

Estos términos son el de ocho días, si se trata de una casa de habitación y que habiten con efecto el demandado ó su familia; porque aquí solo se trata de la traslación del mueblaje de casa.

El de quince días, si de un establecimiento mercantil ó de tráfico; porque en este caso, la traslación de efectos es mas embarazosa, y mas difícil hallar casa á propósito.

El de veinte días, si de una hacienda, alquería cortijo, ú otra cualquiera finca rústica que tenga caserío y en la cual haya constantemente guardas, capataces ú otros sirvientes, por las mayores dificultades que ocurren en este caso respecto de los anteriores: art. 647.

Los términos en que habla el art. 647 son improrrogables, cualquiera que sea la causa que se alegue para pedir su próroga: art. 650.

Si el desahucio se hace de una finca rústica que no tuviere ninguna de las circunstancias espresadas en el último párrafo del art. 647, el lanzamiento se decretará en el acto: art. 648.

957. Para que el demandado pueda cumplir lo que se le ordena, dispone el art. 649, que la providencia declarando el desahucio y el lanzamiento en su caso, se hará saber al demandado en los mismos términos en que se le hizo la citación se estuviere en el lugar del juicio, esto es, según previene el art. 640.

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

También se notificará al demandante para que esté á la mira de si el demandado desocupa la finca en el término prescrito, ó de lo contrario, para que pueda pedir su lanzamiento, pues que este debe verificarse á petición suya.

958. Pasados los términos prescritos en los artículos 647 y 648, sin haberse desalojado la finca, se procederá á lanzar al inquilino ó colono sin consideración de ningún género, esto es, sin atender á las excusas ó pretextos que alegare para continuar en la finca, pues por lo demás deberá procederse causándole las menores vejaciones que sea compatible con la recta administración de justicia. El lanzamiento se efectuará según lo requiera la clase de fincas de que se trate: si es una heredad, se intimará al colono que no la labre; si un edificio con efectos, se harán sacar estos de ella por el inquilino ó arrendatario, entregándose las llaves de la misma al demandante, y si estuviere destinada á la habitación, se hará salir de ella al inquilino sacando los efectos en igual forma. Este lanzamiento debe hacerse á costa del inquilino ó colono, puesto que dió lugar á él con su desobediencia ó morosidad, y con el fin de asegurar su pago se procederá según previene el art. 655 que vamos á esponer.

659. Si en la finca rústica hubiere labores ó plantío que el colono reclame como de su propiedad, ó que deban indemnizarse, así como también si hubiere hecho obras ó introducido ó agregado á la finca, bien sea rústica ó urbana, objetos que acrezcan indudablemente su valor, esto es, si hubiere hecho mejoras necesarias y aun útiles, se estenderá diligencia espresiva de

la clase, estension y estado de las cosas reclamadas: art. 652. V. el número 980.

No servirá esta reclamación de obstáculo para el lanzamiento, porque pudiera ocasionar al dueño mayores pérdidas que el valor de dichas mejoras. Para decidir sobre este punto establece la ley un procedimiento especial y breve en los artículos 656 y siguientes que espondremos mas adelante.

960. Al ejecutar el lanzamiento, se retendrán y constituirán en depósito los bienes mas realizables que se encuentren, suficientes á cubrir las costas de todas las diligencias espresadas: art. 653. El importe de las costas deberán por de pronto graduarse prudencialmente por el juez, sin perjuicio de que se verifique mas adelante su tasación, con arreglo al art. 78 de la ley. Inútil parece advertir que si el inquilino ó colono paga el valor de las costas, no se procederá á la retención de los efectos.

961. Prévia tasación de los bienes depositados, por peritos que nombre el juez, se procederá á su venta, si el demandado no pagare las costas en el acto: art. 654.

962. La enagenación se hará en la forma prevenida para el procedimiento de apremio del juicio ejecutivo: art. 655. Véase lo que esponemos al tratar de dicho juicio.

Hasta aquí el procedimiento que se sigue cuando no comparece al juicio verbal el demandado. Veamos ahora cómo se procede en el caso de comparecer.

963. Concurriendo al juicio verbal sobre el desahucio el demandado, oídas las partes y recibidas sus pruebas, el juez dictará sentencia: art. 661. Dicho juicio se celebrará con arreglo á lo dispuesto para los verbales en el tit. 24 de la ley, aunque con las modificaciones que requiere la naturaleza del presente. Así, pues, asistirán las partes por sí ó por apoderado legítimo, según el art. 645, pudiendo concurrir letrados, según el art. 1172. Después de las alegaciones de las partes podrán presentar estos en el acto toda clase de pruebas en confirmación de sus pretensiones. Si fuere por documentos se unirán estos á los autos, y si por testigos, se acompañará el interrogatorio de las preguntas á cuyo tenor han de ser examinados por el juez y á presencia de las partes, porque en los juicios verbales es pública la prueba. Concluida la comparecencia, se estenderá la oportuna acta que firmarán todos los concurrentes y testigos según el art. 1174. En cuanto al término que tiene el juez para dictar sentencia, el art. 1176 sobre juicios verbales previene, que sea al día siguiente de celebrada la comparecencia, y lo mismo dispone el 734 para la sentencia del interdicto de despojo, con el que tiene bastante analogía el juicio de desahucio.

964. Esta sentencia es apelable en ambos efectos. Si no se interpusiere la apelación, pasando el término de cinco días, que es el que señala la ley por regla general para los juicios, queda la sentencia consentida de derecho sin necesidad de ninguna declaración, ni de que lo pida ninguna de las partes: art. 662.

965. Una vez consentida la sentencia, se procederá á su ejecución en

la forma antes prevenida, si se hubiere declarado haber lugar al desahucio, esto es, con arreglo á lo prescrito para el caso de que no se presentare el demandado, porque los efectos del juicio son los mismos en ambos casos.

966. Si se apelare, se remitiran los autos al Tribunal Superior con citacion y emplazamiento de las partes: art. 664, para que puedan personarse en la superioridad.

967. La segunda instancia se sustanciará de la manera expresada en el art. 660, esto es, en los términos prevenidos para las apelaciones de las sentencias que recayeren en los interdictos y que expondremos al tratar de ella.

968. La sentencia confirmatoria contendrá siempre condena de costas: art. 666; porque habiéndose dado la sentencia de primera instancia contra el apelante, se supone que interpuso la apelacion temerariamente.

969. Dictada que sea la sentencia de vista, se devolverán para su cumplimiento los autos al juzgado de que procedan, con certificacion solo de ella y de la condena de costas, si la hubiere habido, como tendrá que suceder siempre que fuere confirmatoria de la de primera instancia, art. 667. La ley establece esta regla breve y sencilla, atendiendo á que la sentencia es ejecutiva y á la conveniencia de evitar los gastos que ocasionan las demás inserciones en la sentencia. Antes de volver los autos al juzgado, se hará la tasacion de costas con arreglo á los artículos 78 y siguientes de la ley, oyéndose sobre ellas brevemente al condenado.

970. Recibidos los autos por el juez de primera instancia, se procederá á cumplir la ejecutoria, si se hubiere declarado haber lugar al desahucio, acomodándose á los trámites que quedan establecidos, para el caso de que no se presenten al juicio el demandado: art. 668.

### § III.

#### *Desahucio por causas diversas del cumplimiento del plazo pactado.*

971. No solamente puede reclamar el dueño de la finca dada en arriendo ó alquiler, que el colono ó inquilino le deje libre por terminar el tiempo del arrendamiento, sino tambien por varias causas, tales como la de no pagar aquellos la renta, tratar mal la finca ó faltar á las condiciones ó pactos estipulados en el contrato y asimismo por necesitar la finca su dueño para sí propio si fuera finca urbana, mas no si predio rústico, segun se previene en las leyes 18 y siguientes tit. 8, Part. 5, en el artículo 5.º del decreto de Cortes de ocho de junio de 1813 restablecido por real decreto de 16 de setiembre de 1836, y en la ley de 9 de abril de 1842. En tales casos, tiene tambien lugar el juicio de desahucio ó lanzamiento cuando el colono ó inquilino se negara á dejar la finca libre á disposicion de su dueño, pero como los hechos espuestos requieren mayor exámen y son de más difícil prueba que los consistentes en la terminacion del plazo estipulado, la nueva ley ha establecido para ellos una tramitacion diferente de la de estos, si bien siempre sencilla y sumaria.

