

4894

MANUAL DE ARRENDAMIENTO

7



4894

Pto. n.º 5715

MANUAL

DE

INQUILINATO, ARRENDAMIENTO Y DESAHUCIO

Comprende toda la legislación vigente sobre la materia, todo el articulado del Novísimo Código civil, así como el de los artículos de la Ley de Ejecución civil y sentencias del Tribunal Supremo que afectan á la misma, con citas y notas aclaratorias.

FORMULARIOS

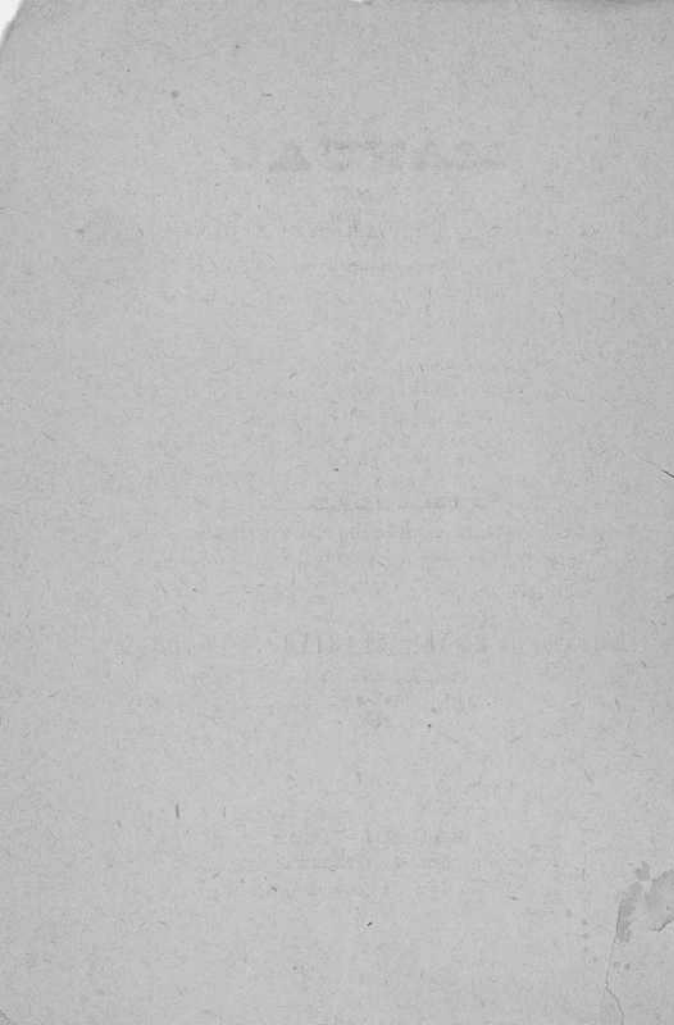
completos para la tramitación del expediente de desahucio en sus diferentes casos y para contratos de inquilinato

Redacción de EL SECRETARIADO.—MADRID,



MADRID.—1892

Imprenta de EL SECRETARIADO
Calle de la Cueva, núm. 12.



INQUILINATO

ARRENDAMIENTO Y DESAHUCIO

El arrendamiento, que en cuanto se refiere á fincas urbanas, (casas, edificios, habitaciones), toma el nombre más vulgar de *Inquilinato*, es un contrato, por el cual, una de las partes se obliga á entregar á otra por espacio de un cierto y determinado tiempo y por un precio previamente estipulado, el uso ó disfrute de una casa, mueble, semoviente, ó inmueble. Su origen debe confundirse con el de la propiedad, del cual no es más que uno de los atributos derivativos, y su necesidad tan útil, necesaria é indispensable, como la del contrato de compraventa. Como este último, el contrato de arrendamiento pertenece al derecho universal, al derecho de gente propiamente dicho, puesto que no es posible desconocer el derecho que tiene toda criatura

humana á procurarse el goce temporal de una cosa de que carece y que no quiere ó no puede comprar en propiedad.

El inquilinato ó arriendo de una *cosa*, es un pacto perfectamente bilateral y conmutativo, en virtud del cual, uno de los contratantes se obliga á dar ó ceder á la otra el uso y disfrute de alguna *cosa* por cierto tiempo, y la otra á pagar al dueño ó poseedor de la cosa alquilada, ó dado en arrendamiento una cierta suma en dinero ó en especies. Es de utilidad recíproca, crea derechos y origina deberes recíprocos, y por consiguiente produce dos acciones: 1.º, la del *arrendador ó locador ó alquilador* para cobrar el precio estipulado en los plazos y en la forma convenidos: 2.º la del *arrendatario, inquilino ó colono*, á pedir el uso de la cosa, por todo el tiempo convenido y en la forma convenida.

Hemos dicho que el derecho de arrendamiento ó de inquilinato arrancó del propio derecho de propiedad, y como esto, que con la familia forma el pedestal de la sociedad, es tan antigua como el hombre, es claro que el derecho de ce-

der el uso y disfrute de la propiedad se pierde en la obscuridad de los tiempos prehistóricos. Entre nosotros las fuentes de ese derecho se derivan del Fuero Juzgo, del Fuero viejo de Castilla, del Digesto, del Fuero Real y de las Partidas: donde vino á refundirse en la Novísima Recopilación; hasta que en 8 de Junio de 1813 se dictó una Ley sobre arrendamientos de predios rústicos, y en 9 de Abril de 1842, la Ley sobre arrendamiento de fincas urbanas ó de casas, que, á pesar de las prescripciones del nuevo Código civil, se considera aun en vigor, por cuya razón pasamos á insertarla íntegramente.

Ley de 9 de Abril de 1842, sobre el arrendamiento de casas y demás edificios urbanos.

«Artículo 1.º Los dueños de casas y otros edificios urbanos, así en la corte como en los demás pueblos de la Península é islas adyacentes, en uso del legítimo derecho de propiedad, podrán arrendarlos libremente desde la publicación de esta ley, arreglando y estableciendo con los arrendatarios los pactos y condiciones que les parecieren convenientes, los cuales serán cumplidos y observados á la letra.

Art. 2.º Si en estos contratos se hubiere es-

tipulado tiempo fijo para su duración, fenecerá el arrendamiento cumplido el plazo, sin necesidad de deshaucio por una y otra parte. Mas si no se hubiere fijado tiempo ni pactado deshaucio ó cumplido el tiempo fijado, continuare 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 anticipación que se ha libre adoptada por la costumbre general del pueblo, y en otro caso con la de cuarenta días.

Art. 3.º Los arrendamientos ya hechos y pendientes á la publicacion de esta ley, se cumplirán en los términos que se hayan celebrado, y por todo el tiempo y en la forma que debían durar con arreglo á la ley que ha regido en Madrid hasta ahora, reales resoluciones, prácticas y costumbres vigentes, al tiempo de celebrarse dichos contratos.

Art. 4.º Quedan derogadas para en lo sucesivo, la ley 8.ª, tít. 10, lib. 10 de la Novísima Recopilación, y cualesquiera otras reales resoluciones, práctica ó costumbre que sean contrarias á lo establecido en los artículos precedentes.

Naciendo del contrato de Arrendamiento ó Inquilinato, acciones recíprocas entre los contratantes, la ejecución ó cumplimiento ha de engendrar disenciones y querellas entre los otorgantes, y para ventilarlas, y para que cada uno de los contratantes pudiera hacer respetar

sus derechos, se designó jurisdicción competente y procedimiento especial. Esa jurisdicción y esa procedura, es lo que establece la ley de *Enjuiciamiento civil*, y constituye un juicio especial: el *Juicio de deshaucio*, basado naturalmente, en el propio contrato de arrendamiento, en el que hade entender, en la generalidad de los casos, el Juez municipal.

He aquí ahora, las prescripciones contenidas en nuestro nuevo Código civil sobre tan importante materia.

CÓDIGO CIVIL

TITULO VI

Del contrato de arrendamiento

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

«Artículo 1.542. El arrendamiento puede ser de cosas, ó de obras ó servicios.

Art. 1.543. En el arrendamiento de

cosas, una de las partes se obliga á dar á la otra el goce ó uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

Art. 1.544. En el arrendamiento de obras ó servicios, una de las partes se obliga á ejecutar una obra ó á prestar á la otra un servicio por precio cierto.

Art. 1.545. Los bienes fungibles que se consumen con el uso, no pueden ser materia de este contrato.

CAPÍTULO II

De los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas.

SECCIÓN PRIMERA

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.546. Se llama arrendador al que se obliga á ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra ó prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa ó el derecho á la obra ó servicio que se obliga á pagar.

Art. 1.547. Cuando hubiere comenzado la ejecución de un contrato de arren-

damiento verbal y faltare la prueba del precio convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole, por el tiempo que la haya disfrutado, el precio que se regule.

Art. 1.548. El marido relativamente á los bienes de su mujer, el padre y tutor respecto á los del hijo ó menor, y el administrador de bienes que no tenga poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años.

Art. 1.549. Con relación á terceros, no surtirán efecto los arrendamientos de bienes raíces, que no se hallen debidamente inscritos en el Registro de la propiedad.

Art. 1.550. Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo ó en parte la cosa arrendada, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.

Art. 1.551. Sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador, queda el subarrendatario obligado á favor del

arrendador, por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada, en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario.

Art. 1.552. El subarrendatario queda también obligado para con el arrendador por el importe del precio convenido en el subarriendo, que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, á no haberlos verificado con arreglo á la costumbre.

Art. 1.553. Son aplicables al contrato de arrendamiento las disposiciones sobre saneamiento contenidas en el título de la compraventa.

En los casos en que proceda la devolución del precio, se hará la disminución proporcional, al tiempo que el arrendatario haya disfrutado de la cosa.

SECCIÓN SEGUNDA

DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES

DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.

Art. 1.554. El arrendador está obligado:

1.° A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.

2.° A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias á fin de conservarla en estado de servir para el uso á que ha sido destinada.

3.° A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.

Art. 1.555. El arrendatario está obligado:

1.° A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.

2.° A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

3.° A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

Art. 1.556. Si el arrendador ó el arrendatario no cumpliesen las obligaciones expresadas en los artículos anteriores, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjui-

eios, ó sólo esto último, dejando el contrato subsistente.

Art. 1.557. El arrendador no puede variar la forma de la cosa arrendada.

Art. 1.558. Si durante el arrendamiento es necesario hacer alguna reparación urgente, en la cosa arrendada que no pueda diferirse hasta la conclusión del arriendo, tiene el arrendatario obligación de tolerar la obra, aunque le sea muy molesta, y aunque durante ella se vea privado de una parte de la finca.

Si la reparación dura más de cuarenta días, debe disminuirse el precio del arriendo á proporción del tiempo y de la parte de la finca de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que hace inhabitable la parte que el arrendatario y su familia necesitan para su habitación, puede éste rescindir el contrato.

Art. 1.559. El arrendatario está obligado á poner en conocimiento del propietario, en el más breve plazo posible, toda usurpación ó novedad dañosa, que

otro haya realizado ó abiertamente prepare en la cosa arrendada.

También está obligado á poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones comprendidas en el número 2.º del art. 1.554.

En ambos casos será responsable el arrendatario de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario.

Art. 1.560. El arrendador no está obligado á responder de la perturbación de mero hecho, que un tercero causase en el uso de la finca arrendada; pero el arrendatario tendrá acción directa contra el perturbador.

No existe perturbación de hecho, cuando el tercero, ya sea la Administración, ya un particular, ha obrado en virtud de un derecho que le corresponde.

Art. 1.561. El arrendatario debe devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido ó se hubiese menoscabado por el tiempo ó por causa inevitable.

Art. 1.562. A falta de expresión del

estado de la finca al tiempo de arrendarla, la ley presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario.

Art. 1.563. El arrendatario es responsable del deterioro ó pérdida que tuviese la casa arrendada, á no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.

Art. 1.564. El arrendatario es responsable del deterioro causado por las personas de su casa.

Art. 1.565. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.

Art. 1.566. Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días, de la cosa arrendada, con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, á menos que haya precedido requerimiento.

Art. 1.567. En el caso de la tácita reconducción, cesan respecto de ella las obligaciones otorgadas por un tercero

para la seguridad del contrato principal.

Art. 1.568. Si se pierde la cosa arrendada ó alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará, respectivamente, lo dispuesto en los artículos 1.182 y 1.183.

Art. 1.569. El arrendador podrá desahuciar, judicialmente, al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

1.º Haber espirado el término convencional ó el que se fija para la duración de los arrendamientos en los artículos 1.577 y 1.581.

2.º Falta de pago en el precio convenido.

3.º Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.

4.º Destinar la cosa arrendada á usos ó servicios no pactados que la hagan desmerecer; ó no sujetarse en su uso, á lo que se ordena en el núm. 2.º del art. 1.555.

Art. 1570. Fuera de los casos mencionados en el artículo anterior, tendrá el arrendatario derecho á aprovechar los términos establecidos en los artículos 1577 y 1581.

Art. 1571. El comprador de una finca

arrendada, tiene derecho á que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la ley Hipotecaria.

Si el comprador usase de este derecho, el arrendatario podrá exigir que se le deje recoger los frutos de la cosecha que corresponda al año agrícola corriente y que el vendedor le indemnice los daños y perjuicios que se le causen.

Art. 1572. El comprador con pacto de retraer, no puede usar de la facultad de desahuciar al arrendatario hasta que haya concluido el plazo para usar del retracto.

Art. 1573. El arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que se concede al usufructuario.

Art. 1574. Si nada se hubiese pactado sobre el lugar y tiempo del pago del arrendamiento, se estará, en cuanto al lugar, á lo dispuesto en el art. 1171; y en cuanto al tiempo, y á la costumbre de la tierra.

SECCIÓN TERCERA

DISPOSICIONES ESPECIALES PARA LOS ARRENDAMIENTOS DE PREDIOS RÚSTICOS.

Art. 1575. El arrendatario no tendrá derecho á rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada ó por pérdida de frutos proveniente de caso fortuito ordinarios; pero sí, en caso de pérdida de más de la mitad de frutos por casos fortuitos, extraordinarios é imprevistos, salvo siempre el pacto especial en contrario.

Entiéndese por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto, ú otro igualmente desacostumbrado, y que los contratantes no hayan podido racionalmente prever.

Art. 1576. Tampoco tiene el arrendatario derecho á rebaja de la renta cuando los frutos se han perdido después de estar separados de su raiz ó tronco.

Art. 1577. El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fije su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año ó pueda dar por una vez, aunque pasasen dos ó más años para obtenerlos.

El de tierras labrantías divididas en dos ó más hojas, se entiende por tantos años cuantas sean éstas.

Art. 1578. El arrendatario saliente debe permitir al entrante el uso del local y demás medios necesarios para las labores preparatorias del año siguiente; y, recíprocamente el entrante tiene la obligación de permitir al colono saliente lo necesario para la recolección y aprovechamiento de los frutos, todo con arreglo á la costumbre del pueblo.

Art. 1579. El arrendamiento por aparcería de tierras de labor, ganados de cría ó establecimientos fabriles é industriales, se regirá por las disposiciones relativas al contrato de sociedad y por las estipulaciones de las partes, y, en su defecto, por la costumbre de la tierra.

SECCIÓN CUARTA

DISPOSICIONES OFICIALES PARA EL ARRENDAMIENTO DE PREDIOS URBANOS.

Art. 1580. En defecto de pacto especial, se estará á la costumbre del pueblo para las reparaciones de predios urbanos que deban ser de cuenta del propietario. En caso de duda se entenderán de cargo de éste.

Art. 1581. Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

Art. 1582. Cuando el arrendador de una casa ó de parte de ella, destinada á la habitación de una familia, ó de una tienda ó almacén, ó establecimiento industrial, arriendan también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la finca arrendada.”

Todo aquel que posee una cosa en préstamo á voluntad de su dueño, se halla obligado á restituírsela ó entregársela á toda requisición; es decir, que se halla en tal situación con respecto á la cosa prestada que disfruta eventualmente, que sólo depende del propietario de ella privarle del goce ó disfrute. Por eso es que se dice vulgarmente de tal usufructuario, que se halla en situación *precaria*. Esto es precisamente el contrato, ó mejor dicho, convenio tácito de *precario*, por el que se concede una cosa á otro para que la disfrute á voluntad del cedente; por lo cual algunos autores la definen diciendo que es el préstamo revocable á voluntad de su dueño.

Definida esta clase especialísima de contrato, que se halla con bastante frecuencia en la vida práctica, muchas veces por descuido ó abandono y otras por generosidad del propietario, y expuesta toda nuestra legislación civil sobre la materia, vamos á insertar lo que referente *al jnicio de desahucio* contiene la

Ley de Enjuiciamiento civil. Libro II,
título XVII.

DEL JUICIO DE DESHAUCIO.

