

TITULO II.

Del juicio sumario sobre arrendamientos.

SUMARIO.

§ 1.º

1. Cuando procede el juicio sumario para desocupacion de la finca arrendada.
2. Regla general para dar la forma verbal ó por escrito al juicio de desocupacion. Excepciones de esta regla para dar la forma del juicio cuando se pide la desocupacion por falta de pago de rentas.

2.º

1. Presentada la demanda, se manda correr traslado al demandado con apercibimiento de decretarse la desocupacion si no comparece á contestar el juicio.
2. Si el demandado comparece y opone excepciones que ofrezca probar, se abrirá un término que no pase de veinte días, términos para probar las tachas; para los alegatos y sentencia.

§ 3.º

1. Si no comparece el demandado á la segunda citacion, el juez decretará la desocupacion cuando proceda en derecho.
2. En la sentencia se apercibirá al inquilino de lanzamiento. Términos dentro de los que se han de desocupar las fincas.

§ 1.º

1. Hemos dicho en el título anterior, al tratar de las causas que son materia de juicio sumario, que las de arrendamiento de-

3. Los plazos para la desocupacion, son improrogables.
4. Reclamos que pueden hacer los colonos de las cosas que les pertenezcan en propiedad, lo que no impide el lanzamiento. Al ejecutarse éste, se pueden retener y depositar bienes para cubrir las pensiones y gastos. Trámites para sustanciar el reclamo y realizacion de lo retenido.

§ 4.º

1. Las sentencias sobre desocupacion son apelables solo en el efecto devolutivo, y bajo la condicion de acreditar el inquilino que ha satisfecho los plazos vencidos.
2. Admitida la apelacion, se remiten los autos al superior. Sustanciacion de la segunda instancia.
3. El recurso de casacion en caso de que proceda, no se admite, si al interponerlo, no acredita el arrendatario tener satisfechas las rentas conforme al contrato. Si ya se admitió en cualquiera estado, se dará por desierto si durante su sustanciacion deja de pagarse la renta. Manera de hacer la justificacion del pago.
4. Los juicios sobre arrendamientos que no tengan por objeto la desocupacion de la finca, se seguirán como los demas sumarios.

bien sujetarse al procedimiento especial establecido por la ley; éste se determina en el capítulo II del tít. VIII del Código de Procedimientos, el cual dispone que el juicio sumario por desocupacion, procede cuando se funde: 1.º, en el cumplimiento del término estipulado en el contrato: 2.º, en el cumplimiento del plazo que el Código Civil fija para la terminacion del contrato por tiempo indefinido, que es, segun el art. 3168, de tres años: 3.º, en la falta de pago de una sola de las pensiones ó de las que se hubieren convenido expresamente: 4.º, en la infraccion manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil, motivan la rescision del contrato (art. 915 C. de Ps.).

2. Esta regla general para sustanciar por escrito y sumariamente la desocupacion de las casas ó heredades, se limita por el art. 916 á una condicion que tiene tambien la calidad de general, y es, que si el importe anual del arrendamiento no pasa de trescientos pesos, entonces el juicio de desocupacion será verbal. Como se ha visto, la ley da mérito al procedimiento sumario para la desocupacion por motivos diferentes: unos en que nada tienen que considerarse las rentas ó pensiones, como son los de la terminacion del plazo, ó de infraccion de alguna de las condiciones que motivan la rescision del contrato; es decir, que la cuestion que se origina es por causa del contrato en su totalidad, para su insubsistencia; y otro por causa única de la falta de pago de una pension, ó las que se hayan estipulado para pedir la desocupacion, desentendiéndose de las otras condiciones del contrato que no tuvieren relacion íntima y directa con el pago de la pension á su debido tiempo. En el primer caso se cuestiona la insubsistencia del contrato por caducidad ó rescision: en el segundo, se cuestiona si se ha ó no pagado la pension; de manera que el interes del juicio lo marca la cantidad que se dispute haber ó no pagado, y la desocupacion se decretará ó no, como consecuencia de la ley segun quede justificado ó no el pago. Por lo mismo, la regla general que establece el art. 916 para dar la forma verbal ó por escrito al juicio de desocupacion, debe ser aplicable á todos los casos en que no se trate de justificar el pago de pension, porque sobre este

