

narlo, si deducen su accion dentro de los ocho dias despues del acuerdo: término suficiente para esta clase de impugnaciones.

No podrán haer esta impugnacion los concurrentes á la junta, á no ser que hayan votado contra el acuerdo de las mayorías, y protestado que les quede su derecho á salvo, porque de lo contrario se presume que consienten en él.

El deudor y los que le apoyen tendrán un solo procurador y una misma direccion en el juicio, para evitar dilaciones y gastos.

Esto es aplicable á los que lo impugnen en un mismo sentido, pues si lo hicieran en diverso, podria ocasionar confusion el litigar unidos: artículo 654.

955. Mientras está pendiente el juicio de alimentos, no los tendrá el concursado, si el juez y la junta de acreedores hubieren estado conformes en negarlos, porque, como dice el señor Laserna en sus Motivos de la ley, la conformidad de resoluciones del juez y de la junta hace presumir la justicia de la denegacion, ó que no escede el activo al pasivo, y una vez concedidos, no sería fácil su devolucion y se perjudicaria irremediablemente á los acreedores; si el juez ó la junta los hubiesen concedido, los percibirá, porque en igualdad de opiniones, debe estarse por la mas favorable, y si hubiere diferencia entre la cantidad fijada por aquel y por esta, se estará por la que la junta hubiere designado, porque es justo que prevalezca en esta cuestion lo que decidan los acreedores, por ser los que salen perjudicados, y por otra parte, no es de temer que abusen de este derecho, cuando acaban de dar pruebas de su buena predisposicion á favor del deudor, concediéndole los alimentos.

TITULO VII.

Del juicio de desahucio.

§ I.

Del juicio de desahucio en general.

956. Entiéndese por juicio de desahucio, palabra derivada del verbo antiguo desahuciar (hacer perder la *fiducia* ó esperanza) el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario ó inquilino de una finca, ó para que la deje libre á disposicion del dueño, á instancia de este y en virtud del desahucio ó despedida con que le requiere anteriormente en los casos que establece el derecho.

957. Estos casos son: el de haber cumplido el término del arriendo ó los de ocurrir alguna de las causas por que termina el arrendamiento sin que quede desocupada naturalmente la finca: art. 658 de la ley de Enjuiciamiento civil y 2.º del decreto de Córtes de 8 de junio de 1813, restablecido por decreto de 16 de setiembre de 1836.

958. El objeto de este juicio es, como hemos dicho, lanzar al arrendatario ó inquilino de la finca para que esta quede á libre disposicion de su dueño. No se trata, pues, en él de la satisfaccion del precio del arriendo ó de los alquileres que se debia al propietario, pues como dice espresamente uno de los redactores de la ley de Enjuiciamiento, el señor Gomez de Laserna en sus Motivos de las variaciones introducidas por la misma, si la comision no comprendió aquí los arrendamientos vencidos y no satisfechos no fue porque quisiera en lo mas mínimo privar de ellos al dueño, ni que fuera ineficaz la hipoteca legal tácita que tiene en la finca urbana, por lo en ello introducido y en la rústica por lo introducido y nacido en la misma, sino porque para conseguir estas deudas están, ya el juicio ejecutivo, ya el ordinario segun la diversa forma en que se haya celebrado el arrendamiento.

959. Anteriormente, apenas habia disposiciones legales fijas sobre este procedimiento, si bien la práctica habia adoptado una tramitacion breve y sencilla cuando el arrendatario ó inquilino no presentaban contradiccion formal que constituyese la cuestion contenciosa sobre el fondo ó las condiciones del contrato en que se fundaba el lanzamiento, en cuyo caso se ventilaba en juicio ordinario que es al que corresponde toda cuestion de este carácter. La nueva ley de Enjuiciamiento ha adoptado tambien en este juicio una sustanciacion mas ó menos breve, conforme al mayor ó menor exámen que requiere la causa en que aquel se funda, si bien siempre sumaria, como fundada en meros hechos, por lo comun de fácil prueba, y por reclamarlo asi el interés que tiene el propietario de que se le deje prontamente desembarazada

su finca, y ser asimismo conveniente para evitar desde luego que los colonos ó inquilinos se utilicen por mas tiempo de la finca desde que aparece que no tienen derecho á ello y que se nieguen á satisfacer al propietario el precio de aquel tiempo de disfrute.

940. *El conocimiento de las demandas de desahucio corresponde exclusivamente á la jurisdiccion ordinaria:* § 1 del art. 636 de la ley de Enjuiciamiento civil. Esta disposicion no es mas que una ratificacion de las reales órdenes de 28 de julio de 1815, de la de 10 de octubre de 1817 reiteradas por otra de 41 de febrero de 1820. Esto se entiende limitado al lanzamiento; pero si se tratase del pago de alquileres vencidos y no satisfechos, es propio su conocimiento de la jurisdiccion á que corresponde el individuo contra quien se entabla la reclamacion, segun se declaró por real orden de 17 de enero de 1828 con aplicacion á la jurisdiccion militar, y espusimos en el *Tratado de procedimientos en los juzgados militares*, parte primera, titulo 2.º, § 24, núm. 6, y en el *Tratado de los tribunales eclesiásticos*, titulo 1.º, número 17. Puede verse el testo de estas disposiciones legales en el *Nuevo Colón* por el Sr. Bacardi, lib. 4, tit. 4, cap. III, seccion II, núm. 10, notas 18 y 19.

Esto se funda en que el lanzamiento es un punto de policia, y el ejercicio de un derecho civil de naturaleza urgente que reclama medidas, á veces del momento, que no seria fácil adoptar á las demás jurisdicciones, cuyos juzgados están á veces distantes del lugar del juicio, y en que esta reclamacion versa sobre un hecho que puede comprometer el orden social, que el poder real tiene interés en calificar y decidir, y de que debe entender la jurisdiccion ordinaria que es la protectora del orden público, segun se dispone respecto de los interdictos con los que tiene el juicio de desahucio varios puntos de contacto. Véase el núm. 41 del libro 1 de esta obra. Nada de esto milita cuando se trata de la reclamacion de alquileres por ser una accion puramente personal contra el individuo aforado.

941. *Esta competencia alcanza á ejecutar las sentencias que recayeren sin necesidad de pedir ninguna clase de auxilio,* § 2 del art. 636 de la ley de Enjuiciamiento civil. Esta disposicion era absolutamente necesaria, para que no se inquietase á los jueces ordinarios en la ejecucion de la sentencia del juicio de desahucio, puesto que existian prescripciones terminantes que atribuian á jurisdicciones especiales la ejecucion de dichas sentencias. Asi se hallaba mandado con respecto á la militar, que en todos los casos en que el conocimiento de un negocio contra aforados correspondiese á otra jurisdiccion, competia á la militar llevar á efecto la sentencia, si versase sobre materia civil ó mercantil. Véase la real orden de 7 de marzo de 1790, que es la ley 25, tit. 4, lib. 6 de la Nov. Recop., y la de 8 de setiembre de 1850. Estas disposiciones deben entenderse derogadas en cuanto al juicio de desahucio por el art. 636 de la ley de Enjuiciamiento.

942. Respecto al juez correspondiente á la jurisdiccion ordinaria que debe conocer del juicio de desahucio, previene el art. 637, que *es juez competente en estos juicios, el del domicilio del demandado ó el en que estuviere*

sita la cosa, á eleccion del demandante; disposiciones que se fundan en el espíritu de las contenidas en el art. 5.º, y en preferir el lugar en que sea mas fácil obtener el desahucio. Y en efecto, dirigiéndose esta reclamacion contra el demandado para el cumplimiento de una obligacion, tiene el carácter de accion personal, y siendo el objeto de aquella que se deje libre la finca á su dueño, participa en cierto modo de la naturaleza de las acciones reales. Ahora bien, segun el art. 6, las acciones personales han de promoverse ante el juez del lugar en que deba cumplirse la obligacion y á falta de este en el del domicilio del demandado, y las reales sobre bienes inmuebles ante el del lugar donde estuviere sita la cosa, y en el caso presente, el lugar del cumplimiento del contrato, respecto del acto de dejar libre la finca, no puede ser otro que el en que se hallare situada esta. La ley permite al demandante elegir entre estos lugares, y en su consecuencia el del en que se hallare sita la finca con preferencia al del domicilio del demandado, ya porque todo lo que se ejecuta con el carácter de accion real ó de dominio es preferente á lo que se funda en accion personal, ya por la mayor facilidad de llevar á cumplimiento el desahucio en el lugar en que se halla la finca. Véase lo espuesto en el núm. 341 del libro 1.º de esta obra.

943. Sentadas la doctrina y reglas generales que rigen en el juicio de desahucio, pasemos á esponer en párrafos separados los trámites que establece la ley, segun la diversidad de los hechos en que se fundan las reclamaciones que se entablan en el mismo. Estas son tres clases: 1.ª la del desahucio, por cumplir el término del arrendamiento; 2.ª la del desahucio, por otras causas diferentes de esta porque termina el arriendo; 3.ª la reclamacion del colono sobre mejora ó beneficios hechos en la finca.

§ II.

Desahucio por cumplir el término del arriendo.

944. Para comprender los casos en que tiene lugar el procedimiento que vamos á esponer, conviene tener presentes las disposiciones legales sobre los casos en que se entienden concluidos los arrendamientos de heredades y los inquilinos de casas. Segun la ley 20, tit. 8, Part. 5.ª, si el arrendatario de heredades por tiempo cierto y determinado, cumplido el tiempo de su arrendamiento, permanecia en ellas tres dias mas, debia satisfacer el importe del año sucesivo, porque se entendia renovado por un año mas. Pero si la cosa fuese casa ó edificio, solo debia pagar á prorata del tiempo que la habitase. La ley 5, tit. 10, lib. 10 de la Nov. Recop. disponia, que en los arrendamientos de tierras tuvieran obligacion el dueño y el colono de avisarse en el principio del año último para su continuacion ó despedida, como mútuo desahucio, de manera que faltando este aviso ó haciéndose al fin del año, se entendia seguir el año inmediato.

Mas posteriormente, en cuanto á los arrendamientos de fincas rústicas previno el decreto de córtes de 8 de junio de 1815, en sus artículos 5.º y 6.º, que los arrendamientos de tierras ó dehesas, ó de cualesquiera otros predios rústicos, por tiempo determinado fenezcan con este, sin necesidad de mútuo desahucio, y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del contrato; pero si tres dias ó mas, despues de concluido el término, permaneciese el arrendatario en la finca, con aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones. Los arriendos sin tiempo determinado durarán á voluntad de las partes, pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos podrá hacerlo así, avisando á la otra un año antes, y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho de posesion, una vez desahuciado por el dueño.

Y finalmente, en cuanto al alquiler de casas, dispuso la ley de 9 de abril de 1842 en su art. 2.º, que si en estos contratos se hubiese estipulado tiempo fijo para su duracion, fenecerá el arrendamiento, cumplido el plazo, sin necesidad de desahucio por una ni otra parte, mas si no se hubiese fijado tiempo, ni pactado desahucio, ó cumplido el tiempo fijado, continuase de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes, el dueño no podrá desalojar al arrendatario ni éste dejar el predio, sin dar aviso á la otra parte con la anticipacion que se hallase adoptada por la costumbre general del pueblo, y otro caso, con la de cuarenta dias, debiendo entenderse que continúa el arriendo por la tácita reconduccion por los dias que dure el nuevo disfrute.

945. El que trate, pues, de promover el juicio de desahucio por haber terminado el tiempo del arriendo, deberá efectuarlo presentando al juez de primera instancia del domicilio del demandado ó del en que esté sita la cosa, la demanda competente, con los documentos correspondientes y numerados los hechos y fundamentos de derecho en que la apoye.

Si la demanda de desahucio, dice el art. 638 de la ley, se funda en el cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento de una finca rústica ó urbana, el juez mandará convocar al actor y al demandado para un juicio verbal. Teniendo por objeto la ley en este juicio abreviar los procedimientos, evitando la pérdida de tiempo y gastos consiguientes á los traslados y escritos de contestacion, réplica, etc., nada mas conveniente que celebrar un juicio verbal en donde las partes puedan esponer sus pretensiones, contestando y replicando en el acto, y manifestando las razones y documentos en que las apoyan. Este mismo sistema lo adopta tambien la ley en otros negocios urgentes, como por ejemplo, en los interdictos, con los que ya hemos dicho tiene grande analogía el juicio de desahucio.

946. Este juicio verbal se celebrará dentro de los tres dias siguientes á la presentacion de la demanda: art. 639. La ley fija para la convocacion á juicio verbal este término, al parecer sobrado perentorio para el demandado, suponiendo que habrá preparado las razones y fundamentos de sus

pretensiones desde que terminado el tiempo del arriendo ó requerido de desahucio, puede prever la reclamacion judicial. Segun se deduce del artículo 641, la convocacion en este término tan breve se refiere al caso de que el demandado ó su representante se hallaren en el lugar donde se sigue el juicio, puesto que dicho art. 641 prescribe términos mas largos, para hacer la citacion en los diversos casos que puedan ocurrir de hallarse ausente ó de ignorarse su paradero, segun vamos á esponer.

947. Así, pues, la citacion se hará en su persona al demandado, segun prescribe el art. 21 de la ley para las notificaciones cuando se hallare presente en el lugar del juicio; si no pudiese ser habido despues de dos diligencias en busca verificadas con el intervalo de seis horas para dar tiempo á que pueda haber regresado á su domicilio, se le dejará en su casa cédula, citándole para el juicio, entregándola á su mujer, hijos, dependientes ó criados, si los tuviere, y no teniéndolos, al vecino mas inmediato, en la forma prevenida para las notificaciones en el art. 22 de la ley, cuya esplicacion puede verse en los números 579 y siguientes del lib. 2.º de esta obra. De manera, que á pesar de que para la citacion del juicio ordinario solo se practica una diligencia en busca, no obstante la estension de sus solemnidades, para la del juicio de desahucio, quiere la ley dos diligencias antes de entregar la cédula á la familia del demandado; lo que se funda en la conveniencia de que sepa este la citacion lo mas pronto posible, por la brevedad del tiempo que se le señala para prepararse á comparecer, la mayor parte del cual podria transcurrir sin tener noticia de aquella, si dejándose la cédula á los individuos de su familia, no fueran estos diligentes para entregársela.

948. En el caso de intentarse la demanda en el lugar en que exista la cosa y de no hallarse en él el demandado, se entenderá la citacion para el juicio, que deberá hacerse en la forma prescrita en el art. 640, con su representante, si lo tuviere, no solamente para que se la noticie á su representado, sino para que comparezca por este al juicio verbal. Caso de no tener representante constituido por medio de poder, se entenderá la citacion, con la persona que esté encargada en su nombre del cuidado de la finca, para que lo avise al que le dió este encargo, puesto que no teniendo el encargado poder competente, no puede presentarse en el juicio por aquel. La ley ha adoptado esta disposicion para este caso, siguiendo el espíritu de las que previenen, respecto de la citacion que se hace al que se hallare en el lugar del juicio, que se verifique, si no se le encontrase, dejando cédula á los criados ó vecinos, suponiendo que la persona encargada del cuidado de la finca tendrá tanto ó mas interés que estos en avisar al propietario, de la citacion para el juicio de lanzamiento. Algunos intérpretes opinan que el encargado de la finca puede presentarse en juicio por el arrendatario, pero esta interpretacion no es aceptable, si se atiende á que el art. 645 requiere que el demandado comparezca por sí ó por legítimo apoderado, cualidad que no puede atribuirse al encargado de la finca, el cual por lo comun no tendrá ni las noticias, ni aun las luces suficientes para oponerse al juicio de desahucio.

949. Si tampoco hubiere persona encargada, se librá el oportuno exhorto al juez del partido donde se hallare el arrendatario, ú órden al juez de paz del pueblo en que se hallare dentro del partido del de primera instancia que conoce del juicio, para citarlo al juez del pueblo de su domicilio ó residencia, § 1 del art. 644, debiendo hacerse la citacion por el juez exhortado segun lo prescrito en el art. 640.

950. En este último caso, el juez señalará el término suficiente, atendidas las distancias y dificultad de las comunicaciones, para la comparecencia al juicio verbal: este término no podrá exceder de un día por cada seis leguas: § 2 del art. 644. Aunque esta disposicion parece referirse solamente al caso de que no hubiere persona encargada del cuidado de la finca, deberá entenderse aplicable tambien al de que la hubiese, si no tuviera poder del arrendatario, porque de otra suerte no habria tiempo suficiente para avisarle y para que compareciera al juicio, y tendria que seguirse este sin citársele ni oírle, lo que es contrario á los principios de procedimiento. Asi, pues, no debe entenderse la cláusula en este último caso en todo el rigor de su sentido, si no se quiere que pueda aplicársele aquel principio, *summum sus summa injuria*.

951. Lo mismo se practicará, cuando se proponga la demanda en el lugar del domicilio, y no se encuentre en él el demandado: art. 642; porque existe identidad de razon, y segun aquel principio: *ubi ea dem est ratio, ibi eadem esse debet juris dispositio*.

952. Con el fin de evitar el abuso que pudiera cometer el demandado, no compareciendo al juicio, para entorpecerlo maliciosamente, disfrutando mientras tanto de las utilidades de la finca, dispone el art. 643 de la ley, que en los casos de que hablan los dos artículos precedentes, esto es, los 641 y 642, sobre citacion de los ausentes, se apercibirá al demandado, al hacerle la citacion, de que no compareciendo por sí ó por legitimo apoderado, esto es, por cualquiera persona particular á que hubiere dado poder en forma, aun cuando no fuese procurador, se declarará el desahucio, sin mas citarlo ni oírlo: art. 643.

953. Cuando el demandado no tenga domicilio fijo y se ignore su paradero, pues si se supiere este, se le citará en la forma prescrita en el artículo 644, ó si tuviere domicilio, en la establecida en el art. 640 ó 644, se hará la citacion en los estrados del juzgado, que es donde se practica para el juicio en rebeldía, segun diremos al tratar de este. La ley deja en tal caso el término que debe señalarse para la comparecencia al prudente arbitrio del juez, quien deberá atender para ésto al ejercicio, arte ó profesion del demandado, puesto que por ellos puede calcularse el lugar donde se encuentra. Mas todo esto se hará bajo el apercibimiento explicado en el artículo anterior, 643; que se practica respecto de los ausentes, en cuya posicion se considera al que no tiene domicilio fijo, ignorándose su paradero.

954. 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 prescrita en el art. 640 para el dia inmediato, apercibiéndole al practicar esta dili-

gencia, si fuese habido, y si no, en la cédula que se le dejare, con que de no concurrir al juicio se le tendrá por conforme con el desahucio, y procederá sin mas citarlo ni oírlo á desalojarlo de la finca, lo que se funda en las razones espuestas al explicar el art. 643. § 1 del art. 643.

Esta segunda citacion no se hará á los ausentes, § 2 del art. 643, para evitar las dilaciones que con ella se originarian, por ser en los casos de ausencia los términos para hacerla mucho mas largos que en los de presencia.

955. El demandado citado en la forma espuesta puede no comparecer ó presentarse en el juicio. Si no comparece tiene lugar el siguiente procedimiento que establece la ley.

Si no compareciere el presente en el lugar del juicio despues de la segunda citacion, ni el ausente despues de la primera, el juez declarará inmediatamente haber lugar al desahucio, apercibiendo de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca dentro de los términos que á continuacion se espresan: art. 646. La rapidez que se requiere en el procedimiento y la urgencia en resolver el punto sobre que versa este juicio, justifica esta disposicion que á veces podrá ser algun tanto rígida y severa, como en el caso de hacer la citacion al encargado de la finca. Fuera de estos casos, nada es tan justo como que, en pena de su morosidad ó malicia, sufra el arrendatario las consecuencias de seguirse el juicio, pues, de dilatarlo con nuevas citaciones, se perjudicaria al dueño de la heredad porque se veria privado de su goce y utilidades. Si no compareciese el arrendatario se considera ó presume que no tenia razones que oponer á la demanda. Mas si bien en este caso se le tiene por confeso tácitamente, esta confesion ficta no produce los mismos efectos que la espresa, segun espusimos en el número 855 del libro 2.º de esta obra: asi es que á pesar de ella el juez no podrá dictar la providencia de lanzamiento, si el demandante no probó su pretension en los documentos que acompañó á la demanda, porque la contumacia del demandado no puede atribuir á su adversario derechos que no tiene, segun espusimos en el núm. 25 y 21 del libro 3.º de esta obra. De aqui se sigue, que sea apelable la providencia del lanzamiento dada por el juez, segun se previene en el art. 299 de la ley sobre el juicio ordinario para un caso análogo, que espusimos en el núm. 853 del libro 2.º de este tratado, y aun deberán tener aplicacion en este punto los arts. 1187 y 1192 sobre el de rebeldía, que espondremos en su lugar. V. el núm. 21, libro 3.º de esta obra.

956. Los términos de que habla el artículo anterior 646 se han señalado por la ley, de mayor ó menor estension, atendiendo á la mayor ó menor dificultad que habrá en desalojar la finca ocupada y en hallar otra equivalente segun la diferente clase de aquella y los usos á que se ha destinado. Los ha marcado en todos los casos breves y reducidos por juzgar que no es acreedor á mayores consideraciones el que permanece en la finca despues de terminado el arriendo, y por suponerle avisado y preparado anticipadamente durante los dias transcurridos en las diligencias para el desahucio.