—

CAPÍTULO VII

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 auxilio.

Art. 1562. Los Jueces municipales del lugar ó distrito en que está sita la finca, conocerán en primera instancia de las demandas de desahucio, 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 ó á lo

pactado, ó á la costumbre general de cada pueblo.

3.^a En la falta de pago del precio convenido.

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 de toda clase de fincas, se funde, en una causa que no sea de las comprendidas en dicho artículo.

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

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

1.° Contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios.

2.° Contra los administradores, encargados, porteros ó guardas, puestos por el propietario en su finca.

3.° Contra cualquiera otra persona que disfrute ó tenga en precario la finca, sea rústica ó urbana sin pagar merced, siempre que fuere reque.ída con un mes de anticipación, para que la desocupe.

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

Art. 1567. Si el arrendatario no cumplierse lo prevenido en el artículo anterior, se tendrá por firme la sentencia y se procederá á su ejecución.

También se tendrá por desierto el recurso de casación interpuesto por el arrendatario, cualquiera que sea el estado en que se halle, si durante la sustanciación del mismo dejase aquel de pagar los plazos que venzan ó los que deba adelantar.

Art. 1568. Todos los términos designados en este título para la sustanciación de los juicios de desahucio y ejecución de la sentencia, serán improrrogables, y transcurridos que fuesen, se considerará perdido el derecho de que no se haya hecho uso, sin necesidad de escritos de apremio ni rebeldía.

Art. 1869. Los Jueces de primera instancia observarán las prescripciones establecidas para las Audiencias en el título XXI de este libro, en cuanto á la preparación y admisión en su caso, de los recursos de casación que las partes traten de interponer, contra las senten-

cias que los mismos dicten en esta clase de juicios.

Es tanta la facultad y atribuciones que el art. 1.561 concede á la Jurisdicción ordinaria en materia de desahucio, que el pacto ó estipulación especial que se pone en un contrato de alquilinato es en estos términos: «En el caso en que hubiere alguna duda en la interpretación, de las cláusulas de este contrato, se someterá la cuestión á juicio de árbitros ó amigables componedores, renunciando el arrendatario á todas las leyes que le fueren favorables; «no sustrae á las partes á la acción del Juzgado municipal, ó del de primera instancia, para los efectos del desahucio. Ni aun tratándose de fincas pertenecientes al Municipio, se puede declinar la competencia del Juez municipal para el desahucio, el cual conoce con plena jurisdicción y competencia con exclusión del Gobernador civil de la provincia, del juicio de desahucio de una finca rústica, cuyo dominio útil corresponde á un Ayuntamiento (sentencia de 15 de Mayo de 1880).

La doctrina relativa á los casos de competencia de los *Jueces municipales* y de los de *primera instancia* á que se refieren los artículos 1562 y 1563 que acabamos de transcribir, ha dado lugar, en su interpretación, á tantas contestaciones que juzgamos de toda utilidad insertar aquí algunos casos concretos» sobre los cuales han recaído sentencias firmes de los Tribunales superiores de justicia, que sientan.

Jurisprudencia.

1.º Cuando se desahucia á un inquilino para que desocupe una casa en razón á que hay que demolerla, y pasado el plazo que se le concede para desalojar la habitación no sale de ella y el derribo comienza, si por consecuencia de él se le causan perjuicios, es indispensable probar para que tenga derecho á su indemnización, que aquellos proceden por dolo ó mala fe de los desahuciantes. (Sentencia 4. de Junio de 1869.)

2.º Aun cuando el contrato de arrendamiento de una casa sea sin tiempo determinado, si no indudable que se avisará al inquilino con la anticipación debida que desocupase el cuarto y que dejara transcurrir el tiempo del aviso, basta esta causa por sí sóla para que proceda la demanda de desahucio. (Sentencia 4 de Abril de 1870).

3.º En el caso de que por llevar unas tierras se han estado pagando anualmente ciertas cantidades de frutos, queda demostrado que los pagadores las llevan en concepto de arrendatarios, pudiendo por lo mismo ser desahuciados, mientras no se prueba lo contrario, según lo tiene declarado el Tribunal Supremo. (Sentencia 16 Noviembre de 1870).

4.º La ley orgánica del poder judicial, en el art. 309, regla 12, establece que el conocimiento de las demandas de desahucio ó retracto corresponde al Juez en donde se halle situada la cosa objeto del juicio ó al del domicilio del demandado, á elección del demandante. (Sentencia de 3 Enero de 1872).

5.º Habiéndose pactado que el aviso de desahucio se había de dar con seis meses de anticipación, sin hacer mención especial de los requisitos con que se hubiera de practicar, se entiende que de cualquier manera que se hubiese hecho, con tal que constase á la otra parte, se le considera eficaz según el texto y espíritu de la ley y la doctrina consignada por el Tribunal Supremo. (Sentencia de 1.º Marzo de 1872.)

6.º No tratándose de desahuciar al arrendatario, sino de los perjuicios causados á éste por el despojo antes de espirar el término del arrendamiento, es inaplicable la doctrina del Tribunal Supremo, sobre que el derecho del comprador á entrar desde luego en la cosa vendida, está subordinado al precepto de que debe avisarse al arrendatario con un año de antelación.

7.º Es también inaplicable al caso la ley 3.ª tit. 10, lib. 10 de la Novísima Recopilación, sobre

el mútuo desahucio en los arrendamientos de tierras, frutos y posesiones de particulares.

8.º La doctrina legal sobre que el comprador de una finca no puede desahuciar desde luego al arrendatario, debiendo esperar á que transcurra un año para verificarlo; tampoco puede aplicarse al pleito que debe ser origen á la venta de la casa arrendada que hizo el dueño antes de terminar el tiempo del arrendamiento y á los perjuicios causados con el despojo antes del plazo convenido. (Sentencia de 22 Enero de 1874).

Cuando aparece del contrato de arrendamiento de la finca y del resultado de las pruebas practicadas, apreciado por la Sala sentenciadora, sin que su apreciación haya sido combatida como contraria á la ley ó doctrina legal, que habla cumplido el término de duración, y el demandado dejó además de satisfacer el precio del arrendamiento, al declarar la sentencia procedente al desahucio, no infringe la ley del contrato. (Sentencia de 17 Marzo de 1874).

9.º La acción de desahucio solo tiene lugar en los arrendamientos para desalojar de la finca al arrendatario que se halle comprendido en los casos de la ley de Enjuiciamiento civil vigente en la materia.

10. No procede dicha acción cuando no existe arrendamiento alguno conocido ni presunto de la finca en cuestión, sino una ocupacion de la misma con título ó sin él, sobre cuya preferencia de dominio giran únicamente las pruebas suministradas.

11. Si el recurrente, al alegar las infracciones de la ley y doctrina legal que supone come-

tidas en la sentencia, parte del supuesto equivocado de que la acción de desahucio cabe también contra el que detesta una finca, sin mediar arrendamiento ó pago de pensión; bajo tal concepto son improcedentes en el expresado sentido de la ley de Enjuiciamiento civil, los motivos de casación que se fundan en esta errónea doctrina. (Sentencia de 27 Septiembre de 1875).

12 El art. 2.º de la Ley de 9 de Abril de 1842, sobre el arrendamiento de las casas y edificios urbanos, si bien exige para desalojar al inquilino el previo aviso de cuarenta días, no prohíbe interponer la demanda de desahucio antes del expresado plazo. (Sentencia de 12 de Enero de 1867).

13 Si en el contrato de arrendamiento, base de la demanda de desahucio, no se fija tiempo para la duración de aquél, el dueño podrá desalojar al arrendatario, y éste dejar el predio, previo aviso á la otra parte con la anticipación que se hallase adoptada por la costumbre general del pueblo, y en otro caso, con la de cuarenta días, con arreglo á lo dispuesto en el art. 2.º de la ley de 9 de Abril de 1842, y por consiguiente la sentencia que en tal concepto decreta el desahucio, no infringe la Ley 1.ª título 1.º lib. 10 de la Novísima Recopilación, ni la doctrina jurídica que la voluntad de los contratantes es la ley de los contratos. (Sentencia de 21 Marzo de 1377).

+ 14. Procede el desahucio, aun cuando el que disfruta la finca la tenga en precario sin pagar méced alguna, siempre que fuera requerido

para que la desocupe con un mes de término. (Sentencia 23 Diciembre de 1878).

15. Los Jueces municipales en cuyo distrito están sitas las fincas arrendadas son competentes, según el vigente art. 637 de la Ley de Enjuiciamiento civil, para conocer de las demandas de desahucio que se funden en haber espirado el plazo del aviso que el dueño debe dar al arrendatario con arreglo á la ley, á lo pactado ó á la costumbre, y para conocer así mismo de las excepciones que en ellas se propongan para la reconvencción en los casos en que proceda, para todas sus incidencias y demás que determina el art. 302, tit. 8.º de la ley provisional sobre organización del Poder judicial, cuyas disposiciones son las únicas que deben servir de base y fundamento para resolver las cuestiones de competencia. (Sentencia 20 Febrero 1879).

16. El art. 637 (v. 1.562) de la ley de Enjuiciamiento civil se concreta á establecer la competencia de los Jueces municipales para conocer de las demandas de desahucio que, entre otros motivos, se funden en la falta de pago del precio estipulado en el arrendamiento; y habiendo sido esta la causa alegada en el juicio del cual han conocido en una y otra instancia los Jueces designados por la ley, declarándose en definitiva que el recurrente estaba obligado á satisfacer como parte del precio del arrendamiento cierta porción de las contribuciones impuestas al dueño de la finca, no se infringe en la sentencia dicho artículo, ni son apreciables las del tit. 12 de dicha ley que con él pueden relacionarse, máxime si se citan de una manera vaga

è indeterminada. (Sentencia. 30 Diciembre 1879).

17. El art. 1.º de la ley de 18 de Junio de 1877, dictando reglas para el juicio de desahucio, atribuye el conocimiento de las demandas de esta clase que se fundan en el cumplimiento del término estipulado en el arrendamiento, en haber espirado el plazo del aviso que debiera darse con arreglo á la ley, á lo pactado, á la costumbre general de cada pueblo, ó en la falta de pago del precio concertado, en primera instancia al Juez municipal del distrito en que estuviera sita la finca, y ordena además, que procederá el desahucio aunque el que disfrute la finca la tuviese en precario sin pagar merced alguna.

18. Si en este caso se encuentra la recurrente que habita la casa objeto de desahucio, sin título ni pagar merced alguna, y que fué requerida por la dueña para que en el término de un mes la desalojara, el conocimiento de este juicio corresponde en primera instancia al Juez municipal, ante quien se ha seguido, y no existe la incompetencia á que se refiere el art. 5.º de la ley de casación en su caso 6.º (Sentencia, de 31 de Diciembre de 1886)

19. Se incurre en error legal y se infringe la ley del contrato y los arts. 1.562 (caso 3.º), y 1.590 de la Ley de Enjuiciamiento civil cuando no se estime la demanda de desahucio de un arrendamiento, reconociendo el hecho de la falta de pago en el tiempo correspondiente. (*Tribunal Supremo, sentencia 1.ª, 28 de Mayo de 1884.*)

20. Según el art. 5.º de la ley de 8 de Junio de 1813 los arrendamientos de predios rústicos

por tiempo determinado fenecen con él sin necesidad de mútuo desahucio, y habiendo convenido las partes en rescindir el arriendo ó señalar un término mas breve; no se infringe aquella ley estimando el desahucio cuando es vencido el nuevo plazo. (Tribunal Supremo, sent. 15 de Diciembre de 1873.)

21. Se declara improcedente la acción fundada en la falta de pago cuando aparece que el arrendador se ha negado á admitirlo y el arrendatario se ha visto obligado á consignarlo, y cualesquiera que sean las relaciones de la resistencia del primero con los fundamentos de otro pleito distinto. (Sentencia Tribunal Supremo de 20 Febrero 1890.)

22. Declara corresponder á los Jueces municipales el conocer de demandas de desahucio que se funda en el cumplimiento del término estipulado en el contrato, en haber espirado el plazo del aviso que para la conclusión del contrato deba darse y en la falta de pago del precio convenido, excepto cuando estos juicios tengan por objeto el desahucio de un establecimiento mercantil ó fabril ó de una finca rústica, cuyo precio de arrendamiento exceda de 1.500 pesetas anuales, pero que para el caso es precisa la existencia de un contrato de arriendo ó de inquilinato, y que no existiendo tal documento, el Juez municipal es incompetente para conocer. (Sentencia Tribunal Supremo de 27 Noviembre 1889.)

23. El conocimiento de las demandas de desahucio de fincas urbanas, cuando se fundan en la falta de pago del precio convenido, corres-

ponde en primera instancia al Juez municipal del lugar en que esté sita la finca, y en apelación al de primera instancia del Partido respectivo, conforme á lo prevenido en los artículos 1562 y 1583 de la ley de Enjuiciamiento civil.

24. Reconocida por las partes la competencia del Juez municipal ante quien se presentó la demanda de desahucio para conocer del juicio, es indudable la que tiene el Juez de primera instancia del Partido á que aquel pertenezca para conocer de la apelación, y no puede suponerse, por tanto, que respecto de éste concurre la causa 6.^a del art. 1691 de la ley antes citada.

25. Si la incompetencia que es del recurrente atribuye al Juez de primera instancia no se refiere al Juicio de desahucio, sino al exceso ó defecto en el ejercicio de la jurisdicción con que supone proeedió al apreciar las razones legales en que unda el fallo de dicho juicio, por el que declara haber lugar al desahucio, es claro que los razonamientos de aquel se dirigen á impugnar los considerandos de la sentencia, contra los cuales no se da el recurso de casación, según repetidas declaraciones del Tribunal Supremo, y por consiguiente, también en este concepto es improcedente el recurso. (Sentencia 13 de Septiembre de 1884).

26. Según el art. 1.562, núm. 2.^o de la Ley de Enjuiciamiento civil, compete á los Jueces municipales del lugar en que está sita la finca el conocimiento en primera instancia de las demandas de desahucio que se fundan 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.

27. Que concurren en la presente demanda varias de las circunstancias señaladas en el número 2.º de la disposición legal antes citada; pues hallándose la casa objeto del desahucio sita en Ribadavia, se funda en haber espirado el mes, plazo del aviso, y además la recurrente había pactado comprometiéndose en escritura pública á desalojar la finca indicada cuando lo solicitara el demandante; por cuyos motivos que ee terminan la competencia del Juez municipal de Ribadavia, es improcedente el presente recurso, por no hallarse comprendido en el número 6.º del art. 1693 de la ley citada. (Sentencia 10 Junio de 1885.

28. El art. 1562 de Ley de Enjuiciamiento civil, atribuye á los Jueces municipales en primera instancia en conocimiento de los desahucios tan sólo cuando la demanda se funda: primero, en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; segundo, en haber espirado el plazo del aviso que para la conclusión del contrato deba darse con arreglo á la ley, á lo pactado ó á la costumbre general de cada pueblo; y tercero, en la falta de pago del precio convenido.

29. Que en ninguno de estos tres casos se ha fundado la demanda, pues el actor lo hace derivar, no de la celebración del contrato especial de arrendamiento ó alquiler, como la ley lo exige, sino de la nueva extinción del plazo de aviso que por virtud del expediente posesorio se creyó en el caso de dar al inquilino para que

dejara á disposición del demandante dar al inquilino para que dejara á disposición del demandante la casa que éste á la vez pretende pertenecerle con el caracter de verdadero dueño por herencia de sus padres, y es notoria en este caso la incompetencia de jurisdicción con que el Juez municipal, contra lo ya resuelto en demanda anteriormente deducida al mismo fin ha conocido en primera instancia de la demanda objeto del presente recurso, por lo que procede la casación, conforme al núm. 6.º del art. 1693 de la ley de Enjuiciamiento civil. (Sentencia 7 Diciembre de 1885.)

30. Según prescriben el art. 1562 y su número 3.º de la ley de Enjuiciamiento civil, es de la competencia de los Jueces municipales del lugar en que éste sita la finca, el conocimiento en primera instancia de las demandas de desahucio de las mismas, que se fundan en la falta de pago del precio convenido, y habiendo justificado el demandante ser dueño del cortijo que lleva en arrendamiento el demandado y recurrente, y fundada la demanda en que no le paga hace tres años el precio convenido, es evidente la competencia del Juez municipal de dicha villa, careciendo en su virtud de fundamento legal el presente recurso, por no ser de aplicación al mismo el número 6.º del art. 1693 de la citada ley que se invoca en su apoyo. (Sentencia 11 Diciembre de 1885.)

31. Cuando se alega la falta de competencia en el Juez de primera instancia como excepción á la demanda, y desestimada por la sentencia que aquél pronunció, no formula el apelante la

correspondiente protesta ante la Audiencia, no debe admitirse el recurso de casación por quebrantamiento de forma que se funda en dicho motivo.