particular está prevenido en los arts. 1084, 1085 y 1086, que si la finca estuviese destinada á habitacion, se atenderá al importe de la renta de dos meses; en las fincas rústicas, á la renta de seis meses, y en las demas prestaciones periódicas, á lo que ellas produzcan en dos períodos, para deducir el monto de esas pensiones si pasan ó no de la cantidad de mil pesos de que debe conocerse verbalmente; porque como hemos dicho, en estos juicios se ventila si se ha ó no pagado determinada cantidad. Con ejemplos se aclara mas esta cuestion. Primer caso: Pedro tiene contratado á Juan en arrendamiento una finca por tiempo indeterminado; pasados tres años, quiere Pedro que el inquilino le desocupe su finca; pero como éste se opone alegando novacion de contrato, ú otra excepcion directa, hay que demandarle la desocupacion. En este caso, como se trata de ventilar la excepcion que se oponga al fenecimiento legal del plazo, nada tiene que ver el pago de pensiones, y por lo mismo, para darle la forma al juicio, se deberá ajustar á la regla general establecida en el art. 916, es decir, que si el importe anual del arrendamiento no pasa de trescientos pesos, deberá demandarse verbalmente y si pasa de esta suma, promoverá el juicio por escrito en la vía sumaria. Segundo caso: á Pedro dueño de una finca, el inquilino Juan, no le ha pagado una pension, ó las que convinieron para poder pedir la desocupacion. El inquilino Juan, sostiene que nada le debe al propietario, porque le tiene satisfechas sus pensiones con toda puntualidad. La ley da derecho á Pedro para pedir la desocupacion; pero como el juicio va á rolar sobre si ha ó no pagado la pension, el interes del pleito debe fijarse por lo que sumen dos pensiones; si éstas no pasan de mil pesos, deberá promover Pedro su accion en juicio verbal; pero si pasa de dicha suma, lo hará por escrito en la vía sumaria, aplicando entonces los arts. 1084, 1085 ó 1086. De lo que resulta que entre estos artículos y el 916, hay la diferencia que existe siempre entre la regla general y sus excepciones.

§ 2.º

1. Presentado el escrito de demanda con todos sus requisitos, inclusa la comprobacion de tener cubiertas las contribuciones de la finca de que se trata, se manda correr traslado al demandado por tres dias, apercibiéndole de que si no comparece por sí ó por apoderado, se decretará la desocupacion sin mas citarle ni oirle (art. 918 C. de Ps.). Si se intenta el juicio en el lugar en que está ubicada la finca, y no se halla en él el demandado, debe entenderse la citacion con su representante, si lo tiene; y no teniéndolo, con la persona que esté encargada en su nombre del cuidado de la finca. A falta de ella, debe librarse exhorto ú orden al juez del domicilio ó residencia del arrendatario (art. 917 C. de Ps.).

2. Si el demandado comparece en el juicio oponiendo dentro del término excepciones, y ofrece prueba, se abrirá un término que no pase de veinte dias, y dentro de él se podrán alegar y probar las tachas que tuvieren los testigos é instrumentos, concediéndose ademas otros seis dias para el caso de que no se hayan probado las tachas. No se podrán presentar para la prueba mas de diez testigos, y seis para las tachas. Concluido el término de prueba se hará publicacion de probanzas concediéndose á cada parte, hasta diez dias para los alegatos; pasados los cuales, el juez fallará dentro de ocho dias, (arts. 924, y 901 á 904, C. de Ps.).

§ 3.º

1. Si no comparece el demandado que esté presente en el lugar del juicio, para que se sentencie en rebeldía, el actor ha de pedir se le vuelva á citar para que comparezca á contestar; y si no comparece á esta segunda citacion, ni el ausente despues de la primera, el juez haciendo efectivo el apercibimiento con que se conminó al demandado desde la primera notificacion, decretará inmediatamente la desocupacion cuando proceda con arreglo á derecho (art 919 C. de Ps.).

2. En la sentencia del juicio sea ó no en rebeldía, se apercibirá de lanzamiento al demandado si no desocupa la finca dentro de ocho días, si se trata de una habitación que ocupe el demandado ó su familia: de quince días, si de un establecimiento mercantil ó industrial; y de treinta, si de una hacienda ó de cualquiera otra finca rústica que tenga caserío, y en la cual haya constantemente administrador, mayordomo, ó cualquiera otro encargado de ella (art. 920 C. de Ps.). Pero si la finca cuya desocupación se pide, no tuviere ninguna de estas circunstancias, se decretará el lanzamiento en el acto (art. 921 C. de Ps.).

3. Todos los plazos expresados son improrrogables, cualquiera que sea la causa que se alegue para pedir su próroga; y pasados los términos respectivamente expresados, sin haberse desocupado la finca, debe procederse al lanzamiento del arrendatario, á su costa, y sin atenderse á ninguna reclamación (arts. 922 y 923 C. de Ps.).

4. Si en la finca hubiere labores ó plantíos que reclamare el colono como de su propiedad, ó algunas otras cosas, debe asentarse diligencia expresiva de la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas; pero esta reclamación no puede impedir el lanzamiento (arts. 930 y 932 C. de Ps.). Al ejecutarse éste, deben retenerse y depositarse los bienes mas realizables que se encuentren, y que sean suficientes para cubrir las pensiones y costas, procediéndose á su venta, previa tasación, si el demandado no las pagare en el acto: en el cual deben observarse las formas establecidas para el procedimiento de apremio (art. 931 C. de Ps.). Verificado el lanzamiento, se procederá al justiprecio de las cosas reclamadas por peritos que nombrarán las partes, ó el juez en su caso, conforme al capítulo VIII del título VI del Código de Procedimientos. Avaluadas las cosas, puede el colono pedir que el dueño de la finca le abone la cantidad que le corresponda (arts. 933 y 934 C. de Ps.).