972. Sin embargo, la ley adopta en este procedimiento la comparecencia á juicio verbal por la utilidad y conveniencia que ofrece. Asi, pues, segun el art. 669, si la causa porque se pidiere el desahucio no es el cumplimiento del plazo estipulado en el contrato, tambien se convocará á las partes á juicio verbal, de la manera prevenida en los art. 658 y siguientes.

973. En esta comparecencia puede resultar que el demandado convenga ó no en los hechos que motivan la reclamacion, por lo que deberá procederse de distinto modo en cada uno de estos casos.

874. Si compareciendo el demandado, conviniera con el demandante en los hechos, dictará el juez sentencia, declarando haber ó no lugar al desahucio segun lo que resultare de los hechos alegados. Si no compareciere el demandado, considerándose su silencio como confesion ficta, ó prueba de su conformidad con los hechos, segun hemos dicho, se le tendrá por conforme con los hechos espuestos en la demanda, en la forma y casos ya esplicados, y el juez dictará en su rebeldía sentencia, declarando haber lugar al desahucio, si asi procediese de lo espuesto, ó no haber lugar á él si los hechos alegados no fueren de los que la ley marca para este efecto, ó si aun cuando lo fueran, no se hallaren suficientemente probados, art. 669.

975. Esta sentencia es apelable en ambos efectos. Si no se apelara queda de derecho consentida, sin necesidad de declaracion alguna de haberse por pasada en autoridad de cosa juzgada, etc., ni de que lo solicite aquel á cuyo favor se dió, y se procederá á su ejecucion y cumplimiento, esto es, como dice el art. 663, que debe entenderse complementario del presente, en la forma prevenida para cuando se hubiere declarado haber lugar al desahucio por los art. 649 y siguientes: art. 670, que no hace mas que adoptar en su primer parte la disposicion del 68, y en segunda, la de los 662 y 663.

976. Si se apelare, se remitirán los autos al tribunal superior para que se sustancie y decida la segunda instancia, con sujecion á los trámites antes determinados, esto es, en los términos prevenidos para las apelaciones de las sentencias que recayeren en los interdictos conforme establece el art. 660; para lo cual se citará y emplazará á las partes para ante dicho tribunal, y se procederá, dictada que sea la ejecutoria, á cumplirla, de la manera tambien establecida en los art. 666, 667 y 668. art. 671.

977. Si el demandado no conviniera en el juicio verbal en los hechos, dará el juez por terminado este acto y le conferirá traslado de la demanda, la cual le sustanciará en adelante con arreglo á los trámites del juicio ordinario; por ser este el juicio en que se ventilan toda clase de cuestiones que tienen por objeto declarar un derecho y que internan en las instituciones civiles, como sucede respecto de las que versan sobre cumplimiento de las condiciones del arriendo ó inquilinato, para apreciar el cual, es necesario examinar la estension y fuerza de las mismas, conforme á los complicados principios que rigen las obligaciones, y tambien á los pactos que pueden modificarlas y demás escepciones que alegue el demandado. No siendo estos hechos tan sencillos como los que consisten en haber ó no cumplido el término señalado en el arriendo, para apreciar los cuales bastará examinar la fecha

y término del contrato, ó recibir la informacion testifical sobre si se hizo el desahucio ó despedida en el tiempo que la ley requiere, previene este artículo que se dé desde luego traslado de la demanda para evitar la pérdida del tiempo necesario que de no hacerlo así habria de invertirse en entablar de nuevo la demanda en juicio ordinario; pero esto no impedirá que pueda desistir el demandante de sus pretensiones: tampoco será necesario intentar de nuevo juicio de conciliacion.

#### § IV.

*Reclamacion por parte del demandado de las labores, plantíos ó mejoras hechas en la finca.*

978. Es un principio consignado en nuestras antiguas leyes, que el arrendatario tiene derecho á reclamar del arrendador ó dueño de la finca las labores, plantíos y mejoras que efectuare en ella. Mejoran á las vegadas, dice la ley 24, tit. 8 Part. 5, los arrendadores, los heredamientos é las otras cosas que tienen arrendadas, haciendo y labores ó cosas de nuevo, é plantando y árboles ó viña, porque la cosa vala mas de renta, á la sazón que la dejan, que cuando la tomaron; é por ende es derecho, que así como cuando hacen daño en la cosa arrendada que son tenudos de lo mejorar, bien así les debe ser conocido é gualardonado el mejoramiento que y ficieren. E por ende decimos que el señor tenudo es de dar las misiones que fizo en aquellas cosas que mejoró ó gelas descontar del arrendamiento. Fuera ende si en el pleito (contrato) del arrendamiento fuese puesto que ficiese de lo suyo tales labores é mejoras, como estas que de suso dijimos: ca estonce seria tenudo de guardar el pleito (contrato) segund que fue puesto.»