32. Que los Jueces municipales sólo son competentes para conocer de los juicios de desahucio cuando las demandas se fundan en algunas de las causas que taxativamente enumera el art. 1562 de la Ley de Enjuiciamiento civil. (Sentencia 24 Enero de 1883.)

33. Si bien las leyes 5.^a, tit. 8.^o, de la parte 5.^a, el art. 5.^o del decreto de las Cortes de 8 de Junio de 1813 y el art. 1563 de la ley de Enjuiciamiento civil autorizan el desahucio de los arrendatarios por la falta de pago del precio convenido en los plazos estipulados, en ninguna de ellas se previene que sea ineficaz el pago para dicho efecto si no se realiza en el mismo día del vencimiento; antes bien, es conforme á justicia y á la letra y espíritu de dichas leyes que no procede el desahucio por la falta de pago después de hecho éste espontáneamente por el arrendatario, y de recibido el precio por el arrendador, pues de otro modo, se fundaría la demanda en una causa falsa. (Sent. 30 Junio de 1883).

34. Según doctrina combinada de los artículos 1561 al 1563 de la ley de Enjuiciamiento civil, los Jueces municipales del lugar ó del distrito en que esté sita la finca conocerán en primera instancia de los desahucios cuando la demanda se funde en el cumplimiento del término estipulado en el contrato, y el precio del arrendamiento no exceda de 1.500 pesetas, pues que

excediendo corresponde el conocimiento á los Jueces de primera instancia. (Sent. 27 Julio 1883).

Así que en cuanto á la limitación de competencia del Juez municipal por la importancia del arrendamiento, no cabe la menor duda: aun cuando la demanda esté comprendida dentro uno de los casos en que incumbe conocer al dicho Juez, cesa su competencia si el importe del inquilinato ó arriendo excede de la cantidad de 1.500 pesetas anuales.

35. La escritura de adquisición de la casa es título suficiente para pedir el desahucio una vez transcurrido el plazo del requerimiento que para el caso señala la Ley de Enjuiciamiento civil, sin que á ello pueda oponerse cuestión alguna, que en todo caso sería propio de otro juicio; y en tal concepto, la sentencia que mediante estas circunstancias declara haber lugar al desahucio, no infringe la ley 1.^a, título 1.^o libro 10 de la Novísima Recopilación, ni el artículo 1.564 de la Ley de Enjuiciamiento civil. (Sentencia de 30 de Junio de 1887).

36. Puede ser desahuciado el detentador de una finca por el comprador de ella, cuando se niega á pagarle la renta y á reconocerle como dueño. (Sentencia 17 Septiembre 1860).

37. El subarrendador tiene personalidad para comparecer en juicio á pedir el desahucio del subarrendatario, cuando el contrato de su-

barriendo es el único título que éste tiene para ocupar la finca. (Sentencia 11 de Noviembre de 1861.)

38. El hecho de continuar poseyendo la finca el vendedor de ella y sus herederos como colonos ó caseros, conforme á lo pactado en la escritura de venta, pagando cierta renta anual, demuestra que han llevado tal finca en concepto de arrendatarios y de consiguiente, el sucesor del comprador está en su derecho pidiendo contra el del vendedor el desahucio de la misma, (Sentencia 14 de Febrero de 1862.)

39. Posesionado de la casa aquel para quien se adquirió, puede producir la acción de desahucio contra el inquilino que la ocupase como verdadero propietario de la finca. (S. C. 9 Abril 1866.)

40. «Los arts. 5.º y 6.º del decreto de Cortes de 8 de Junio de 1813, en que se establecen los mutuos derechos de los propietarios y colonos de prédios rústicos, suponen siempre la existencia del contrato de arrendamiento, celebrado ya á plazo fijo, ya por tiempo limitado, y no concede derecho alguno al que abusivamente se introduce á labrar la finca, y menos al que deja de labrarla para cederla á otro.» No habiendo mediado dicho contrato, el que ocupa la finca no es arrendatario, sino mero detentador, y no está el dueño en el caso de hacerle el desahucio con antelación de un año, con arreglo á lo prescrito en el citado decreto, siendo por tanto procedente la demanda de desahucio y el lanzamiento, puesto que el demandado ningún derecho tiene que oponer á las pretensiones

demandante. (Sentencia 17 de Noviembre de 1866.)

41. El dueño de una casa adquirida por un título legítimo, tiene el incuestionable derecho de despedir al inquilino que la ocupase con anterioridad á su adquisición, con tal que no haya mediado un pacto especial prohibitivo de enajenar la finca sin el gravamen, concertado con el anterior poseedor de la misma. (Sentencia 4 de Diciembre de 1866.)

42. Solo tiene personalidad para ejercitar la acción personal de lo estipulado en el contrato de arrendamiento, los que intervinieron como á dueños ó los que de ellos traigan causa. Sentencia 2 de Marzo de 1867.)

43. La demanda de desahucio parte, como es indispensable, del supuesto de que ha mediado arrendamiento, y negando el demandado la existencia de este contrato y el dominio que supone el demandante, á éste incumbe la prueba de su acción. (Sentencia 10 Mayo de 1869.)

44. Confesado por el demandado el contrato de arrendamiento verbal y por precio, es inaplicable al pleito, y la sentencia no la infringe la doctrina legal *de que para promover con éxito la acción de desahucio, es indispensable que se acredite la existencia de un contrato de arrendamiento.* (Sentencia 30 de Noviembre de 1877.)

45. Como ha declarado repetidamente el Tribunal Supremo, para que pueda promoverse con éxito la acción de desahucio, es indispensable que se acredite la existencia de un contrato de arrendamiento, y dicha acción ejercitada por medio del juicio excepcional y sumario que

establece la Ley de Enjuiciamiento civil, presupone dominio legítimo en el actor y abuso por parte del que utiliza la cosa ó propiedad ajena indebidamente retenida. (Sentencia 4 de Noviembre 1876, y Sentencia 4 de Diciembre de 1877.)

46. No se infringe el art. 2.º de la ley de 9 de Abril de 1842, cuando si bien se estipula que, terminado el tiempo del arrendamiento continuaria éste por el consentimiento tácito de los contratantes, se da el aviso en tiempo y forma al arrendatario para que deje desocupada la habitación, que es lo que previene el artículo. (Sentencia 7 de Mayo de 1868.)

47. La acción de desahucio, según el artículo 1.565 de la Ley vigente de Enjuiciamiento civil, procede, no solo contra los inquilinos, colonos y demás arrendatarios, sino también contra los administradores, encargados, porteros y guardas, puestos por el dueño de la finca, y contra cualquiera otra persona que disfrute y tenga en precario la finca, sea rústica ó urbana, sin pagar merced, por cuya razón, cualquiera que sea el alcance que se de á la escritura otorgada por las partes, terminado el plazo señalado para el retro, el último ha podido pedir legítimamente que el primero desocupe la finca vendida sin que la sentencia que otorga el desahucio infrinja las leyes y doctrinas que se invocan en los dos primeros motivos del recurso (Sentencia 23 de Mayo de 1885.)

Privado el concursado del disfrute y disposición de sus bienes, no puede seguir ocupando-los sino por la voluntad de sus acreedores,

siendo precaria su permanencia en ellos, por lo que, según dispone el art. 1.565 de la Ley de Enjuiciamiento civil en su núm. 3.º, procede el desahucio contra él, sin que al hacerlo así se infrinja dicho artículo siempre que se haya llenado el requisito de requerirle con un mes de anticipación para que desocupe la finca, y con el cual han cumplido los síndicos en el caso de que se trata.

Que no se opona á esta doctrina el hecho de haber confesado aquéllos que el recurrente ha venido disfrutando como dueño la habitación de la que se desahucia, porque al declararse el concurso voluntario pasan todos sus bienes á disposición de sus acreedores, lo cual autorizan á los síndicos sus representantes para entablar el desahucio, sin que la sentencia que declara desconozca ni infrinja la fuerza de la consecuencia á que se refiere la ley 2.ª, título 13, Parte 3.ª (Sentencia 30 de Octubre de 1885.)

En presencia de la redacción del artículo 1.566, surge esta pregunta: Caso que el demandado consigue en el acto la cantidad que adeuda en concepto de arriendo y el arrendador ó demandante no esté conforme con la cantidad consignada, ó porque no la quiera recibir, ó porque sus pretensiones sean otras. ¿Qué debe hacer el Juez? Recibir la cantidad y disponer que se deposite en el Banco

de España ó en sus sucursales á disposición del actor, esto en el primer caso; pero en el segundo, es decir, cuando estime iusuficiente la suma que el demandado consignare, se atenderá á lo que resulte del contrato de inquilinato ó de arriendo, y también á lo que en autos resulte, y podrá entonces resolver, admitiendo ó dejando de admitir dicha cantidad, no admitiéndosele al demandado el recurso si no en el caso en que completare la cantidad en el acto.

He aquí, algunos casos que hacen jurisprudencia:

50. La nueva ley del juicio de desahucio ordena en su art. 1.566, que si se interpusiera por el arrendatario recurso de casación contra la sentencia, no podrá ser admitido, caso que proceda, si al interponerlo no acredita aquél tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al contrato deba adelantar. (Sentencia 21 Junio de 1878).

51. Según dispone el art. 667 de la ley de Enjuiciamiento civil de 1855, dictada que sea la sentencia de vista en los juicios de desahucio, si se interpusiese por el arrendatario recurso de casación contra dicha sentencia, no podrá ser admitido, caso que proceda, si al interponerlo no acreditó aquél tener satisfechas las rentas vencidas y las que con arreglo al

contrato deba adelantar. (Sentencia 19 Octubre de 1883).

52. Según dispone el art. 1.718, núm. 4.º, en los pleitos sobre desahucio, cuando sea recurrente el arrendatario ó inquilino, ha de acreditar el pago ó consignación de las rentas vencidas. (Sent. 12 Agosto de 1886).

53 No puede admitirse el recurso de casación que se interpusiera en un juicio de desahucio cuando no se han satisfecho las rentas vencidas, según dispone el art. 1.566 de la ley de Enjuiciamiento civil. (Sent. 27 Abril de 1888).

Ahora volvamos al texto de la ley de Enjuiciamiento civil, en la parte que más puede interesar á los lectores á quienes más especialmente se dirige esta obra.

CAPÍTULO VIII

DEL PROCEDIMIENTO PARA EL DESAHUCIO EN LOS JUZGADOS MUNICIPALES

Art. 1570) En los casos en que con arreglo á lo dispuesto en el art. 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 sujeción á lo prevenido en el artículo 720, acompañando la copia ó copias que en él se previenen.

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

Dicho día deberá ser dentro de los seis siguientes al de la presentación de las papeletas; pero mediando siempre tres días por lo menos entre el juicio y la citación del demandado.

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

Art. 1573. La citación se hará al demandado en su persona. Si no pudiese ser habido después de dos diligencias en su busca con intervalo de seis horas, se le dejará en su casa la cédula citándole

para el 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 tuviera, con la persona que esté encargada en su nombre del cuidado de la finca, y si tampoco la hubiese, se libraré 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.

Art. 1575. En el caso á que se refiere el artículo precedente, se apercibirá al demandado al hacerle la citación de que no compareciendo por sí ó por legítimo apoderado, se declarará el desahucio sin más citarlo ni oirlo.

Art. 1576. Cuando el demandado no tenga domicilio fijo ó 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 compareciese á la hora señalada, se le volverá á citar en la misma forma para el día inmediato, apercibiéndole al practicar esta diligencia si fuese habido, y si no en la cédula que se dejase, que de no concurrir al juicio se le tendrá por conforme con el desahucio, y se procederá sin más citarlo ni oirlo á desalojarlo de la finca.

Esta segunda citación se hará á los ausentes.

Art. 1578. Si no compareciese el demandado que se hallase en el lugar del juicio después de la segunda citación, ni

el ausente después de la primera, el Juez dictará sentencia inmediatamente declarando haber lugar al desahucio, y apercibiéndolo de lanzamiento al demandado, si no desaloja la finca dentro del término correspondiente de los señalados en el artículo 1.596.

Art. 1.579 Concurriendo las partes al juicio verbal, expondrán en él por su orden 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 días.

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

Art. 1.580 Al día siguiente de practicada la prueba, se unirá á los autos, y el Juez citará á las partes para la continuación 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. 1.581 El Juez, dentro de los tres días siguientes al de la terminación 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. 1.596.

Art. 1.582 La sentencia llevará consigo, según se declare haber lugar ó no al desahucio, expresa condenación de costas al demandado ó al demandante.

Art. 1.583 La sentencia será apelable en ambos efectos para ante el Juez de primera instancia del partido, pudiendo interponerse la apelación, dentro de tercero día, por medio de escrito ó de comparecencia.

Si la apelación se hubiera interpuesto por el demandado, el Juez no admitirá el recurso si no hubiera cumplido lo que se previene en el art. 1.566.

Art. 1.584 Admitida la apelación, se remitirán los autos dentro de veinticuatro horas al Juez de primera instancia del partido, con emplazamiento de la s

partes por término de ocho días para que comparezcan, si les convinieren, á usar de su derecho.

Art. 1.585 No compareciendo el apelante dentro de dicho término, se acordará de oficio lo que ordena el art. 734.

Si compareciese en tiempo, se hará constar por diligencia, y el Juez de primera instancia mandará sin dilación convocar á las partes á comparecencia dentro de tercero día.

Esta citación se hará en persona á los que hubieren comparecido en la segunda instancia, y en los estrados del Juzgado á los demás.

Art. 1.586 En el día y hora señalados para la comparecencia, el Juez oirá á las partes ó á sus procuradores si se presentaren, extendiéndose acta; y sin admitir más pruebas que la que, propuesta en primera instancia, no hubiera podido practicarse, dictará sentencia dentro de tercero día.

Art. 1.587 Contra la sentencia de segunda instancia, á que se refiere el artículo anterior, no se dará otro recurso que los de casación por infracción de ley

y por quebrantamiento de forma, si la renta anual de la finca objeto del desahucio excediese de 1.500 pesetas. No pasando de esta suma, solo procederá el segundo de dichos recursos.

Art. 1.588 Luego que transcurra el término legal sin haberse interpuesto ó preparado el recurso de casación se devolverán los autos al Juzgado municipal con testimonio de la sentencia para su ejecución.

1.º Refiriendonos al texto del artículo 1571 que acabamos de insertar, diremos que aun cuando en el se dice que la demanda de desahucio se ha de interponer en una *papeleta*, lo cierto es que la demanda ha de extenderse en papel del Timbre de 75 céntimos, (de la clase 12ª), siempre y cuando la renta anual no exceda de 250, y cuando excediera se habrá de sujetar á la escala proporcional, inserta en el art. 36 de la ley provisional de la renta del timbre del Estado de 31 de Diciembre de 1881. Esa escala es la siguiente:

| <u>Cantidad del juicio.</u> | <u>Timbre.</u> | <u>Clase.</u> |
|--------------------------------|----------------|------------------|
| Hasta 250 pts. á..... | 0,75 | 12. ^a |
| de 250, 25 " 1500... | 1,00 | 11. ^a |
| de 1500, 25 " 10000. | 2,00 | 10. ^a |
| de 10000, 25 " 75000.. | 3,00 | 9. ^a |
| de 75000, 25 " 150000. | 4,00 | 8. ^a |
| de 150000, 25 en adelante..... | 5,00 | 7. ^a |

3.º Téngase siempre muy presente que á tenor del art. 1572 en los juicios de desahucio, cuyo conocimiento corresponde á los Jueces municipales, deben irremediabilmente celebrarse dentro de los seis días siguientes al de la presentación de las papeletas en que se solicite; pero que siempre ha de mediar *tres días* entre dicho juicio, y la citación del demandado; doctrina confirmada por (Sentencia del T. S. de 6 Febrero 1886.

4. Sobre el texto de los arts. 1574 y 1575 que dejamos insertos, texto que puede dar lugar á interpretaciones más ó ó menos torcidos, solo citaremos una (Sent. del T. S. fecha de 25 de Enero de 1886, que giraba sobre denegación de diligencia de prueba, cuya falta pudo producir indefensión, en un juicio de faltas,

conforme á lo previsto en el número 5.º del art. 1693 de la ley de Enjuiciamiento Civil.

Jurisprudencia.

(a.) Los hechos y fundamentos de derecho alegados en la contestación para enervar la demanda de desahucio no afectan á la forma de procedimiento ni constituyen la falta de personalidad en el actor, á cuya falta se refiere el núm. 2.º del art. 1693 de la ley de Enjuiciamiento civil, toda vez que ni se propuso ni consta que el mismo careciese de las cualidades necesarias para comparecer en juicio ni tampoco resulta de la demanda, y de lo demás por él alegado y tratado de probar que la hubiese interpuesto en representación de otra persona, ni ostentando más caracter que el de único dueño y arrendador exclusivo de la casa y bienes.

(b.) Refiriéndose los hechos y consideraciones legales de la contestación y la suplica á la falta de acción en el demandante para promover por sí solo y sin poder de otros condueños y arrendadores de las expresadas fincas el juicio de desahucio, y habiéndosele no solamente negado el título de único dueño y arrendador único de las mismas, sino además tratado de probar que se hallan proindiviso desde el fallecimiento del padre común del actor y de la madre de los demandados, á la que, según documento simple, fueron dadas en arrendamiento por sus tres hermanos, no es posible descono-

cer que la denegación de cualquiera diligencia de prueba admisible según las leyes que tienden á demostrar el hecho de la proindivisión de las fincas ó el de que nunca fué ni se tuvo como dueño *in solidum* de ellas el desahuciante, que es lo articulado en la posición tercera, constituye el quebrantamiento de forma previsto en el núm. 5.º del art. 1.693 de la ley de Enjuiciamiento civil, por cuanto ese hecho no solo es pertinente, si que también de influencia para el fallo.

(c) Dados los términos en que se ha planteado la cuestión litigiosa, no es aplicable al caso actual la limitación de prueba establecida en el art. 1.579 de la ley de Enjuiciamiento civil, en razón á que este presupone para limitar la prueba sobre el pago de la renta que la demanda se ha entablado por parte legítima, con arreglo al art. 1.575, ó que no se ha impugnado tal legitimidad por el demandado, impugnación hecha en el presente juicio. (Sentencia 25 de Enero de 1866).

5.º El art. 1.579 de la ley de Enjuiciamiento civil que hemos transcrito, se completa en cuanto á las pruebas admisibles en juicio por el art. 578 de la misma, que es como sigue:

«Art. 578. Los medios de prueba de que se podrá hacer uso en juicio, son:

- 1.º Confesión en juicio.
- 2.º Documentos públicos y solemnes.

- 3.° Documentos privados y correspondencia.
- 4.° Los libros de los comerciantes que se lleven con las formalidades prevenidas en la sección segunda, título segundo, libro primero del Código de Comercio.
- 5.° Dictamen de peritos.
- 6.° Reconocimiento judicial.
- 7.° Testigos.»

Sobre los extremos de este mismo artículo 1579, hay varias sentencias que sientan jurisprudencia, y de las que solo citaremos las siguientes:

(a.) En los juicios de desahucio, concurriendo las partes al juicio verbal, formularán en el acto toda la prueba que les convenga.

Si el recurrente no propuso en dicho acto la prueba que después solicitó, y que por extemporánea le fué denegada, no se ha cometido con ello la infracción de las formas del juicio á que se refiere el caso 5.° del art. 1693. (Sentencia 20 de Octubre de 1883).

Que con arreglo al art. 1579 de la ley de Enjuiciamiento civil, en el juicio verbal, las partes formularán dada la prueba que les convenga, y el Juez admitirá la que estime pertinente.

(b.) Que según prescribe el art. 687 de la ley citada, aplicable al juicio de desahucio, el demandado propondrá en la contestación, y en su virtud en la compar-scencia en este caso, todas las excepciones que tenga á su favor, así dilatorias como perentorias, y el Juez resolverá sobre

todas en la sentencia. (Sentencia 19 de Diciembre de 1884).

(c.) Según lo dispuesto en el caso 5.º del artículo 1693 de la ley de Enjuiciamiento civil, habrá lugar al recurso de casación por quebrantamiento de forma, por denegación de cualquiera diligencia de prueba admisible según las leyes, y cuya falta haya podido producir indefensión.

Que la prueba denegada al recurrente se refería exclusivamente á la existencia de mejoras en las fincas y no tenía que ver con la causa fundamental del desahucio, por cuya razón era impertinente, y además la sentencia le reservaba el derecho de reclamar en el juicio correspondiente dichas mejoras, y por lo tanto, su denegación no produjo la indefensión á que se refiere el caso 5.º del art. 1693 ya citado, en que se funda el recurso. (Sentencia de 26 de Enero de 1866.

6.º Relativamente á la sentencia de que trata el art. 1582, sólo diremos que se deben observar las reglas del artículo 372 que son como sigue:

Art. 372. La sentencia definitiva se formulará expresando:

1.º El lugar, fecha y Juez ó Tribunal que las pronuncie, los nombres, domicilio y profesión de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, los nombres de sus Abogados, y Procuradores y el objeto del pleito ó juicio.

Se expresará también en su caso, y antes de

los *considerandos*, el nombre del magistrado ponente cuando se trata de asuntos en los que es competente la Audiencia.

2.º En párrafos separados, que principiarán con la palabra *resultando*, se consignarán con claridad y con la concisión posible, las pretensiones de las partes, y los hechos en que las funden, que hubiesen sido alegados oportunamente, y que estén enlazados con las cuestiones que hayan de resolverse.

En el último *resultando* se consignará si se han observado las prescripciones legales en la sustanciación del juicio, expresándose en su caso los defectos ú omisiones que se hubiesen cometido.

3.º También en párrafos separados, que principiarán con la palabra *considerando*, se apreciarán los puntos de derecho fijado por las partes, dando las razones y fundamentos legales que se estimen procedentes para el fallo que haya de dictarse, y citando las leyes y doctrinas que se consideren aplicables al caso.

Si en la sustanciación del juicio se hubieren cometido defectos ú omisiones que merezcan corrección, se apreciarán en el último *considerando*, exponiendo, en su caso, la doctrina que conduzca a la recta inteligencia y aplicación de esta ley.

4.º Se pronunciará, por último, el fallo, en los términos prevenidos en los arts. 1581 y 1582, haciendo también, en su caso, las prevenciones necesarias para corregir las faltas que su hubieren cometido en el procedimiento.

Si éstas mereciesen corrección disciplinaria,

podrá imponerse en acuerdo reservado cuando así se estime conveniente.

7.º He aquí una decisión quo sienta Jurisprudencia sobre el particular.

Sentencia de 31 de Mayo de 1865.—
»En los juicios de desahucio no existe la falta de citación para sentencia, cuando se ha observado la tramitación que la ley de Enjuiciamiento civil ha establecido para el juicio verbal.»

8º Como es natural, la remisión de los autos al Juez de primera instancia del partido se hará á costas del apelante, á quien el Secretario deberá exigir el papel y sellos correspondientes.

9.º Jurisprudencia á los arts. 1584 y 1585.

Jurisprudencia.

a Citadas las partes para comparecencia ante el Juzgado, según prescribe el art. 1585 de la ley de Enjuiciamiento civil, al dictar después el Juez la sentencia sin citación de las mismas, no ha infringido disposición legal alguna, por no exigir la ley citada la previa citación para sentencia en el procedimiento para el desahucio ante los Jueces municipales. (Sentencia 9 Febrero 1885).

b Las citaciones y emplazamientos de los que sean ó deban ser parte en el juicio, han de

hacerse por cédula que se entregue al citado, haciéndolo así constar por diligencia, debiendo ser corregidas las faltas que se cometan por la omisión de formalidades semejantes por el Juez ó Tribunal de quien dependa el funcionario que incurre en ellas. (Sent. 11 Diciembre de 1885).

10. No obstante lo dispuesto en el artículo 1.586, el Juez queda facultado para admitir en el acto las pruebas que tuviera á bien y crea conveniente, siempre que no afecten al fondo del asunto, y resolverá en el acto. En el acto no se omitirá el hacer constar la petición de práctica de prueba que se hubiere propuesto en la primera instancia y no se hubiera podido practicar por un motivo cualquiera.

11. Jurisprudeucia al art. 1.586.

a Que si bien el art. 638 de la ley de Enjuiciamiento civil derogada, dispone en su regla 2.^a que los litigantes están dispensados en las demandas de desahucio de que conocen en primera instancia los Jueces municipales de la representación de Procurador y dirección de Letrado, no puede hacerse tal dispensa, no habiéndolo sido establecida expresamente en la ley, á la interposición del recurso extraordinario de casación, que por la indole y naturaleza especial de las cuestiones que en él pueden tener cabida

y efecto de público interés legal que las sentencias que en ellos recaen producen, exigen necesariamente la intervención de persona jurisperita,

b Que no habiéndolo sido autorizado el recurso de casación por quebrantamiento de forma de que se trata más que por la firma del interesado, no debió dársele curso mientras no hubiera llenado el requisito de la intervención de Letrado y Procurador, que tanto la antigua como la moderna ley de Enjuiciamiento civil exige en todos los escritos que se presentan en las actuaciones judiciales, para que puedan ser admitidos; mientras no son objeto de una excepción expresa y especialmente consignada en la ley. (Sent. 24 Mayo de 1882).

Vamos por fin á sentar ahora cuanto la ley de Enjuiciamiento civil dispone relativo á la

Ejecución de las sentencias de desahucio.

Art. 1.595 Las sentencias dictadas en los juicios de desahucio serán ejecutadas por el Juez que haya entendido en la primera instancia de los mismos.

Las apelaciones que se interpongan en el período de su ejecución, serán admitidas en un solo efecto.

Art. 1.596. Luego que sea firme la

sentencia que declare haber lugar al desahucio, y recibidos los autos en el Juzgado inferior en el caso de apelación, se procederá á su ejecución á instancia del actor, mandando el Juez se aperciba de lanzamiento al demandado si no desaloja la finca en los términos siguientes:

Ocho días si se trata de una casa habitación, y que habitan con efecto, el demandado ó su familia.

Quince días, si de un establecimiento mercantil, fabril, de tráfico ó de recreo.

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.

Art. 1.597 Si el desahucio se hiciere de una finca rústica que no tuviera ninguna de las circunstancias expresadas en el último párrafo del artículo anterior, ó de una casa no habitada por el demandado ó su familia, el lanzamiento se llevará á efecto en el acto.

Art. 1.598 La providencia mandando la ejecución de la sentencia y el lanzamiento en su caso, se hará saber al

demandado en los mismos términos en que se le haya hecho la citación, si estuviere en el lugar del juicio.

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

Art. 1.599 Transcurrido el término respectivamente señalado en el art. 1596 sin que el inquilino ó colono haya desalojado la finca, se procederá á lanzarlo, sin prórroga ni consideración de ningún género y á su costa.

Art. 1.600 No será obstáculo para el lanzamiento que el inquilino ó colono reclame como de su propiedad, labores, plantíos, ó cualquier otra cosa que no se pueda separar de la finca. En este caso se extenderá diligencia expresiva de la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas.

Art. 1.601 Al ejecutar el lanzamiento se retendrán y constituirán en depósito los bienes más realizables que se encuentren, suficientes á cubrir las costas del juicio y de las diligencias posteriores que sean de carga del demandado.

Art. 1.602 También se retendrán y

embargarán en dicho acto, si el actor lo solicitase, los bienes necesarios para cubrir el importe de las rentas ó alquileres que esté debiendo el demandado, ó el de los desperfectos que hubiese causado en la finca.

Este embargo quedará nulo de derecho si dentro de los 20 días siguientes no entabla el actor la correspondiente demanda pidiendo su ratificación, conforme á lo prevenido para los embargos preventivos.

Art. 1.603 Si el demandado no pagase las costas en el acto, se procederá á la venta de los bienes depositados, previa tasación por el perito ó peritos que nombre el Juez.

La enajenación se hará en la forma prevenida para el procedimiento de apremio en el juicio ejecutivo.

Art. 1.604 En los casos en que el demandado hubiese reclamado labores, plántos ú otra cualquier cosa que haya quedado en la finca, se procederá á su avalúo por peritos nombrados en la forma prevenida para el justiprecio de los bienes en el juicio ejecutivo.

Art. 1605. Practicada esta diligencia, podrá al demandado reclamar el abono de la cantidad sin que haya sido apreciado lo que creyese corresponderle.

Art. 1.606 Si el demandado limitase su reclamación á la cantidad que resulta del avalúo, y ésta no excediese de 250 pesetas, conocerá de ella en juicio verbal el Juez municipal que hubiese conocido del desahucio.

En otro caso, conocerá también en juicio verbal el Juez de primera instancia del Partido.

Art. 1.607. En los dos casos á que se refiere el artículo anterior se celebrará el juicio verbal en la forma prevenida para el de desahucio.

La sentencia que recaiga en primera instancia, será apelable en ambos efectos sustanciándose también este recurso en la forma establecida para las apelaciones de dicho juicio en el presente título.

Art. 1608. Si el arrendatario hiciera extensiva su reclamación al abono de perjuicios ó de mejoras que no sean de las expresadas en el art. 1604, no podrá ser objeto de procedimiento establecido en

los que preceden, y quedará á salvo su derecho para el juicio que corresponda.

1.º El art. 1595 no es más que una consecuencia del 55 de esta misma ley, que dice:

“Los Jueces y Tribunales que tengan competencia para conocer de un pleito, la tendrán también para las excepciones que en él se propongan, para la reconvencción en los casos que proceda, para todas sus incidencias, para llevar á efecto las providencias y autos que dictaren y *para la ejecución de la sentencia.*”

2.º Dice el art. 1599: “Se procederá á lanzarlo sin prórroga ni consideración de ningún género.” Preguntamos: ¿Si se trata de una casa y ésta estuviera cerrada, no compareciendo el inquilino, qué hará el Juzgado? Mandará descerrajar la puerta, y para esto no será obstáculo el que se trate de un establecimiento industrial, fabril ó mercantil, teatro ó cualquier otro establecimiento de recreo. Tratándose de una finca, hacienda ó heredad, á campo abierto, no habitado por el demandado, bastará un simple reque-

rimiento al colono ó arrendatario para que se tenga por desahuciado y lanzado de ella, sin que por eso deje de quedar á salvo el dueño, las acciones que juzgue oportunas contra el actor. Si por ventura el arrendatario ó inquilino se resistiera, podrá el Juez reclamar la fuerza pública si lo juzga oportuno, sin perjuicio de los procedimientos criminales á que la conducta del inquilino, en tal caso, pueda dar lugar, pasando al competente Juez de primera instancia el correspondiente tanto de culpa. De todo ello deberá entender el Secretario del Juez municipal (ó el actuario), la oportuna diligencia, la cual deberán firmar todos los concurrentes al acto, el desahuciado inclusive, si estuviese presente.

3.º En cumplimiento del precepto del art. 1.600, el Secretario deberá extender una diligencia en la que se haga constar circunstanciadamente las mejoras que reclame el colono ó arrendatario, sin que esto sea obstáculo á que la operación de desahucio siga adelante y el lanzamiento no sufra retraso.

4.º Como aclaración al texto de los

5.º Como la ley no podía dejar en manera alguna desamparados los derechos artículos 1.601 y 1.602, se puede proceder como en los demás procedimientos ejecutivos.

chos del desahuciado, al declarar en el artículo 1.600 que no obstará á la ejecución del desahucio por el lanzamiento del colono, de ahí la doctrina de los artículos 1.604 y 1.605 que garantiza sus derechos de propiedad sobre los plantíos y mejoras que le pertenezcan.

El justiprecio por peritos se hará con sujeción á lo dispuesto en el art. 1.483 de esta misma ley que dice:

“Si fueren muebles los bienes embargados, se procederá á su avaluo por peritos nombrados por las partes, y tercero en su caso por el Juez, á no ser que los interesados hubieren fijado en el contrato la cantidad porque en su caso deberían salir á pública licitación.”

Esta reclamación viene á constituir un verdadero nuevo juicio dentro del de desahucio, para conocimiento del cual, el artículo art. 1.606 declara explícitamente la competencia del Juzgado muni-

cipal. Pero en este nuevo juicio como en el de desahucio, es preciso tener en cuenta la cantidad reclamada, pues según su importe será competente el Juez municipal ó el de primera instancia, pues sabido es que el primero no puede conocer de demandas de cantidad superior á 250 pesetas, y que en excediendo de esa suma ha de conocer el segundo.

Antes de pasar á poner el formulario completo de cuanto con el juicio de desahucio se refiere, y los correspondientes modelos de contratos de inquilinato y arriendo, creemos conveniente insertar.

Ley de 8 de Junio de 1813 sobre arrendamiento de predios rústicos.

Art. 1.º Todas las dehesas, heredades y demás tierras de cualquiera clase, pertenecientes á dominio particular, ya sean libres ó vinculadas; se declaran desde ahora cerradas y acotadas perpétuamente, y sus dueños ó poseedores podrán cercarlas sin perjuicio de las cañadas, abrevaderos, caminos, travesías y servidumbres, disfrutarlas libre y exclusivamente, ó arrendarlas como mejor les parezca y más les acomode: derogándose, por consiguiente, cua-

lesquiera leyes que prescriban la clase de disfrute á que deban destinarse estas fincas, pues se ha de dejar enteramente libre al arbitrio de sus dueños.