Si formula su reclamación, citará el juez á ambas partes á una audiencia verbal; y oídas éstas y recibidas en el acto las pruebas que propongan, dictará la providencia que estime justa, la cual es

apelable en ambos efectos, sustanciándose esta segunda instancia en los términos establecidos para los interdictos (arts. 935 y 936 C. de Ps.). Cualquiera que sea la reclamación, se formará pieza separada acerca de ella, para no entorpecer el curso de las actuaciones de lanzamiento, si no estuvieren terminadas [art. 937 C. de Ps.].

§ 4^o

1. Las sentencias dadas en el juicio principal sobre desocupación son inapelables, si no acredita el arrendatario que ha satisfecho los plazos vencidos, y los que debiera pagar adelantados. Si lo acreditare, podrá entonces apelar por escrito dentro de tres días, solo en el efecto devolutivo, remitiéndose los autos al superior en testimonio, y llevándose adelante el fallo del inferior. En caso contrario, quedará la sentencia consentida de derecho, sin necesidad de ninguna declaración [arts. 925, 926, 905 y 1553 C. de Ps.].

2. Admitida en su caso la apelación, deben remitirse los autos al tribunal superior, con citación y emplazamiento de las partes, y seguirse la segunda instancia en la forma prescrita en el capítulo II del título XV, ¹ pero con la condición de imponerse la condena de costas al apelante si el fallo fuere confirmado (art. 927 C. de Ps.).

3. El recurso de casación de la sentencia no se admitirá en el caso de que proceda, si al interponerlo no acredita el arrendatario tener satisfecha la renta vencida y la que con arreglo al contrato deba adelantar [art. 928 C. de Ps.).

El recurso una vez admitido y cualquiera que sea su estado, se considera desierto, si durante su sustanciación deja de pagarse la renta vencida ó la que deba adelantarse. El pago se acreditará con el recibo del propietario ó de su administrador (art. 929 C. de Ps.); pero si éstos se rehusaren á recibir la renta para impe-

¹ Véase la página 245 y siguientes:

dirle el uso de sus derechos, tiene el recurso de hacer la consignacion oportunamente ante el juez, lo que equivale á la paga [art. 1670 á 1683 C. de Ps.].

4, Los juicios sobre arrendamiento que no tengan por objeto la desocupacion de la finca arrendada, se seguirán como los demas sumarios (art. 938 C. de Ps.).

SUMARIO.

Que cosa es restitucion in integrum. Requisitos para intentar la restitucion. Derecho del demandado para pedir el depósito de las cosas que ha de devolver el incapacitado. Cuando tiene este derecho que se le suministren alimentos de los bienes depositados. Si el demandado acredita que sin su culpa la cosa que debia devolver el incapacitado ha perecido, puede pedir que se le absuelva de la demanda. Dentro de qué tiempo el incapacitado puede pedir la restitucion. Puede interponerse una sola vez durante el curso de un juicio en estado de ejecucion. Cuando no hay lugar á la restitucion. La restitucion in integrum es un beneficio legal por el que todos los que están sujetos á tutela y que fueron perjudicados, ya en los negocios que hicieron por sí mismos con aprobacion del tutor, ya en los que éste haga en nombre de ellos, pueden pedir la rescision del contrato, ó indemnizacion del daño sufrido en la parte que no hayan alcanzado á repararlo los bienes del tutor ó cu-

TITULO III.

Juicio sumario sobre restitucion in integrum.

SUMARIO.

§ 1.º

1. Qué cosa es restitucion in integrum.
2. Requisitos para intentar la restitucion. Derecho del demandado para pedir el depósito de las cosas que ha de devolver el incapacitado. Cuando tiene éste derecho á que se le suministren alimentos de los bienes depositados.
3. Si el demandado acredita que sin su culpa, la cosa que debia devolver el incapacitado ha perecido, puede pedir que se le absuelva de la demanda.

§ 2.º

1. Dentro de qué tiempo el incapacitado puede pedir la restitucion. Puede interponerse una sola vez durante el curso de un juicio en estado de ejecucion.
2. Cuando no hay lugar á la restitucion.

§ 1.º

1. La restitucion in integrum es un beneficio legal por el que todos los que están sujetos á tutela y que fueron perjudicados, ya en los negocios que hicieron por sí mismos con aprobacion del tutor, ya en los que éste haga en nombre de ellos, pueden pedir la rescision del contrato, ó indemnizacion del daño sufrido, en la parte que no hayan alcanzado á repararlo los bienes del tutor ó cu-

§ 3.º

1. Sustanciacion del juicio de restitucion.
2. De la sentencia en primera instancia.
3. De la segunda y tercera instancia en este juicio.

§ 4.º

1. Puede pedirse restitucion del perjuicio que ocasiona el tutor durante un juicio.
2. Manera de sustanciar y decidir, si procede ó no la restitucion que se promueve durante un juicio.
3. Para que proceda la restitucion, han de observarse las reglas dadas para el ejercicio de los recursos extraordinarios, al cual corresponde el de restitucion segun el Código Civil. Reflexiones sobre este punto.
4. Durante un juicio, solo una vez podrá interponerse el recurso de restitucion; consecuencia de este precepto: