con mayor claridad si el desahucio es procedimiento únicamente reservado al que puede ostentar un título de derecho de propiedad, ó si también alcanza á todo el que sin disfrutar de aquel título pretende que se cumpla una obligación estipulada y que por la forma en que se hace y la naturaleza que presenta se halla real y verdaderamente contenida en el contrato de arrendamiento.

¿Es el juicio de desahucio una garantía del cumplimiento de las obligaciones estipuladas en todo contrato de arrendamiento, ó por el contrario, es única y exclusivamente un apoyo, una firme y poderosa garantía que en las leyes positivas encuentran los propietarios ó dueños legítimos de una finca en sus relaciones con los colonos y arrendatarios?

Esta es la cuestión de principio que no puede menos de presentarse ante la concisión extraordinaria é inconveniente con que encontramos redactado el art. 1564.

Ya en páginas anteriores hemos expuesto con la mayor claridad posible nuestra opinión; ya hemos dicho que en nuestro juicio el desahu-

cio es única y exclusivamente garantía y apoyo del derecho de propiedad, medio eficaz y poderoso de impedir que el legítimo propietario de una finca pueda encontrarse en la situación violenta y difícil de no poder disfrutar de los derechos que real y verdaderamente le corresponden por resistirse al pago el inquilino, y no hallar en la Ley medio alguno de que pudiera ser arrojado de aquella propiedad, que para poder y evitar semejante caso se estableció con acierto digno en todos conceptos de ser aplaudido el juicio de desahucio que con esta especial y concreta naturaleza ha ido desarrollándose y desenvolviéndose en el curso de la historia y que por esto mismo la Ley determina de un modo bien concreto y categórico que la sentencia de desahucio solo alcanza y puede producir el ser arrojado el inquilino ó arrendatario, dejando siempre libre y expedito el procedimiento para que se puedan hacer todas cuantas reclamaciones en otro concepto se crean justas y oportunas por parte del inquilino ó arrendador.

Con esta misma doctrina, en la introducción hemos afirmado resueltamente que no era acumulable la reclamación del inquilino contra el propietario y la demanda de desahucio y con igual criterio frente al problema que este artículo nos produce, creemos también que podemos resolverlo afirmando que el juicio de desahucio únicamente se encuentra establecido para terminar las relaciones que existen entre el propietario y el inquilino en el caso concreto en que el primero pretende que su finca quede libre y el segundo se niegue á ello, concurriendo como es consiguiente todas las circunstancias que la Ley reclama y pide para semejante procedimiento.

En toda otra cuestión, en toda otra clase de litigios, el procedimiento de desahucio no es oportuno y por consiguiente si en la práctica y aplicación del presente artículo á causa de la indeterminación con que se encuentra redactado surgiera alguna duda, es nuestra opinión que esta duda fuese resuelta en sentido y con el criterio que en las cuartillas precedentes dejamos consignado. Que esta aclaración era de todo punto indispensable; que el legislador no ha procedido con acierto en la redacción de este artículo nos lo demuestran no solo la doctrina ó cuestión de principios que venimos consignando, sino también los infinitos casos que en la práctica pueden ofrecer; casos y cuestiones que presentando de cada uno una naturaleza de diferentes condiciones y caracte-

téres diametralmente distintos podrian dar y de seguro darian motivo y pretexto para que los tribunales se encontrasen con no pocas dificultades en su resolucio, suponiendo que para resolver la aceptasen desde luego y de un modo franco y decidido el criterio que como tésis general hemos expuesto en páginas anteriores.

Indiquemos á grandes rasgos los casos que de un modo más evidente entendemos que pueden ofrecerse con la práctica y que de una manera más ó ménos indudable se hallan previstos y resueltos con la doctrina que sobre el desahucio venimos resolviendo en estos comentarios.

Es muy frecuente en las grandes poblaciones, particularmente el que una sola habitacion sea ocupada por dos inquilinos, los cuales tienen entre sí pactada la forma en que se ha de abonar la cantidad convenida con el propietario. Ahora bien, si uno de éstos inquilinos falta al cumplimiento de alguna de las obligaciones estipuladas, seguramente que surge inmediatamente preguntar ¿podrá el otro inquilino emplear el procedimiento de desahucio por el no cumplimiento de las obligaciones estipuladas?

No hemos de detallar minuciosamente nuestra contestacion: apliquemos á este caso concreto la doctrina anteriormente consignada y la solucio será indudablemente negativa; el contrato existente entre estos dos inquilinos entre sí no arranca ni descansa en el derecho de propiedad, y en su consecuencia no es posible afirmar que el cumplimiento de la obligacion pueda ser conseguido por medio del juicio de desahucio. Otro caso que tambien puede ofrecerse y que se encuentra evidentemente comprendido en el presente artículo es el siguiente: Varias personas son propietarios de una misma finca que todos ellos ocupan, habiendo delegado la administracion de la misma con un poder en favor de uno de ellos. Cualquiera de estos propietarios deja de abonar la cantidad con sus dueños convenida, cantidad que excede á lo que le pertenece como propietario de la finca, ¿podrán los otros ó el que desempeña el cargo de administrador emplear contra el moroso el procedimiento de desahucio?

Desde luego que en este caso debemos distinguir con especial cuidado cuándo se ha otorgado poder ó no; pues podría con la mayor facilidad acontecer que un legítimo dueño fuese arrojado de su propiedad sin que para ello hubiera real y verdaderamente derecho alguno que justifique semejante atropello. Si el poder en efecto se otorgó y con-

curren todas las circunstancias que anteriormente hemos señalado, entonces es nuestra opinion que el contrato realizado entre los demas propietarios y éstos que no cumplen las obligaciones estipuladas es real y verdaderamente un contrato de arrendamiento, contrato en el cual aparecen de una parte personas que ostentan como título que legitima su demanda el derecho de propiedad y de otra un arrendatario que por determinadas circunstancias se ha obligado á pagar una cantidad en concepto de arriendo por ocupar su misma finca, lo cual hace que en este contrato especial no puede ni es posible de manera alguna reconocerle otro carácter que el de arrendatario, resolviendo en su consecuencia quedar sometido á los procedimientos y á todas las disposiciones que referentes á este contrato se consignan en la Ley. Esta es nuestra opinion que con entera sinceridad exponemos, si bien hemos de añadir que es indispensable que en semejante caso se tenga la mayor prudencia, pues fácilmente un ligero descuido puede ser motivo de que el legítimo propietario se encuentre arrojado de su finca con lo cual no solo se comete una arbitrariedad incalificable, sino que al propio tiempo vendria á acontecer que precisamente el juicio de desahucio, garantía la más poderosa que en la Ley existe como apoyo del derecho de propiedad, era arma que menoscababa y que afirma destruir aquello mismo que con él se pretendia afirmar.

Cuando cuestion tan grave y delicada puede ser producida en la práctica en la aplicacion del presente artículo parécenos que nada de más hubiera sido que el legislador, fijando su atencion con mayor esmero y cuidado en la redaccion del texto legal, hubiera consignado su criterio anteponiéndose á las interpretaciones de la Ley y á la sutileza de los litigantes temerarios.

Tambien comprende la interpretacion del presente artículo el determinar si los dueños de fondas y casas de huéspedes pueden emplear el procedimiento de desahucio contra las personas que no abonen la cantidad convenida y permanezcan ocupando la habitacion.

En nuestro concepto, este caso que tampoco se halla determinado en la Ley ofrece menores dificultades que las anteriores, especialmente el último, pues aquí encontramos todas cuantas condiciones deben en nuestro juicio exigirse por los Tribunales para aceptar la demanda de desahucio. Título evidente de propiedad del dueño de la finca en sus relaciones con el que ocupa la habitacion, contrato de arrendamiento

entre éste y aquel, y perjuicio de una importancia extraordinaria si la habitacion continúa ocupada y su legítimo propietario no saca de ella las utilidades que como consecuencia del contrato de arrendamiento de un modo evidente é indudable le corresponden.

Seguramente que en estos tres ejemplos y con las ligeras consideraciones que á los ejemplos preceden, no hacemos sino indicar de un modo muy somero y superficial las infinitas cuestiones que la vaguedad del presente artículo puede engendrar en la práctica; parécenos, sin embargo, que hemos suplido hasta donde nuestras fuerzas lo consientan la imprevisión del legislador resolviendo *á priori* con buen ó con mal criterio, pero de una manera clara y concreta, primeramente en tésis general las condiciones que á nuestro juicio han de concurrir para que el juicio de desahucio pueda ser aceptado y seguidamente poniendo algunos ejemplos de los que en nuestra opinión puedan con mayor facilidad presentarse, ejemplos que realizando y haciendo más palmaria nuestra doctrina pueda en realidad servir de norma en la solución de estos problemas y de criterio fijo y constante en todos los demas casos no previstos en los presentes comentarios por todas aquellas personas que coincidan con nosotros en la interpretación y doctrina que profesamos sobre el juicio de desahucio.

La extensión inusitada que hemos dado al comentario del presente artículo nos parece que no puede ser desfavorablemente juzgada, pues de servirnos en primer término para consignar puntos generales de doctrina sobre este juicio, nos permite el que podamos concretar de un modo indudable infinitas consideraciones que en los siguientes artículos pueden y deben indicarse y que una vez consignadas en estas páginas no necesitaremos repetir. Por otra parte es el presente artículo el que podemos llamar verdaderamente fundamental en este título, pues de quedar bien ó mal consignado ó comprendido, toda la buena intención del legislador podía ser completamente inútil y no realizar dentro de la ley de Enjuiciamiento el título que comentamos la misión que le corresponde, á lo ménos falseando de un modo evidente su propia y sustancial naturaleza.

Art. 1565. Procederá el desahucio y podrá dirigirse la demanda:

- 1.º Contra los inquilinos, colonos y demas arrendatarios.
- 2.º Contra los administradores, encargados, porteros ó guardas, puesto por el propietario en sus fincas.

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.

En este artículo ha procurado el legislador determinar con la mayor minuciosidad posible todas las personas, contra las cuales puede el propietario de una finca acudir á fin de hacer efectivo el ejercicio y goce de sus legítimos derechos; aplaudimos la clasificación que en este artículo se hace, pues no es posible olvidar los diferentes nombres que muy especialmente en fincas rústicas reciben el derecho que de un modo genérico podríamos llamar de arrendamiento; pero que conocido con otras palabras en determinadas localidades, podría servir de motivo ó á lo ménos de pretexto para sostener que contra algunas formas especiales y determinadas de contratos, no hacia referencia el juicio de desahucio. Y como quiera el legislador no ha tenido semejante criterio ha preferido y merece nuestro aplauso por ello, determinar de un modo muy minucioso y detallado todos cuantos contratos pondrían ser motivo de desahucio, con lo cual no se establece ningún principio abusivo ni para nadie perjudicial é injusto.

Art. 1566. En ningún caso se admitirán al demandado los recursos de apelación y de casación, 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.

El principio que informa este artículo lo consideramos altamente justo y oportuno, pues no es posible olvidar que no alcanzando la demanda de desahucio sino al lanzamiento de la finca del colono ó arrendatario por el dueño de la misma, podría acontecer que perdido el pleito en primera instancia y entablado el correspondiente recurso, el propietario de la finca viera trascurrir largo tiempo sin lograr utilidades de aquella propiedad, mientras que aceptado el criterio del legislador no

hay perjuicio de ningun género ni para nadie, pues el arrendatario paga mientras ocupa la finca la cantidad anteriormente convenida en el contrato y el propietario logra las legítimas utilidades que deben reportarle su propiedad aun en el caso de estar ocupada por quien á su juicio no debía ocuparla.