Art. 2.º Los arrendamientos de cualesquiera fincas serán también libres á gusto de los contratantes, y por el precio y cuota en que se convengan, Ni el dueño ni el arrendatario de cualquiera clase podrán pretender que el precio estipulado se reduzca á tasación, aunque podrán usar en su caso el remedio de la lesión y engaño con arreglo á las leyes.

Art. 3.º Los arrendamientos obligarán del mismo modo á los herederos de ambas partes.

Art. 4.º En los nuevos arrendamientos de cualesquiera fincas, ninguna persona ni Corporación podrá, bajo pretexto, alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño.

Art. 5.º Los arrendamientos de tierras ó dehesas ó cualesquiera otros predios rústicos, por tiempo determinado, fenecerán con este sin necesidad de mútuo desahucio, y sin que el arrendatario de cualquier clase pueda alegar posesión para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duración del contrato; pero si tres días ó más después de concluido el término permaneciese el arrendatario en la finca con aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones. Durante el tiempo estipulado se observarán religiosamente los arrendamientos; y el dueño, aún con el pretexto de necesitar la finca para sí mismo, no podrá despedir al arren-

datario sino en los casos de no pagar la renta; tratar mal la finca ó faltar á las condiciones estipuladas.

Art. 6.º Los arrendamientos 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 tan poco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesión una vez desahucia lo por el dueño. No se entienda, sin embargo, que este artículo hace novedad alguna en la actual constitución de los Foros de Asturias y Galicia y demás provincias que están en igual caso,

Art. 7.º El arrendatario no podrá subarrendar ni traspasar el todo ni parte de la finca sin aprobación del dueño, pero podrá sin ella vender ó ceder al precio que le parezca alguna parte de los pastos ó frutos, á no ser que en el contrato se estipule otra cosa.

Art. 8.º Así en las primeras ventas como en las ulteriores, ningún fruto ni producción de la tierra, ni los ganados, y sus esquilmos, ni los productos de la caza y la pesca, ni las obras del trabajo y de la industria, estarán sujetas á tasas ni posturas, sin embargo de cualesquiera leyes generales ó municipales. Todo se podrá vender y revender al precio y en la manera que más acomode á sus dueños, con tal que no perjudiquen á la salud pública, y ninguna persona, corporación ni establecimiento, tendrá privilegio de preferencia en las compras; pero se continuará observando la prohibición de extraer á países extranjeros aquellas cosas que actual-

mente no se pueden exportar, y las reglas establecidas en cuanto al modo de exportarse los frutos que pueden serlo.

Art. 9.º Quedará enteramente libre y expedito el tráfico y comercio interior de granos y demás producciones de unas á otras provincias de la monarquía, y podrán dedicarse á él los ciudadanos de todas clases, almacenar sus acopios donde y como mejor les parezca, y venderlos al precio que les acomode sin necesidad de matricularse, ni de llevar libros, ni de recojer testimonios de las compras.

Art 10. En ningún caso, ni por ningún título, se podrá hacer ejecución ni embargo en las mieses que después de segadas existan en los rastros ó en las eras, hasta que estén limpios y entrojados los granos; pero se podrá poner interventor cuando el deudor no tenga arraigo y no de fianza suficiente. Hasta la misma época, y mientras que los granos existan en las eras, no permitirán los Alcaldes y Ayuntamientos de los pueblos que se hagan en ellas cuestaciones ni demandas algunas de granos por ninguna clase de personas, ni aún por los religiosos de las órdenes mendicantes.

Art. 11. Se observará puntualmente todo lo demás que se haya prevenido por las leyes á favor de los labradores y ganaderos, en cuanto no sea contrario á lo que se manda en este decreto.

Demandas.—Ya hemos dicho comentando el art. 1.571 de la ley de Enjuicia-

miento civil, que la demanda, en juicio de desahucio, debe extenderse por duplicado: una en un papel común, y la otra en papel sellado de la clase y precio que corresponda.

Núm. 1.

DEMANDA POR FALTA DE PAGOS, AL JUZGADO.—

Lucas Bonet, propietario, vecino de esta villa, domiciliado en la plaza del Sol, número 10, piso segundo, según acredita la cédula personal que exhibe, pide se cite á D. Juan Ubeda y Roca, cari intero de esta vecindad, domiciliado en la calle del Milagro, núm. 28, tienda, para que comparezca á celebrar juicio verbal y sea condenado á desocupar y dejar á libre disposición del actor la expresada tienda que ocupa y tiene en alquiler, por haber dejado á su debido tiempo de satisfacer el último plazo del alquiler estipulado en el contrato de inquilinato, el cual venció el día 30 del próximo pasado mes de Abril.

Lo pido con protesto de cosas.

Borriana, 7 de Agosto de 1891.

(*Lucas Bonet.*)

Núm. 2.

DEMANDA POR HABERSE CUMPLIDO EL PLAZO ESTIPULADO EN EL CONTRATO DE INQUIL.

NATO.— D. Joaquín Vaquería y Saenz, vecino de esta, propietario, habitante en la calle Mavor, núm. 45, piso primero, todo lo cual acredita con la presentación de la adjunta cédula personal núm. 18.701, de tercera clase, expedida por... en fecha de... de... de..., demanda a D. Carlos Marios y Nogueras, de profesión sastre, vecino de esta villa, que habita en el callejón del Santo Cristo, núm. 4, piso tercero, en virtud de haberse cumplido en el día 12 del presente mes, el término estipulado en el contrato de arrendamiento del referido piso tercero en la casa núm. 4 del mencionado callejón, que le tengo cedida en alquiler.

Al Juzgado suplica:

Se sirva señalar día y hora para la celebración del correspondiente juicio verbal, á tenor del art. 1570 de la vigente ley de Enjuiciamiento civil, para que siendo de justicia se le obligue á desahuciar dicha habitación á cuyo efecto acompaña papeleta por duplicado. (y si fuesen más de uno los demandados, se pondrá en tantos ejemplares).

En Santirce, á 29 de Julio de 1891.

(Jacinto Vaquería.)

Núm. 3.

Demanda por haber espirado el plazo del aviso que debiera darse con arreglo á lo pactado en la ley ó por la costumbre general del pueblo.

AL JUZGADO MUNICIPAL.- Doña María Tomás Villarroje, viuda de Ruiz, propietaria, vecina de esta población, habitante en la Carrera de S. Bernardino, casa núm. 30, como acredita la cédula núm. 701 de cuarta clase, expedida por el Sr. Alcalde, con fecha de 14 de Agosto de 1891, que acompaña (ó que exhibe), comparece y en aquella forma que más en derecho proceda, dijo, que por cuanto necesita el compareciente de la casa núm. 19, calle del Mico, en este pueblo, que en concepto de dueño, tiene dado en arrendamiento por el precio de 493 pesetas anuales pagaderas por trimestres anticipados, sin tiempo determinado, á D. Juan Uqach y Llagas, de profesión curtidor de pieles, domiciliado en la susodicha casa de la calle del Mico, en virtud de haber espirado el plazo del aviso que se le dió en 7 del próximo pasado mes, con arreglo á lo pac-

tado (ó bien á la costumbre general de este pueblo, villa ó ciudad, lo cual no ha verificado á pesar de haber transcurrido y mucho más el plazo del aviso.

Por cuya razón

Al Juzgado suplica: Que habiendo por presentada esta demanda por duplicado, (y si los demandados fuesen más de uno, por presentada con tantas copias de la misma), se sirva señalar día y hora para celerar el correspondiente juicio verbal, con arreglo á lo prevenido en el art. 1570 de la ley de Enjuiciamiento civil. Lo pide por ser de justicia.

En Ullastret, á 31 de Agosto de 1891.

(*María Tomás Villarejo.*)

OBSERVACIÓN.—Como es natural, si en vez del arriendo de una casa ó predio urbano se tratase de un predio ó finca rústica, á la palabra casa, cuarto, tienda ó piso, habría que sustituir: tierras de..... viñedo, huertos, etc., etc., y designarlo por el nombre del lugar, diciendo: denominada..... ó conocida con el nombre de.....; ó bien, que linda á Norte con..... al Sur con..... á Levante con..... y á Poniente con....., al objeto de que no pueda haber confusión.

Núm. 4.

**demanda de desahucio de una finca contra el
que la disfruta en «precario.»**

AL JUZGADO MUNICIPAL.—D. Anaclero Rios y Concha, comerciante y propietario en esta villa, domiciliado, calle de San Rafael, núm. 14, piso principal, izquierda, eg ún acredita por la cédula núm. 2.000 de 5.º clase expedida por el Administrador de contribuciones en fecha de 18 de Junio de 1890, que exhibe, comparece y como mejor proceda en derecho dice: que teniendo dado en precario sin pagar merced ninguna para que en ella viva y la cultive, una tierra de su propiedad, conocida con el nombre de la «Alquerieta, sita en este término municipal, en el lugar del crucero de la hermosura, lindante con el camino vecinal, de Puchet, á D. Juan Corominas y Guinot, labrador, que habita y está domiciliado en la casa habitación que hay en la citada finca rústica, le avisó el día 1.º del próximo pasado mes de Enero para que le desocupase y dejara libre dicha finca de la «Alquerieta,» y que á pesar de haber trans-

currido con exceso el plazo de un mes que para el aviso en el caso de precario, exige el art. 1.565 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Al Juzgado suplico: que habido por presentada esta demanda se sirva señalar día y hora para la celebración del juicio verbal correspondiente, conforme á lo preceptuado en el art. 1.570 de la ya citada, Ley de Enjuiciamiento civil.

Lo pido por ser de justicia.

En Benicarló á 14 de Febrero de 1891.

(*Anacleto Rios Concha.*)

Núm. 5.

Demanda de desahucio dirigida contra el portero ó el administrador que se negasen á desocupar las habitaciones en que habitan en la casa.

AL JUZGADO MUNICIPAL.—D. Francisco Cardenas y Minguet, propietario, vecino de esta ciudad (ó villa), habitante en la plazuela del Repeso, núm. 23, principal, demanda á doña Lucia Barat, viuda de Calvet, que vive en la calle del Perruco, núm. 58, piso 5.º (boardilla), portera que ha sido de dicha casa, en virtud de que como propietario que es de la mencionada casa el demandante que subscribe, dispuso en

7 del pasado mes que otra persona se encargase de la portería, (ó de la administración); y habiendo sido requerido con un mes de término para que desocupe y deje libre la habitación que ocupa en dicha casa, sin haberlo verificado.

En consecuencia.

Al Juzgado suplico, tenga á bien señalar día y hora para la celebración del juicio verbal correspondiente á tenor de lo previsto en el art. 1.570 de la Ley de Enjuiciamiento civil, á cuyo efecto acompaño papeleta duplicada. Lo pido por ser de justicia.

En Tortosa, á 12 de Marzo de 1891.

FRANCISCO CARDENAS MIGUET.

Si por casualidad el demandante no supiere firmar la demanda, puede firmar á su ruego un testigo.

Vamos ahora á desarrollar todo el procedimiento de un juicio, hasta la ejecución.

A continuación de la demanda el Secretario, ha de poner la siguiente

Núm. 6.

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN.—Yo el infrascrito

to Secretario, hago constar con la presente diligencia, que la anterior demanda con su correspondiente duplicado (ó bien: aún con sus tantas copias, si los demandados fueren más de uno) ha sido presentado en este Juzgado en el día de la fecha, habiendo el interesado exhibido una cédula personal, correspondiente á la reseñada en el documento citado, de todo lo que certifico.

En Carlet, á 8 de Agosto de 1891.

(El Secretario)

Esta diligencia puede, y aún es conveniente, se reduzca á los términos de una simple certificación en esta forma:

Núm. 7.

Certifico yo el Secretario, que la precedente demanda, con su duplicado (ó con tantas copias), se ha presentado en este Juzgado hoy, 8 de Agosto de 1891.

(El Secretario.)

Presentada al Juez esa demanda, dicta seguidamente la siguiente:

Núm. 8.

Providencia de señalamiento de día para comparecer.

En Carlet, á nueve del mes de Agosto de mil ochocientos noventa y uno. Por presentada la demanda de desahucio con su correspondiente duplicado, (ó bien con SUSTANTAS copias.) Convóquese á las partes á juicio verbal según se solicita en los términos que previene el art. 1.573 de la Ley de Enjuiciamiento civil, para cuyo acto se señala el día doce del presente mes, á la hora de las once de la mañana, á fin de que comparezcan por sí mismos ó por medio de apoderado ó procurador de la Audiencia de este Juzgado, con las pruebas que les convenga y á su derecho conduzcan, bajo apercibimiento, de que si no lo hicieren así, se declaró el desahucio más sin citarle ni oírle, sin perjuicio de las demás acciones á que pudiera haber lugar. Lo mandó y firma el señor Juez municipal de esta villa de Car-

-919) J.
-139) let.

...ellos

-as (El Juez.)

Ante mí,

(El Secretario.)

Es preciso no olvidar que la celebración del juicio verbal ha de tener lugar precisamente dentro de los seis días siguientes al de la presentación de las papeletas, y que entre la citación y la celebración de dicho juicio han de mediar lo menos tres horas.

Núm. 9.

NOTIFICACIÓN Y CITACIÓN AL ACTOR, Á SU PROCURADOR Ó APODERADO.—En seguida, yo, el Secretario, notifiqué y cité al actor (ó á su procurador) D. F. de T., la providencia anterior, dándole lectura íntegra y copia literal, firmando conmigo, de que doy fé.
(*El Secretario.*)

(*Firma del actor
ó de un testigo á su ruego.*)

Núm. 10.

NOTIFICACIÓN AL DEMANDADO.—En la villa, (pueblo ó lugar) de.... á.... de.... y de... pasé á la casa habitación de D. N. N., calle.... de.... núm.,.... piso.... (ó tienda) y en-

contrándole en ella le notifiqué la anterior providencia por lectura íntegra y entrega de copia literal, citándole en debida forma para que en el mismo día y hora señalados en dicha providencia comparezca en el Juzgado, por sí ó por legítimo procurador á celebrar el juicio verbal mandado, de lo que quedó enterado firmando conmigo, Secretario, que certifico.

(El Secretario.)

*(El demandado
ó un testigo á su ruego.)*

Núm. 11.

OTRA FORMA DE LA MISMA CITACIÓN.—En. . á... de... de... y á las... horas de... me personé en la casa, de D. N. N., y hablando á su persona, le notifiqué la anterior providencia, leyéndolo íntegramente y entregándole la papeleta duplicada que presentó el actor con la correspondiente nota de señalamiento, quien enterado de todo ello firma, de que certifico.

(El Secretario.)

*(Firma del notificado
ó de un testigo á su ruego.)*

Generalmente esta citación suele extenderse á continuación de la duplicada de la demanda en papel común que presente el demandante.

Si al presentarse á citar, ya sea el Secretario ya el Alguacil, el demandado no se hallare en el local, se extenderá de ello en la siguiente forma, una

Núm. 12.

DILIGENCIA.—Yo, el infrascrito Secretario, acreditado por la presente diligencia, que habiéndome constituido en la casa habitación de D. F. de T., hoy... día... de... de... á las... horas de la (mañana ó tarde), al objeto de hacerle la notificación y citación prevenida, y no lo he encontrado en ella y en otra parte del vecindario, lo hago constar en la debida forma por la presente, que certifico y firmo.

(El Secretario.)

Al volver á presentarse al domicilio del que se debe citar, si no se hallare en asa, con intervalo de seis horas, se le de-

jará la cédula de citación, entregándola á su mujer, hijos, dependientes ó criados si los tuviere, y sino al vecino más inmediato en la siguiente forma:

Núm. 13.

SEGUNDA DILIGENCIA.—En... á... de... de... y siendo la hora de... de la tarde ó mañana), volví á constituirme por segunda vez en la casa habitación de D. N. N..., y no habiéndole encontrado tampoco en ella, le dejé allí la correspondiente cédula con la inserción literal de la anterior providencia y la copia de la papeleta duplicada extendida por el demandante citándole para el juicio verbal acordado en la mencionada provincia, cuya cédula, después de leída he entregado á N. N. de B., de esta vecindad, de oficio... (lo que fuere), de (tal) edad, que se hallaba presente y que es criado, (dependiente, hijo ó lo que fuere) del demandado, en razón en que tampoco han sido habidos en la casa del demandado, su mujer, hijos ó dependientes de mayor categoría y representación, previniéndole que le entregue desde luego á dicho su amo, (esposo, pa

—

dre, principal ó vecino), para quien sirve de notificación en forma. Y para que conste, lo acredito por la presente que firmo con el expresado N. N. B., de que certifico.

(Firma del notificado.)

(El Secretario.)