La ley de Enjuiciamiento ha aplicado esta doctrina al juicio de desahucio. Así ha prevenido en el art. 652 ya espuesto, que coloca entre los que determinan lo que debe hacerse al ejecutar el lanzamiento, respecto de los efectos que se encontraren en la finca, que se estienda diligencia de las labores ó plantíos que reclamare el colono como de su propiedad, con el objeto de resolverse sobre su indemnizacion por un procedimiento breve y sencillo. Y el art. 656, dispone para este efecto, que *en los casos en que el demandado hubiese reclamado labores, plantío ú otra cualquiera cosa que haya quedado en la finca, por no poderse separar de ella, se procederá á su avalúo por peritos que nombren las partes y tercero, de oficio, caso de discordia.*

979. Dedúcese desde luego de estas disposiciones que la reclamacion de mejoras puede establecerse, tanto por el colono de una heredad rústica, coma por el inquilino de un edificio urbano, puesto que la ley de partida citada, se refiere no solo á los heredamientos, sino á las otras cosas que tiene arrendadas, y que el art. 656 de la ley habla del demandado sin especificar si es arrendatario ó inquilino, y se refiere á las reclamaciones tanto de labores ó plantíos como de cualquier otra cosa que haya quedado en la finca, y esto puede verificarse en una finca rústica del mismo modo que en una urbana.

980. Dedúcese tambien, que para que haya lugar á la reclamacion respecto de las cosas que quedaron en la finca, no han de poderse separar de ella, sin padecer menoscabo, pues si le padecieran, podrá llevárselas al arrendatario ó inquilino si quisiere y no se opusiera el propietario, segun la ley *sed addes* 19 § 1, *si inquilinus* 3, Dig. de *locat cond.*; mas no conviniéndose las partes, ventilarán la cuestion en juicio ordinario de mayor ó de menor cuantía. En cuanto á las plantaciones y demás mejoras, solo podrá reclamar el arrendatario ó inquilino el valor de las mejoras ó gastos necesarios en todo caso, y el de las útiles cuando se hicieron por voluntad expresa ó tácita del arrendatario ó cuando no le fueren gravosas, si hemos de seguir la glosa de Gregorio Lopez á la ley de Partida citada, que se apoya en la ley *dominus horreorum*, 55 § *in conducto*, 1, y del mismo modo en las leyes 41, 42, 43 y 44, tit. 28 Part. 3, si bien aquí la ley de Enjuiciamiento no distingue de casos dando derecho al arrendatario para reclamar toda clase de plantíos, labores ó cosa que hayan quedado en la finca, sin poderse separar de ella.

981. *Practicada que sea la diligencia de avalúo, podrá el demandado reclamar el abono de la cantidad en que haya sido apreciado lo que creyere corresponderle:* art. 657. *Si formulare reclamacion, se convocará á juicio verbal, en el que oidas las partes y recibidas las pruebas, el juez dictará la providencia que estime de justicia:* art. 658. Respecto al modo de proceder á la citacion para este juicio, á su celebracion, recibimiento de la prueba y a término para dictar sentencia deberá atenderse á lo prescrito en el tit. 24 de la ley sobre juicios verbales, por cuyos trámites se rige el presente, con las modificaciones que hemos espuesto al explicar el art. 661 en el § anterior.

982. *La providencia que diere el juez es apelable en ambos efectos. Interpuesto el recurso, se remitirán los autos al tribunal superior con citacion y emplazamiento de las partes en la forma ordinaria:* art. 660.

983. *La segunda instancia se sustanciará en los términos prevenidos para las apelaciones de las sentencias que recayeren en los interdictos, á que se refieren los art. 760 y siguientes:* art. 660.