Inspirado en el mismo criterio que el legislador, encontramos denegada la facultad de interponer recurso de casacion no concurriendo las circunstancias determinadas en el presente artículo por el Tribunal Supremo en sentencias de 19 de Marzo de 1876, 14 de Marzo de 1877 y 21 de Junio de 1878.

En cuanto á la segunda parte de este mismo artículo nos parece que aunque no de irremisible necesidad puede favorecer al más fácil y sencillo cumplimiento del presente artículo, dando al demandado una garantía de que ganado por él el pleito no han de producirse cuestiones de ningun género en lo que hace referencia á las rentas vencidas durante el período de litigio.

Art. 1567. Si el arrendatario no cumpliera 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 aquel de pagar los plazos que vengán ó los que deba adelantar.

Este artículo que tal vez sin producir confusion hubiera debido refundirse con el anterior, no puede ménos de consignarse de un modo ó de otro, pues de lo contrario podria acontecer que el arrendatario abonara las rentas vencidas á fin de poder interponer el recurso, y una vez logrado esto, interrumpir el pago, lo cual era falsear el espíritu de la Ley y el propósito deliberado del legislador al consignar la condicion de haber efectuado el pago para interponer el recurso; aunque esto es muy claro y evidente, nos parece acertado el determinarlo de un modo taxativo en la Ley, pues de lo contrario podria el silencio sobre este punto haber sido causa de un incidente en el pleito, los cuales deben procurarse no existan, pues generalmente solo aprovechan á los litigantes de mala fe y verdaderamente temerarios.

Art. 1568. 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 del que no haya hecho uso, sin necesidad de escritos de apremio ni rebeldía.

Art. 1569. Los Jueces de primera instancia observarán las prescripciones establecidas para las Audiencias en el título 21 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.

Nada tenemos que oponer á los presentes artículos; es principio evidente la necesidad de fijar de un modo terminante los plazos dentro de los cuales se puedan apelar de las sentencias dictadas así; pues de este artículo nada diremos, reservándonos nuestra opinion para cuando lleguemos á la parte en que se consignan cuáles han de ser estos plazos.

En cuanto al segundo artículo obedece á un criterio de unidad y armonía entre los diferentes capítulos de la presente Ley que nos parece muy oportuno, pues es la manera de que ésta sea causa de confusion y equivocadas interpretaciones.

SECCION SEGUNDA.

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESAHUCIO EN LOS JUZGADOS MUNICIPALES.

Art. 1570. En los casos en que con arreglo á lo dispuesto en el artículo 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. 1571. El actor redactará la demanda con sujecion á lo prevenido en el artículo 720, acompañando la copia ó copias que de él se previenen.

Art. 1572. Presentadas las papeletas, el Juez mandará convocar al actor y al demandado á juicio verbal, señalando al efecto dia y hora que no podrá alterarse sino por causa alegada y que el mismo Juez estime.

Dicho dia deberá ser dentro de los seis siguientes al de la presentacion de las papeletas, pero mediando siempre tres dias á lo ménos entre el juicio y la citacion del demandado.

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

Realmente nada tenemos que oponer á este artículo, pues solamente encontramos que el legislador establece aquí principios generales que consideramos suficientes para la mayoría de los casos, pues las excepciones se consignan en artículos posteriores, lo cual siempre puede servir para la mayor y más clara explicación del texto legal.

Art. 1573. La citación se hará al demandado en su persona. Si no pudiere ser habido después de dos diligencias en su busca con intervalo de seis horas; se le dejará en su casa la cédula citándole para juicio, la cual se entregará al pariente más cercano, familiar ó criado mayor de catorce años, que se hallare en la casa; y no encontrando á nadie en ella, al vecino más inmediato.

Al mismo tiempo, se entregará la copia simple de la demanda al demandado ó á la persona á quien se deje la cédula de citación.

Art. 1574. Si no se encontrare al demandado en el lugar del juicio, ó no tuviera en él su domicilio, se entenderá la citación con su representante, constituido por medio de poder; si no lo tuviere, con la persona que esté encargada en su nombre del cuidado de la finca; y si tampoco la hubiere, se librárá el oportuno exhorto ú orden para citarlo, al Juez del pueblo de su domicilio ó residencia.

En este último caso, el Juez señalará el término suficiente atendidas las distancias y dificultades de las comunicaciones, para la comparecencia al juicio verbal. Este término no podrá pasar de un día por cada 30 kilómetros, sin que el total para la comparecencia pueda exceder de veinte días.

Nos parece suficiente, casi exagerado el plazo que concede la Ley en este artículo, pues teniendo en cuenta la rapidez y facilidad de comunicaciones tal vez podría haberse establecido un período más corto, pero reconocemos que es preferible en este punto que el legislador peque de prudente, pues debe con especial esmero cuidarse de que nunca pueda ser fallado un litigio de un modo injusto por causas verdaderamente ajenas á la voluntad de una de las partes; además todas las precauciones quedan perfectamente llenadas con lo establecido en el artículo siguiente, que dice así:

Art. 1575. En los casos á que se refiere el artículo precedente, se apercibirá al demandado, al hacerle la citación, de

que no compareciendo por sí ó legítimo apoderado, se declarará el desahucio sin más citarlo ni oírlo.

Art. 1576. Cuando el demandado no tenga domicilio fijo y se ignore su paradero, se hará la citación en los estrados del Juzgado para que comparezca al juicio verbal, bajo el apercibimiento que prescribe el artículo anterior.

Art. 1577. Si el demandado que estuviere en el lugar del juicio, no compareciere á la hora señalada, se le volverá á citar en la misma forma, para el día inmediato, apercibiéndole al practicar esta diligencia si fuere habido, y si no en la cédula que se le dejare, que de no concurrir al juicio se le tendrá por conforme con el desahucio, y se procederá sin más citarlo ni oírlo, á desalojarlo de la finca.

Esta segunda citación, no se hará á los ausentes.

Este artículo nos parece algo radical en sus consecuencias generales, pues aunque nada diremos de que no oponiendo prueba en contrario la ausencia del demandado después de segunda citación signifique su conformidad con el desahucio, sin embargo, creemos que podría tal vez haberse consignado algo que permitiese al demandado cuando real y verdaderamente no había podido asistir la justicia de un derecho y la necesidad de que su ausencia no significaba semejante conformidad, tras este vacío que se hacía sentir en la Ley anterior y que hubiera convenido llenar en la nueva, y que sin embargo no ha sucedido como imperiosamente aconsejaba sucediera los principios generales de derecho y justicia.

Decimos esto porque consideramos cosas muy distintas el que el legislador determine que la sentencia de desahucio se cumpla cuando concurren las circunstancias que en el presente artículo se consignan que se establezca el atrevido criterio de este silencio y ausencia del demandado indica con conformidad con el desahucio.

En lo primero nos encontramos enteramente conformes; no así en lo segundo.

Bien comprendemos cuál es la situación del legislador: al consignar esta doctrina, quiere sin duda evitar que la mala fe del arrendatario suponiendo que no ha recibido la cédula de citación, pueda dilatar indefinidamente ó largo plazo á lo ménos la resolución del juicio con daño y perjuicio del legítimo propietario. Nos parece, sin embargo, que consignado el principio de que su ausencia producía el que el lanza-

miento se verificase no serian muchos los colonos ó arrendatarios que acudirian al procedimiento de hacerse los no enterados del asunto. Pero así como esto lo consideramos de necesidad indispensable nos parece que jamas se puede consignar la declaracion de la conformidad en el desahucio, pues esto haciendo muy difícil ulteriores reclamaciones, puede ser motivo de que por causas ajenas á la voluntad de un colono contra el que injustamente acude el propietario con demanda de desahucio quede aquel desamparado por la Ley habiendo hecho una declaracion de conformidad, que estaba muy léjos de querer prestar. Nos parece que no es oportuno que el legislador se anteponga de tal modo á la solucion de un litigio colocando evidentemente en peor condicion á uno que á otro de los litigantes en los diferentes trámites que por el mismo legislador se reconoce que puede tener un litigio ántes de considerarse definitiva y radicalmente terminado.

Art. 1578. Si no compareciere el demandado que se hallare en el lugar del juicio despues de la segunda citacion, ni el ausente despues de la primera, el Juez dictará sentencia inmediatamente, declarando haber lugar al desahucio, y apercibiendo de lanzamiento al demandado, si no desaloja la finca dentro del término correspondiente de los señalados en el art. 1596.

Art. 1579. Concurriendo las partes al juicio verbal, expondrán en él por su órden lo que á su derecho conduzca, y formularán en el acto toda la prueba que les convenga. Admitida la que se estime pertinente, se practicará dentro del plazo fijado por el Juez, que no podrá exceder de seis dias.

Cuando la demanda de desahucio se funde en la falta de pago del precio estipulado, no será admisible otra prueba que la confesion judicial, ó el documento ó recibo en que conste haberse verificado dicho pago.

El legislador establece aquí el precio de prueba en el juicio de desahucio con la única excepcion posible y racional, en cuyo único caso en realidad no cabe otra prueba que la que se consigna terminante en el párrafo segundo del presente artículo; esta consignacion clara y concreta del legislador puede servir para poner fin á las contradictorias doctrinas que se han sustentado sobre la conveniencia é inconveniencia de las pruebas, contradiccion que vemos señala hasta en las mismas sen-

tencias del Tribunal Supremo, pues tenemos los fallos de 19 de Abril de 1861 y 26 de Abril de 1876 que, en realidad, pondrian motivo y justificacion para suponer que este alto y respetable cuerpo no entendia siempre del mismo modo el texto legal en este punto. Solamente añadiremos como opinion propia que, en nuestro entender, el período de prueba puede y debe ser aceptado en el presente juicio de desahucio, en el cual, por circunstancias verdaderamente ingénitas á su naturaleza peculiar y exclusiva, la prueba puede contribuir de un modo poderoso y eficaz al mayor y más completo esclarecimiento de la justicia con que se pide la sentencia de desahucio.

Art. 1580. Al dia siguiente de practicada la prueba se unirá á los autos, y el Juez citará á las partes para la continuacion del juicio verbal en el inmediato, en el que las oirá, ó á la persona que elijan para hablar en su nombre, extendiéndose acta de ello.

Art. 1581. El Juez, dentro de los tres dias siguientes al de la terminacion del juicio verbal, dictará sentencia, decretando haber ó no lugar al desahucio, y apercibiendo en el primer caso al demandado de lanzamiento si no desaloja la finca dentro de los términos establecidos en el art. 1596.

Esta sentencia se notificará al demandado en su persona ó por cédula, si residiere en el lugar del juicio. En los demas casos se notificará en estrados, parándole el mismo perjuicio que si se hiciera en su persona.

En realidad nada diriamos sobre este artículo, pero encontrando en él metódicamente refundidos dos artículos de la Ley especial de 1872 sobre desahucio, nos ha parecido conveniente llamar sobre ello la atencion para hacer comprender á nuestros lectores que el actual título, no solo se distingue de las anteriores disposiciones legislativas en la parte que pudiéramos llamar doctrinal, sino tambien en el mayor esmero y cuidado que se ha puesto en la redaccion de los artículos á fin de desenvolver la materia con mejor método y claridad.

Art. 1582. La sentencia llevará consigo, segun se declare haber lugar ó no al desahucio, expresa condenacion de costas al demandado ó al demandante.

Art. 1583. La sentencia será apelable en ambos efectos para ante el Juez de primera instancia del partido, pudiendo