Si la persona á quien se entrega la cédula de notificación y citación no supiera ó no quisiera firmar, ni en su caso presentar testigo que lo haga á su ruego, la última parte de esta diligencia se redactará de una manera diferente, á cuyo efecto insertamos esta otra fórmula:

Núm. 14.

OTRA FORMA DE ESTA DILIGENCIA.—Transcurridas seis horas volví á presentarme en la casa habitación de D. N. N..., á quien tampoco hallé en dicha su casa, en la cual le dejé la correspondiente cédula con inserción de la anterior providencia y la

demanda duplicada extendida en papel libre que entregó el actor, citándole para el juicio verbal que en la misma se acuerda; cuya cédula, después de leída he entregado á D. N. N. de B..., hijo del demandado, domiciliado en el de sus padres, mayor de 14 años de edad, en razón á que tampoco en dicha casa fué habido el referido D. N. N., ni ningún otro pariente mas próximo é interesado, previéndole que la entregue desde luego á dicho su padre, para quien sirve de notificación en forma. Lo cual he practicado á presencia de los dos testigos D. J. y D. M., ambos de esta vecindad, y mayores de edad, requeridos por mi al efecto, en atención á que N. N. de B. ha manifestado no saber firmar (ó bien: en atención á no haber querido firmar y que no quería presentar testigo que lo hiciera á su ruego), y firman dichos dos testigos de que yo, Secretario, certifico.

(Firmas de los dos testigos requeridos.)

(El Secretario.)

También se pueden extender estas dos diligencias en una sola, en la que se hace constar todo de la misma manera.

Núm. 15.

Cédula de citación entregada á persona distinta que el demandado, por no ser habido éste por el notificante.

En la villa de..... á..... de..... de....., y á las horas de...., el infrascrito Secretario se personó en la casa habitación del demandado D. N. de N., calle de....., número....., piso....., y no habiendo encontrado en ella para poderle citar y notificar la anterior providencia, me fuí, y volví seis horas después, y, no hallándole en casa tampoco esta segunda vez, la notifiqué por medio de cédula, que literal leí y entregué á D. J. M. de N. que es vecino y conocido familiar del demandado, y vive en la propia casa, en el piso.... de la derecha (ó izquierda), mayor de edad, casado y de profesión sastre, encargándole la entregara al interesado don N. de N....., tan luego como le fuese posible, de todo lo cual se declaró enterado y firma conmigo, que certifico.

(Firma del notificado.)

(El Secretario.)

Si el demandado no habitase dentro el término municipal, jurisdicción del juez que cita, y no tuviese en él persona encargada de la finca ó procurador, se libraré inmediatamente exhorto, que se remitirá acompañado de oficio rogatorio al juez municipal en donde resida el demandado, acompañando la copia de la papeleta y cédula de citación, y continuación del oficio que se devolverá sin dilación al Juez requerente, se extenderá la entrega de los mismos. (Ley de Enjuiciamiento civil, art. 724.)

Núm. 16.

EXHORTO.—Yo, el infrascrito, D. C. de F., Juez municipal de..... al de igual clase del término de..... hago saber: Que en méritos de la demanda de desahucio que en fecha de.... de.... del presente, ha presentado en este Juzgado D. N. N..... contra D. Z. X..., se ha dictado una providencia que copiada al pie de la letra dite así: (Cópiese íntegramente la providencia.)

Y para que lo por mí mandado tenga debido cumplimiento, cual conviene,

dirijo á usted el presente exhorto, por el cual, en nombre de S. M. el Rey D. Alfonso XIII (q. D. g.), le exhorto y requiero, y en el mío, suplico y ruego á ese Juzgado municipal que, recibido que sea éste se sirva acordar su inmediato cumplimiento, y en su consecuencia disponer se practique en debida forma á citar á D. P. de Q., que reside en ese pueblo (villa ó ciudad), calle de....., número....., entregándole la copia de la demanda que se acompaña, y hecho esto, que por el mismo conducto se devolvirá el presente con las diligencias practicadas en virtud de su contenido, pues haciéndolo así administrará V. justicia, quedando yo al tanto cuando los suyos vea:

Dado en..... á..... de..... de.....

(Firma del Juez).

(Firma del Secretario).

Por su parte, el Juez exhortado debe practicar las diligencias necesarias, mandando citar por la forma ordinaria, lo cual debe hacer constar en el diligencia-do, y devolviendo luego el exhorto.

He aquí, la fórmula de esas prácticas. Al recibo del exhorto se pondrá el siguiente

Núm. 17.

CUMPLIMIENTO.—Cúmplase sin perjuicio, y practica las diligencias devuélvase por el mismo conducto que se ha recibido. Así lo mandó y firma D. A. B., Juez municipal de este distrito, en..... á..... de..... de....., de que yo Secretario, certifico.

(El Juez.)

(El Secretario.)

Núm. 18.

PROVIDENCIA DE DEVOLUCIÓN.—Por cumplimentado, devuélvase de donde procede con las diligencias que se han practicado adjuntas, de que resulta haberse hecho la correspondiente citación á D. P. de Q. (y en su caso, ó no haberse podido practicar por no hallarse en este pueblo).

En..... á..... de... de.....

(Media firma del Juez.)

(El Secretario.)

Cuando no fuere conocido el domicilio ó residencia del demandado, á tenor del

art. 725 de la ley de Enjuiciamiento civil, se hará la citación por medio de edictos; que se fijarán en el lugar del juicio y en el de su última residencia. En este caso, el Juez está facultado para ampliar hasta 20 días (máximo) el término de la comparecencia.

Núm. 19.

Edicto citando y emplazando.

D. F. de T., Juez municipal del distrito de....., por el presente hago saber: Que por este mi primero y único edicto, se cita, llama y emplaza á D. N. N., cuyo paradero actual se ignora, si bien tuvo establecida su última residencia en el pueblo de....., para que el día..... del próximo mes de..... y á la hora de las..... de la mañana, se presente, por sí ó por procurador legal en este mi Juzgado, en pública audiencia, á contestar la demanda de desahucio que contra él ha presentado D. B. de C., de esta vecindad, según lo tengo acordado en providencia fecha de..... de....., apercibiéndole desde luego que de no verificarlo se declarará haber lugar al desahucio sin más citar ni oír.

Dado en..... á..... de.... de.....

(*El Juez.*)

(Por mandado del Sr. Juez
ó por mandato de S. S.)

(*El Secretario.*)

(Sello del Juzgado).

Cuando el juez lo estime necesario, esta clase de edictos podrán ser publicados también en los periódicos *oficiales*.

Supongamos, ahora, que el demandado no comparezca, en cuyo caso habrá que redactarse de esta manera la

Acta cuando el demandado no comparece.

Núm. 20.

En..... á..... de..... de mil ochocientos noventa...
y siendo la hora señalada en la providencia para la celebración de este juicio, ha comparecido ante el Sr. Juez é infrascrito Secretario, el actor, Sr. D. y M. P., y no habiéndolo hecho el demandado, Sr. Don X. Z., á pesar de haber sido citado en debida forma, el Sr. Juez dió por terminado

este acto mandando extender la presente que les integramente, y después firmarán todos los asistentes, de que yo secretario, certifico.

(El Juez.)

(El Actor.)

(El Secretario.)

Entiéndese que si el demandado estuviere en el mismo lugar donde se celebre el juicio, el Sr. Juez á continuación de la anterior acta, y antes de cerrarse, dictará providencia mandando que se le cite de nuevo para que comparezca á juicio en el siguiente día, apercibiéndole que de no comparecer esta segunda vez se le tendrá por conforme con el desahucio, y se extenderá en la forma ordinaria, sólo que se añadirá al modelo que ya hemos dado esta cláusula.

Citación segunda por no haber comparecido el demandado á la primera.

Núm. 21.

En la villa (pueblo ó lugar) de..... á.....
del mes de..... del año de mil ochocientos

noventa y..... yo Secretario del Juzgado municipal de este distrito, he citado en debida forma á D. I. B. R. en su persona, para que en el día de mañana, y á la hora de las..... de la mañana, se presente en la Sala Audiencia de este Juzgado por no haberlo verificado á la primera citación á responder á la demanda de desahucio interpuesta contra el factor D. N. de N., apercibiéndole con que de no comparecer al juicio para que le cito, se le tendrá por conforme con el desahucio, y se procederá, sin más oírle ni citarle á desalojarle de la finca, (caso cuarto), y enterado de ello, firma conmigo (ó por no saber firmar lo hace un testigo á su ruego, ó bien firman los dos testigos infrascritos requeridos por mí al efecto por no querer firmar él), de que yo, Secretario certifico.

(El Secretario.)

(Firma del citado testigo á ruego ó de los testigos requeridos por el Secretario).

Ya sabemos que si el demandado no fuese habido habría que dejársele cédula de citación en la forma que ya hemos indicado, estampando en ella el apercibimiento de que de no comparecer se le tendrá por conforme con el desahucio, y

que se procederá desde luego sin más oírle ni citarle, al lanzamiento.

Esta segunda citación para comparecer á juicio en el día siguiente al designado para celebrarle primeramente, no tendrá lugar cuando el demandado esté ausente, en cuyo caso procede dictar enseguida la sentencia decretando el desahucio.

Sigamos suponiendo, que no comparece el demandado.

Núm. 22.

Acta de no comparecencia.

En el pueblo de.... á..... de..... de ante D. F. de T., Juez municipal del distrito compareció el demandante D. F. R. B., y siendo la hora designada para la celebración del juicio, y no habiéndolo verificado el demandado D. X. de Z., á pesar de habersele citado en la forma prevenida por las leyes, el Sr. Juez declaró y dió por terminado este acto, para dictar la correspondiente sentencia definitiva, mandando que seguidamente se extendiera la presente, que por mi Secretario fué leída á los asistentes, y firman con dicho Sr. Juez, de que certifico.

(*El Juez*).

A continuación, el Sr. Juez dictará la siguiente:

Núm. 22

Sentencia en rebeldía.

En el pueblo (villa ó lugar) de... á los... días del mes de... de mil ochocientos noventa y... El Sr. D. C. de M. Juez Municipal de este distrito, en vista de estos autos de desahucio seguidos entre partes de una D. N. de N. propietario, vecino de ésta demandante, y de la otra D. B. de R... de oficio albañil, vecino también de este pueblo demandado, sobre desahucio de una habitación (de la casa de la huerta etc.), que ocupa calle de... núm..

Resultando que dictada providencia y señalado día para la celebración del juicio verbal, y citado, en debida forma el demandado, éste último no compareció habiéndalo hecho únicamente el actor, en vista de lo cual, se le volvió á citar bajo el apercibimiento que dispone el art. 1577 de la ley de Enjuiciamiento civil, sin haber tampoco comparecido.

Resultando que la demanda de desahucio que D. N., de N. presentó contra D. B. de R. se fundaba en la falta de pago (ó lo que fuese.)

Considerando que el demandado, ha abandonado, su derecho no compareciendo á contestarla rebatirla (ó justificarse),

procede desde luego decretar el desahucio solicitado por el referido D. N. de N.

Visto los arts. 1577 y 1578 de la citada ley.

Fallo: Que debo declarar y declaro haber lugar al desahucio solicitado por dicho actor, y condenando al demandado D. B. de R., á que en el término de.. (el que correspondá según el caso) desaloje y deje á disposición de su dueño la habitación, (casa, finca, huerta ó lo que fuese) que ocupa apercibiéndole de que, si no lo hace, se le lanzará á su costa, y además le condeno en todas las originadas en este juicio. Así por esta mi sentencia definitivamente, juzgando lo pronuncio mando y firmo.

(Firma del Juez.)

Núm. 23.

Pronunciamiento.

La anterior sentencia ha sido dada y pronunciada por D. D. C. de M., Juez municipal en Audiencia pública de hoy... de... de... de que certifico:

(El Secretario.)

Al no presentarse el demandado á la

hora prevenida en el mismo juicio verbal se promediará esta sentencia en rebeldía. Como es natural, al demandado hay que comunicarle esta sentencia lo cual se hará en los mismos términos en que se hizo la citación, si estuviese en la misma localidad ó distrito del Juzgado sentenciador, y en los demás casos se notificará en estrados, parándole los mismos perjuicios que si se hiciera á su propia persona. (Ley de Enjuiciamiento civil, art. 1581, número 2.)

Si el demandado compareciese el acta de comparecencia que se redacte, contendrá todos los incidentes que se produzcan.

Núm. 24..

Acta de comparecencia en que se ofrecen pruebas.

En la villa (pueblo ó lugar) de... á los... días del mes de... del año de mil ochocientos noventay... ante D. N. de N., Juez municipal de este distrito, y del infrascrito Secretario, siendo la hora de las... de la... (tarde ó mañana), y hallándose en la Sala Audiencia de este Juzgado, comparecieron con el objeto de celebrar el juicio

verbal acordado, de una parte D. C. de B. vecino de ésta y propietario demandante, y D. E. de G., también vecino de este pueblo, de oficio carpintero, demandado (a) previa la venia del Sr. Juez el demandante expuso que... (b)... A esto contestó el demandado (c) que... (d)... Y en vista de esto, dijo el demandante que él ofrecía pruebas, y al efecto, propuso la de... (e) insistiendo el demandado que él á su vez ofrecía prueba de que... (f) lo cual se admitió como pertinente por el Sr. Juez. (g)... mandando que dichas pruebas se practiquen dentro del plazo preciso de... días, (h). A petición de una de las partes (i) se suspende este acto para continuar el día... á las ... horas de la... firmando con el Sr. Juez los concurrentes al acto, de que certifico:

(El Juez.)

(El demandante.)

(El Secretario)

(El demandado.)

NOTAS.

(a) Si alguno de los comparecientes fuere acompañado de otro para hablar en su nombre, se hará constar en el acta el nombre, apellido, vecindad y calidad de esa persona.

(b) Aquí se pondrá la nota de la demanda expresando el porqué se pide el desahucio, la clase de finca, casa ó habitación.

(c) O la persona que le acompañe y deba hablar por él.

(d) Se consignan lacónica, pero claramente las razones que alegue.

(e) Misma observación.

(f) Describirla con algún detalle.

(g) O «La cual se rechazó como impertinente por».

(h) Ese plazo no podrá exceder de seis días.

(i) O «en vista de lo adelantado de la hora.»

Cuando la demanda se fundase en la falta de pago por parte del demandado, no se admitirá otra prueba que el recibo, declaración ó documento en que se acredite el pago, la prueba testimonial de lo mismo, ó la confesión en juicio.

Núm. 25.

Práctica de pruebas.

En el pueblo de..... á los.... días del mes de.....

de mil ochocientos noventa y... y á la hora de las.... de la... que fué la señalada por el Sr. Juez para la práctica de la prueba propuesta por D. C. de B. (y si hubiera propuesto otras el demandado, se añadirá; y la que propuso D...), comparecieron ante dicho Sr. Juez los testigos D. y D., (si la prueba es testifical), y si es documental, se dirá: presentó documento tal y tal...), (á continuación el Secretario hará constar detalles de la prueba ó pruebas que se practiquen.) Concluida toda la prueba propuesta por (la parte ó las partes), el Sr. Juez dió fin á este acto, que firmó dicho señor con los comparecientes y testigos (si los hubiera), de que yo Secretario, certifico.

(Firmas de todos los supradichos.)

Según el art. 1.580 de la ley de Enjuiciamiento civil, al día siguiente de practicada la prueba, se unirá á los autos, y el Juez citará á las partes para la continuación en el día inmediato del

Núm. 26.

Juicio verbal.

En el pueblo (villa ó lugar), de..... á. ... de....

de... comparecieron con objeto de celebrar el juicio verbal que previene en su art. 1580 la vigente Ley de enjuiciamiento civil, de una parte D. N. de N. demandante, y de la otra D. C. de B. demandado, que fueron oportunamente citados en el día de ayer en virtud de providencia dictada por dicho señor Juez, por hallarse ya practicada la prueba propuesta por las partes y unida á los autos y estando presentes los susodichos, y yo el infrascrito Secretario, previa la venia del Sr. Juez, expuso el demandante lo que á su derecho conviniera. A lo que contestó el demandado (lo que fuese). En vista de no tener más que alegar las partes, el Sr. Juez dió por terminado el acto que firman con dicho Sr. Juez, ambos comparecientes, y de que certifico.

(El Juez)

(El actor.)

(El Secretario)

(El demandado.)

Dentro de los tres días siguientes al de la terminación del Juicio verbal, el Juez debe dictar la

Núm. 27.

SENTENCIA.—En la villa (pueblo ó lugar) de.... á los.... días del mes de.... del año de mil ochocientos noventa y..., el Sr. D. C., D. F., Juez municipal de este distrito (ó de esta villa), en vista de estos autos del juicio verbal de desahucio entre partes de D. N. de N.... demandante, vecino de esta villa (ó de tal pueblo), y D. R. X. de Z...., demandado, también vecino de esta (ó vecino que es de...) (a) comparecidos personalmente.

Resultando que en el día..... de..... de.... se presentó ante este Juzgado demanda de desahucio por el susodicho actor, fundado en la falta de pago (b) del arriendo de la casa (c) que lleva en arrendamiento el demandado, según contrato de inquilinato (d) de carácter privado celebrado entre ellos en fecha de..... de..... de.... (e).

Resultando que citadas las partes á juicio verbal, éstas comparecieron, exponiendo por su orden lo que á su derecho conviniese, y no hallándose de acuerdo en los hechos, solicitaron del Sr. Juez el recibimiento de prueba, á la que se accedió por el término de (f) tres días, proponiendo tuviese por su orden las que les convino y admitiéndose todas ellas como pertinentes.

Resultando de la prueba practicada por una y otra parte, que..... (g).....

Resultando que unidas las pruebas á los actos y citadas las partes para la continuación del juicio verbal á tenor de lo prevenido en el art. 1.580 de la ley de Enjuiciamiento civil; este tuvo lugar en el día..... de..... y que en él se oyó á las mismas (h) extendiéndose acta de ello.

Resultando, por fin, en este juicio todas las prescripciones legales.

Considerando que el actor ha justificado su acción, y que el demandado no ha hecho lo mismo con las excepciones que presentó en razón á que..... (i).....

Considerando que según el art. 1.562 y caso 3.º de la ley de Enjuiciamiento civil.

Visto el citado artículo y demás que á la materia se refieren.

FALLO: Que debo declarar como de claro que ha lugar al desahucio solicitado por D. N. de N., y en su consecuencia, condeno al demandado don R. X. de Z., que dentro del improrrogable término de ocho días, con arreglo al artículo 1.596, párrafo 2.º de la citada ley de Enjuiciamiento civil, desaloje la casa (j) de que se trata, bajo apércibimiento de ser lanzado de ella sin consideración de ningún género y á sus costas; condenándole en las del presente juicio.

Así por esta mi sentencia, definitiva.

mente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.

(*El Juez.*)

Si la sentencia absolviera de la demanda al demandado el fallo se redactará de esta manera:

Núm. 29.

FALLO: Que debo declarar como declaro que no habiendo lugar al desahucio solicitado por D..... en demanda contra D....., y en su consecuencia, vengo en condenar al pago de las costas de este juicio. Así por esta mi sentencia, definitivamente juzgando, lo pronuncio, mando y firmo.

Notas:

(a) En caso de que los comparecientes fuesen acompañados y dirigidos de abogados ó procuradores, se pondrá: *Dirigidos y representados respectivamente por el abogado D..... y por el procurador D.....*

(b) Por haberse cumplido el término del contrato; ó bien por haber aspirado el plazo del aviso que para la conclusión del contrato le dió.

(c y d.) Ó bien: según escritura pública de

arrendamiento autorizada en fecha de..... de...
por el notario D.....

(e.) Este plazo ha de ser siempre menor de seis días.

(f.) Aquel todo lo que resulta de la prueba extractada de una manera clara y concisa.

(g.) O á las personas que eligieron para asistirles, dirigirles ó representarles, y hablar por ellos.

(h.) Los motivos por qué no justificó.

(i.) Aquí por lo que fuese, debiendo tener presente lo que previene el art. 1.596 en cuanto á plazas que se deben conceder en los desahucios, después de pronunciada la sentencia.

A continuación de la sentencia, el Secretario, pondrá la siguiente

Núm. 30.

PUBLICACIÓN.—La sentencia que precede ha sido dada y pronunciada por el Sr. Juez que la subscribe en la Audiencia pública de esta fecha, de lo que yo, el Secretario, certifico.

(*El Secretario.*)

Núm. 31.

NOTIFICACIÓN.—Seguidamente, yo el infrascrito

Secretario, notifiqué la anterior sentencia á D. R. de Z. en su propia persona, leyéndosela íntegramente y dándole copia de ella, firmando el notificado, conmigo esta diligencia, de que certifico.

(El Secretario.)

Al actor se notifica la sentencia recaída en los mismos términos y en la misma forma que al demandado, de manera que la fórmula que acabamos de insertar sirve, ó puede servir indistintamente, para ambas partes.

Núm. 32.

Apelación por comparecencia.

En la villa (pueblo ó lugar) de...., á.... de.... de.... compareció en este Juzgado municipal, D. R. Z..... vecino de esta, de profesión herrero, y respetuosamente manifestó que siéndole gravosa la sentencia dictada en estos autos de desahucio, que le fué notificado ayer en la forma legal, apelaba de ella para ante el Juez de primera instancia del partido, firmando conmigo esta diligencia, de lo que yo, Secretario, certifico.

(El Compareciente.)

(El Secretario.)

Apelación por presentación de escrito.

D. F. de T., vecino de esta villa (pueblo ó lugar) de de oficio sastre, en mérito del juicio de desahucio contra D..... (ó contra mí) y en aquella forma que más en derecho proceda digo: que en el día... del presente mes se me notificó la sentencia recaída en este juicio verbal de desahucio, con el cual no puedo conformarme por ser perjudicial y gravoso á mis intereses, me veo obligado á interponer contra la misma el recurso de apelación.

En su virtud.

Suplico al Juzgado que habiendo por interpuesto, en término hábil este recurso de apelación, se sirva admitirme para ambos efectos, remitiendo en consecuencia los autos originales de dicho juicio al Juzgado de primera instancia del partido, con emplazamiento de la partes. Lo que pido por ser de justicia.

En ... á..... de..... de.....

(Firma del Apelante.)

Y si además, el apelante uniera al escrito algún documento conducente á probar su derecho, se mencionará en un

Núm. 34.

SI.—Al propio tiempo, en cumplimiento á lo prevenido en el art. 1.566 de la ley de Enjuiciamiento civil, acompaño para que se una á los mencionados autos el recibo del dueño de la finca, (casa, habitación,) de tener satisfechas las rentas vencidas y las que, con arreglo al contrato debo pagar adelantadas (y en su caso se pondrá:) «No habiendo el propietario querido recibir el importe de las rentas vencidas y además las que según el contrato el recurrente debe pagar por anticipado, las ha consignado en la mesa del Juzgado á los efectos prevenidos para la admisión del recurso de apelación.

Lo que tambien pido por ser justicia.

En la villa de..... á..... de..... de.....

(Firma del Apelante.)

Inmediatamente se pondrá en el escrito la siguiente:

Núm. 35.

PROVIDENCIA.—En la villa de..... á..... de..... de.....
Interpuesto en el debido tiempo y forma el presente recurso de apelación de sentencia por el demandado, se admite dicha

apelación para ambos efectos siempre que el recurrente, de conformidad con lo prevenido en el art. 11.566, consigne en este Juzgado el importe del arriendo de los plazos vencidos con más el importe de los que á tenor del contrato debe satisfacer por adelantado.

(Media firma del Juez).

(El Secretario.)

Y en su caso, se redactará de la manera siguiente:

Núm. 36.

PROVIDENCIA.—Por interpuesto en tiempo oportuno el presente recurso por el interesado, y habiendo acreditado tener satisfechas las rentas vencidas á las que debió pagar anticipadamente á tenor de lo estipulado en su escritura, se admite la apelación en ambos efectos con emplazamiento de las partes, para que comparezcan dentro del término de ocho días ante el juzgado de primera instancia del partido á usar de su derecho.

(Media firma del Juez).

(El Secretario.)

Si la apelación es de una sentencia dictada por el Juez de primera instancia, el emplazamiento es de diez días para ante la Audiencia. En el caso de no acreditar el apelante, en el acto en que presente la demanda ó escrito de interponer apelación, haber cumplido lo dispuesto en el art. 1566, la providencia será en los siguientes términos.

Núm. 37.

No habiendo el demandado cumplido con lo que dispone el art. 1566, de la ley de Enjuiciamiento civil, no ha lugar á la admisión del recurso de apelación interpuesto. Así lo mandó y firma el Sr. Juez, de que yo Secretario, certifico.

(Firma del Juez).

(El Secretario).

Si el apelante no consigna el importe de los plazos vencidos y demás hasta después de presentado el escrito de interposición de recurso, se pondrá la siguiente:

Núm. 38.

PROVIDENCIA.—Verificada la consignación que en el art. 1.566, previene la ley de Enjuiciamiento civil, remítase este expediente al juzgado del partido.

(Media firma del Juez).

(El Secretario).

Dentro de las veinticuatro horas de presentado el recurso de apelación, el Juez debe transmitir los autos al de primera instancia.

Núm. 39.

OFICIO REMITIENDO LOS AUTOS.—Cumpliendo con lo prevenido por la ley tengo el gusto de remitir á V. S. los autos de juicio de desahucio entre D. N. de N. y D. C. de B., en grado de apelación de la sentencia dictada en el día..... de....., interpuesta en debida forma y tiempo por el demandado.

Dios guarde á V. S. muchos años.

En..... á..... de..... de.....

(El Juez).

Las partes apelantes deben ser emplazadas dentro del término de ocho días como previene el art. 1.584.

Núm. 40.

ESCRITO DE COMPARECENCIA.—D. J. B. S. de... años de edad de profesión labrador, vecino de..... según cédula personal de 10.^a clase y número..... autorizada por el Alcalde, que exhibe, comparece en mérito del juicio de desahucio que D. P. de S. siguió contra el compareciente en el Juzgado municipal de..... y en aquella forma que más proceda en der cho digo: que habiendo interpuesto apelación de la sentencia proferida por el referido, Juzgado y habiéndose emplazado en providencia de..... me persono para que se me tenga por parte en ellos, y por lo tanto.

Al Juzgado suplico, se sirva haberme por personado á los efectos legales. Lo que por ser de justicia, pido.

En..... á ... de..... de.....

(El Compareciente.)

Nos creemos perfectamente dispensados de poner aquí las diligencias que se practican en los Juzgados de primera instancia, y pasamos á la parte ejecutiva:

Núm. 41.

Escrito pidiendo al Juez se lleve á efecto el lanzamiento de la casa ó finca.

D. F. de T., vecino de ésta, de profesión labrador; en méritos del juicio de desahucio contra D. R. de S., parezco, y en aquella forma que más en derecho proceda digo: Que ha transcurrido el término de..... días, que en sentencia de..... del presente (ó próximo pasado) mes se sirvió V. (ó V. S.), señalar con arreglo á las prescripciones legales al demandado, para que desalojase la finca (ó casa) de que se trata, y como quiera que no lo ha verificado, precede y

Al Juzgado suplico, se sirva acordar que sin consideración de ningún género y á costas del demandado D. R. S., se lleve á efecto el lanzamiento, y que, si en el acto del requerimiento no desaloja la finca (casa ó habitación), se retengan en el mismo acto, y se pongan en depósito los bienes más realizables que se encuentren pertenecientes al citado demandado, en cantidad suficiente á cubrir las costas en que se halla condenado. Lo pido por ser de justicia.

En..... á..... de..... de.....

(El demandante ó su procurador).

Núm. 42.

PROVIDENCIA.—Como se pide, comisionándose para ello al Alguacil de este Juzgado D..... asistido del Secretario, sirviendo la presente providencia de mandamiento en forma. Así lo mandó y firma el señor D. N. P., Juez municipal de..... á. ... de.... de.....

(*El Juez.*)

Ante mí:

(*El Secretario.*)

Y cuando la providencia no se pone á instancia del actor interesado se redacta así:

Núm. 43.

PROVIDENCIA.—Como quiera que en el plazo designado no se ha cumplido mi anterior sentencia por el demandado D. R. de S., procédase inmediatamente, y sin consideración de ningún género, á su lanzamiento de la casa (ó finca) que ocupa, para lo cual comisiono al Alguacil don N. N., de este Juzgado, sirviendo la presente providencia de acto de mandamiento en forma. Lo manda y firma el señor Juez municipal de este distrito de..... á.... de..... de.....

(*Media firma del Juez.*)

Ante mí:

(*El Secretario.*)

Núm. 44.

Diligencia de lanzamiento sin retención.

En la villa (pueblo ó lugar) de.... á...
de... de....., yo el infrascrito Alguacil de
este Juzgado, comisionado por esta dili-
gencia, se constituyó en este día y á la
hora de las..... de la (mañana ó tarde),
con asistencia del Secretario y la del ac-
tor D.... (a)..... en la finca (ó casa) tal ó
cual..... (b)..... y habiendo requerido al
colono (ó inquilino) D. R. S., para que
la desalojara en el acto, y como no lo ve-
rificase voluntariamente sino que á ello
opuso una resistencia pacífica, procedí á
verificar el lanzamiento é hice salir de la
casa (ó finca), al citado D. R. S. y su
mujer é hijos, sacando de ella los mue-
bles pertenecientes al ya dicho señor,
ayudándole en ese trabajo D. T. y D. V.,
hecho lo cual recogí las llaves que entregué
al dueño de la casa (ó finca), firman-
do conmigo todos los presentes á este
acto, de lo que certifico.

(Firma del Alguacil).

(Firma de todos los demás asistentes).

(Firma del Secretario.)

DILIGENCIA DE LANZAMIENTO CON RETENCIÓN.—

En el pueblo de (ó villa de)... y á los días del mes de... del año de mil ochocientos noventa y tres, D. F. de T., Alguacil de este Juzgado municipal, comisionado para esta diligencia por la anterior providencia del Sr. Juez se constituyó con asistencia del Sr. Secretario, y la de D.... (actor ó procurador del actor), en la casa número 14 de la calle de las Rosas, sita en este pueblo (ó en tal finca sita, en...), siendo la hora de las... de la (tarde ó mañana), habiendo requerido al inquilino D.... (colono, ó arrendatario) para que la desalojara en el mismo acto, á lo que se opuso, en virtud de lo cual dicho Alguacil procedió inmediatamente á su lanzamiento, en cumplimiento de lo mandado en la anterior providencia, haciendo salir de la casa al citado D... y á su familia y servidores, sacando de ella los muebles propiedad del mismo, en cuyo trabajo fué ayudado por los jornaleros (braceros, mozos de cordel, aguadores ó lo que fuesen), Sres. T. V. y Z. Z., hecho lo cual, el citado Alguacil recogió las llaves de la casa desahuciada que entregó al dueño de la casa (ó finca), (ó al procurador de....)

En el mismo acto dicho Alguacil retuvo á instancia del actor (ó del procurador del actor), los bienes del demandado que á continuación se expresan. (Aquí es pre-

ciso que se describan con toda claridad y precisión todos los objetos retenidos, y luego se continúa así.)

Todos estos bienes fueron constituidos en depósito al cargo de D. B. B. C., vecino de ésta, habitante en la casa número de la calle de..... de profesión....., quien estando presente se dió por entregado de ellos, obligándose á conservarlos á disposición del Juzgado, bajo las correspondientes responsabilidades que la ley le impone de las que dijo estar enterado. (Si no se pidieran mejoras, el acto acabaría aquí, pero pidiéndolas el desahuciado, se continuará en la forma siguiente.)

Acto continuo el demandado (inquilino, arrendatario ó colono), D. N. de N...., que si se había opuesto á desalojar la casa (ó finca) era porque el dueño (ó propietario), no quería abonarle las varias mejoras (consistentes en obras de.... plantíos.... sembrados ó lo que fuese) que había hecho en ella con su conocimiento y tácito consentimiento; que por lo tanto estaba en el caso de protestar y protestaba contra este acto, y reclamaba como de su propiedad y pedía se le abonase lo siguiente:

(Aquí, el Alguacil hará una relación ordenada y bastante detallada de todo lo que el desahuciado reclamase como de propiedad suya, y hecho, esto se continuará en esta forma).

En este estado, dijo el autor que él protestaba de las pretensiones del D. N. de N., y se reservaba de mostrar en su tiempo y lugar que eran infundadas tales pretensiones, y acto seguido se dió esta diligencia por terminada, la cual lei á los interesados, quienes la encontraron conforme, habiéndose hallado presentes desde el principio hasta el fin de la misma los testigos Sres. P. T. y R. X..., y la firma el Alguacil, con los interesados, depositario y testigos, habiéndose en ello invertido... (tantas) horas; de todo lo cual doy fé.

Siguen las firmas, principiando por la del Alguacil, y concluyendo por la del Secretario, que será el último en firmar.

Según dispone el art. 1.602 de la Ley de Enjuiciamiento civil, al ejecutar el lanzamiento se podrán retener y embargar en el acto, si el actor lo solicitase, los bienes necesarios para cubrir el importe de las rentas ó alquileres que debiera el demandado ó el de los desperfectos que hubiere ocasionado en la finca. pero para que este embargo no quede nulo, será preciso que el actor entable dentro de los veinte días siguientes, la correspondiente demanda pidiendo su ratificación.

Núm. 46.

Escrito pidiendo tasación de costas y nombramiento de perito ó peritos.

D. R. de P. S., vecino de este pueblo, habitante en la calle de... núm... de profesión ... en méritos del juicio de desahucio contra D. N. de N., en período de ejecución de sentencia, y en aquella forma que más en derecho proceda, dijo: Que practicada la diligencia de lanzamiento en el día... de... y no habiendo el demandado pagado ni consignado en este Juzgado cantidad alguna de costas, y al objeto de hacerlas efectivas procede, y por lo tanto, al Juzgado suplico se sirva ordenar al Secretario, mande inmediatamente practicar la tasación de costas, y hecha y aprobada, se proceda á la venta de los objetos retenidos y depositados en el acto del lanzamiento, previa tasación por peritos que el Juzgado tenga á bien nombrar. Lo que pido por ser de Justicia.

En... á... de... de ...

(El Actor.)

En virtud del anterior escrito, el Juez pondrá esta.

Núm. 47.

PROVIDENCIA.—En la villa de F. de B. á.... de.... de.... Visto el anterior escrito, practíquese inmediatamente la tasación de costas interesadas, y hecho que sea, dèse vista á una y otra parte, por término de segundo día, y luego se proveerá lo que proceda. Así lo mandó y firma el Sr. Juez, D. F. de T., de que yo Secretario, certifico.

(Media firma del Juez.) (El Secretario.)

Núm. 48.

Nombramiento de peritos.

En vista del escrito presentado por el demandante D. N. de N., y habiéndose practicado y comunicado á las partes la correspondiente tasación de costas, en virtud de lo que dispone el art. 1603 de la ley de Enjuiciamiento civil, nómbrense peritos para la tasación de los bienes embargados, á cuya venta habrá de procederse más adelante, á D. P. de T. y á D. C. de R. (aquí su profesión, títulos profesionales ó calidad, notifíqueseles este nombramiento y la obligación en que están de cumplir bien y fielmente el encargo que se les confiere. Así lo mandó y firma

D. F. de T., Juez municipal, de que certifico:

(Media firma del Juez.)

(El Secretario.)

Núm. 49.

Notificación al perito ó peritos.

Seguidamente, yo el Secretario, notifiqué la providencia anterior al perito D. C. de R., nombrado en la misma como perito, leyéndosela íntegramente y entregándole copia íntegra de la misma, y enterado dijo: que aceptaba el cargo que prometía cumplir bien y fielmente con su cometido. De todo lo que certifico:

(Firma del perito.)

(El Secretario.)

La notificación al actor y al demandado se hace también en los términos ordinarios, con toda la brevedad y lacónismo que el caso requiere.

Núm. 50.

Notificación al actor (y al demandado.)

En..... á..... de..... de....., yo, el Secre-

tario, notifiqué, lei integramente y di copia de la anterior providencia á la parte demandada (ó al demandante), y enterado lo firmo, de que doy fé.

(Firma del notificado.)

(El Secretario.)

Núm. 51.

Declaracion del perito.

En la villa (pueblo ó lugar) de..... á..... de..... de.... Ante el Sr. D. F. de T.... Juez municipal de este distrito, y del infrascrito Secretario, ha comparecido D. R. de S... perito, de edad de años, de profesión..... vecino de esta poblacion (ó de tal pueblo), habitante en la calle de..... núm..... piso....., quien después de haber prestado juramento en la forma legal dijo: que en cumplimiento de su cargo se ha personado en el local (ó casa) de D... sita calle de..... núm .. en donde se hallan depositados unos muebles, (máquinas, géneros ó lo que fuere) provinientes de embargo hecho á D. N. de N., y ha practicado las operaciones mandadas y demás, que ha creído necesarias para cumplir con acierto é imparcialidad su encargo y emitir en consecuencia el dictámen que se le tiene ordenado, á cuyo acto han asistido los señores N. N. y M.

(aquí sus nombres y circunstancias) y después de haberse oído cuantas observaciones han querido hacerle, emite el siguiente dictamen y avaluación de los siguientes objetos.

Nota: Aquí se pone la relación nominal y detallada de los objetos embargados haciendo constar su estado y su valor, luego se suman esos valores, y se concluye así:

Y que lo dicho es lo que juzga arreglado á verdad y justicia según sus conocimientos y leal saber en la materia, y lo que resulta de las operaciones que ha practicado. Redactada esta acta de ella, le di lectura íntegra, y dijo se afirmaba en sus declaraciones, y firma con el Sr. Juez, de que yo doy fe.

(Media firma del Juez).

(Firma del Perito).

Ante mí:

(El Secretario.)

Núm. 52.

PROVIDENCIA ORDENANDO LA SUBASTA

En el (pueblo villa ó lugar) de..... á.....

de..... de..... pongánse (ó saquense) á pública subasta los bienes retenidos y depositados, señalándose para el remate el día..... de..... de..... y la hora de las..... de la mañana (ó tarde), en los estrados de este Juzgado; todo lo cual se hará saber al público por medio de edictos, que se fijarán en los sitios (ó en el sitio tal), de costumbre en este pueblo, (y en caso necesario se pondrá: y en el pueblo de....) donde se hallan situados los bienes, (y si hubiese periódicos) se insertarán en los periódicos oficiales de la misma, advirtiéndose en dichos edictos que no se admitirá postura que no cubra las dos terceras partes del justiprecio. Para la publicación de los edictos en el pueblo de..... dirijase exorto al Juez municipal de dicho pueblo.

Así lo mandó y firmó D. F. de T., Juez municipal de este pueblo (villa ó lugar), de que certifico.

(Media firma del Juez).

(El Secretario).

Esta providencia se notifica al autor y al demandado en esta forma:

Núm. 53.

Seguidamente, yo el infrascrito Secretario, notifiqué, lei íntegramente y di co-

pia literal de la anterior providencia al actor (ó al demandado) D...., y enterado lo firma, de que certifico.

En..... á..... de..... de.....

(Firma del Notificado.)

(El Secretario.)

Nóm. 54.

EDICTO ANUNCIANDO LA SUBASTA

Por providencia dictada en fecha de... .. de..... por D. F. de T., Juez municipal de este distrito, en juicio de desahucio que D. M. de N. siguió contra D. R. de T. en este mismo Juzgado, sobre pago de la cantidad de..... pesetas, importe de la tasación de costas practicadas en méritos del mismo, se sacan á pública subasta por término de varios bienes, (muebles, inmuebles ó semovientes), que se hallan de manifiesto en (tal ó cual punto), en donde podrán enterarse del precio asignado á cada uno de esos muebles (fincas, cabezas, etc).

Cuyos bienes han sido retenidos ó embargados, como de propiedad del desahuciado D. M. de N, y se vende para pagar á D. N. de R., la cantidad de..... pesetas antes expresadas y costas posteriormente originadas ó que se originarán, de-

biéndo celebrarse su remate el día.... de... de.... á las.... horas de la mañana (ó de la tarde), en los estrados de este Juzgado, sito, en el salón de las Casas Consistoriales (ó donde estuviesen). Lo que por el presente se hace saber al público para conocimiento de los que quieran tomar parte en la subasta, advirtiéndose que no se admitirá postura alguna que no cubra las dos terceras partes del valor justipreciado.

En..... á... .. de..... de.....,

V.º B.º

(*El Juez Municipal.*

(*Firma del Secetario.*)

Núm. 56

ACTA DE REMATE.—En la villa de.... á.... de... de... siendo la hora de las.... de la mañana (ó de la tarde), el Sr. D. F. de T., Juez municipal del distrito de..... (ó de este distrito) constituido en Audiencia pública, con asistencia del infrascrito Secretario y del Alguacil, y del pregonero de este Juzgado, mandó dar principio al remate señalado en edictos para hoy, de bienes embargados á D. N. de N., lo cual fué anunciado al público por el pregonero en la forma acostumbrada.

En primer lugar se presentó D. S. A..., vecino de este pueblo é hizo postura ofreciendo por los muebles (finca, casa ó lo que fuera) la cantidad de.... pesetas. Publicada esta postura, se presentó D. V. B. vecino del pueblo de X. M. quien la mejoró en la cantidad de.... pesetas, ofreciendo por los mismos muebles, pesetas.... (y así por ese estilo se irán poniendo las posturas que se presenten, y después se continuará así).

En este estado, el Sr. Juez mandó pregonar por espacio de cinco minutos el remate, lo que verificó el pregonero en la forma acostumbrada, profiriendo varias veces la voz de *á la una, á las dos*, expresando cada vez que el que quisiera mejorar la postura que acudiera, pues que se iba á rematar, y transcurridos más de los cinco minutos sin haberse presentado mejor postor, de orden del citado Sr. Juez dió por fin el pregonero la voz de *á las tres*, quedando celebrado el remate á favor de D. T. de C., por la expresada cantidad de.... pesetas, como mejor postor, quién hallándose presente dijo: que aceptaba ese remate, obligándose en un todo á su cumplimiento, y hallándose pronto á consignar el precio cuando se le mande. En vista de todo esto, el Sr. Juez aprobó el remate, mandando que seguidamente se hiciera entrega al comprador de los referidos muebles, previa la consignación de su precio, que habrá de ve-

rificar dentro del segundo día requiriéndose al depositario D. M. para que los deje á disposición de dicho comprador, acreditándose en autos la entrega. Y se dió por terminada la diligencia que firma el señor Juez con todos los presentes, de todo lo que certifico. Fecha *ut supra*.

(Firma del Juez Municipal).

(El Alguacil.

(El Rematante).

(El pregonevo).

(El Secretario.)

Si el inquilino, arrendatario ó colono desahuciado, conforme á lo preceptuado en el artículo 1.600, párrafo 2.º, hubiera reclamado como de su propiedad labores, plantíos ó cualquiera otra cosa que no pueda separarse de la casa habitación ó finca arrendada, á tenor de lo dispuesto en el art. 1.604, producirá su reclamación como en el siguiente

Eserito formalizando reclamación en concepto de mejoras ó plantíos.

D. E. de R., vecino de esta villa habitante en la calle de..... de profesión..... en méritos del juicio de desahucio que contra él siguió D. N. de D. comparece, y en la forma que más en derecho procede dice: Que se vé en la necesidad de insistir en la reclamación que hizo en el acto dellanzamiento, y que en aquella diligencia consta, para que el actor le abone las mejoras (ó los plantíos, ó los sembrados) indicados y continuados en el expresado acto de lanzamiento, los que han quedado en la casa (ó finca) por ser inseparables de ella. Funda el recurrente esta reclamación en..... (aquí se detallarán los motivos en en que se funda el exponente para reclamar lo que cree de su propiedad). Y por lo tanto;

Al Juzgado suplica que tenga por formalizada dicha reclamación, y se sirva disponer se proceda á su avalúo por peritos, conforme á lo que se previene en el art. 1.604 de la ley de Enjuiciamiento civil.

Lo que pide por ser de justicia.

En..... á..... de..... de.....

(El Interesado).

Sr. Juez Municipal de.....

Seguidamente el Juez debe dictar esta.

Núm. 2.603.

PROVIDENCIA.—En la villa (pueblo ó lugar) de... á... de... de... Visto el escrito presentado por D..., vecino de ésta procédase al avalúo de las mejoras ó plantíos descritos indicados y descritos en el acto de lanzamiento, que el demandado reclama á tenor de lo prevenido en el art. 1.600 de la ley de Ejuiciamiento civil, párrafo segundo, como objetos de su propiedad, y prevéngase á las partes que procedan á la designación de un p rito cada una para verificar dicho avalúo y en la forma que prescribe el artículo 1.483 de la citada ley. Así lo mandó y firmó D. J. B. S., Juez municipal de este distrito, de que yo certifico.

(Media firma del Juez.)

(El Secretario.)

Esta providencia se notifica al actor y al demandado en la forma ordinaria.

Ya se sabe que si la cantidad reclamada por el embargado, fuese superior á 250 pesetas del asunto, habría de conocer el Juez de primera instancia.

Renunciamos, insertar las diligencias

que en su caso hay que practicar ante los Juzgados de primera instancia.

Vamos á terminar poniendo á continuación un modelo de contrato de inquilinato.

Núm. 2.604.

Casa núm. — Calle de — Cuarto —

EN la Villa de Madrid á _____
de _____ de mil ochocientos no-
venta _____, reunidos los firman-
tes: como inquilino _____
_____ con Cédula n.º _____
de _____ clase, de _____ de _____
de 18—, y como _____
_____ con Cé-
dula núm. _____ de _____ clase, de
de _____ de 18—, hemos
contratado el arrendamiento del
expresado cuarto para habitarle al
Sr. _____ con su familia _____

por tiempo _____ por
precio de pesetas _____
no pudiendo prorrogarse sino de
común acuerdo, y previo el pago
adelantado, del _____ al _____ de
cada _____, en oro ó plata: con
arreglo á las condiciones siguien-
tes:

1.^a El inquilino se obliga á no ceder, subarrendar ó traspasar el cuarto; ni destinarle á usos incómodos ó peligrosos: á no hacer obra alguna, sin permiso escrito del propietario, ni reclamar indemnización por mejoras ó perjuicios: ha observar los usos de buena vecindad y reglas de policía urbana, absteniéndose de causar molestias á los vecinos ó perjuicios á la finca, como obstruir los tránsitos, cargar con tiestos los balcones ó ventanas, deteriorar las paredes ó pisos, producir atrancos ó humedades y habitar la guardilla trasera. _____

2.^a Declara el inquilino recibir la habitación corriente de llaves, cristales, puertas con sus herrajes _____ y que serán de su cuenta los gastos que ocasione la reparación de los desperfectos

causados por su culpa; los daños y perjuicios que por su falta de cumplimiento del contrato resultaren; y el sello que ha de unir al ejemplar duplicado que recibe.

3.^a Para el pago de alquileres, desperfectos y gastos diferentes, si existieren obliga el inquilino sus bienes, y en especial los muebles y demás objetos que se hallaren en este cuarto, que declara son de su propiedad y libres de responsabilidad distinta, obligándose á que este documento sea ejecutivo por las cantidades adeudadas y no satisfechas.

4.^a Se entenderá como término estipulado para el arrendamiento, á los efectos del art. 1562 de la Ley de Enjuiciamiento civil, el transcurso de _____ días desde el del aviso de dejar libre el cuarto, sea cualquiera la causa, dada por el inquilino, no pudiere dársele en el el aviso; ó avisado no entregare las llaves, se aviene á consentir el desahucio por ante los estrados del Juzgado municipal, al cual se somete en todo caso, y autoriza al propietario ó su representante para que disponga de la habitación y sean lanzadas de ella cuantas personas hubiere; á cuyo efecto, por ella y por sí, el inquilino renuncia los derechos por razón de domicilio y demás; y quiere sean válidos sus compromisos, según la Ley 1.^a, Título I, Libro X de la Novísima Recopilación.

5.^a Como solidario con el inquilino, se obliga al pago y cumplimiento del contra-

to, con todas sus incidencias hasta su terminación, D. _____

con Cédula núm. _____ de _____ clase, de _____ de _____ de 188 _____

6.^a En garantía de buena conservación entrega el inquilino _____

7.^a Aparte del precio estipulado por arrendamiento, conviene el inquilino en abonar por la parte proporcional que le corresponde por servicios independientes del inquilinato, la cantidad mensual de pesetas _____ á saber _____

Leído este contrato por las partes, mayores de edad, y aptas para obligarnos, aceptamos su contenido, que cumpliremos á la letra, así como todas las demás disposiciones vigentes: nos ratificamos y firmamos por duplicado.

(*El Inquilino*).

(*El Administrador.*)



INDICE

| | <i>Página</i> |
|---|---------------|
| Preambulo | 5 |
| Ley de 9 de Abril de 1842..... | 7 |
| Código civil, título VI..... | 9 |
| Ley de Enjuiciamiento civil ca- pitulo VII | 23 |
| Jurisprudencia | 28 |
| Enjuiciamiento civil, capitulo VIII <i>del procedimiento para el desahucio en los Juzgados mn- nicipales</i> | 45 |

| | |
|---|-----|
| Escala de la ley dei Timbre para el empleo del papel sellado. | 53 |
| Jurisprudencia sobre el desahucio. | 54 |
| Ejecución de las sentencias de desahucio | 61 |
| Ley de 8 de Junio de 1813 sobre arrendamiento de predios rús- ticos. | 69 |
| Formularios: <i>demandas</i> | 72 |
| Providencias y demás formula- rios para llevar á cabo el jui- cio de desahucio. | 81 |
| Juicio verbal. | 102 |
| Apelación. | 109 |
| Lanzamiento del local ó predio. | 115 |
| Tasación de costas. | 121 |
| Nombramiento de peritos. | 122 |
| Declaración del perito. | 124 |

| | |
|--|-----|
| Providencia ordenando la su- basta..... | 125 |
| Contrato de inquilinato..... | 131 |











