

cion y utilidad; la del Sr. P. no reúne estas condiciones, porque pidiendo la adjudicación de la finca en las dos terceras partes de su valor, deja insoluto el de S. y al deudor con la obligación de pagar á éste: que la ley 32, tít. 26, part. 2ª que se cita por la parte de P., para sostener que la postura de S. no siendo toda ella al contado, no debe ser admitida por ser contraria á esa ley: visto el encabezado de ella, el del título, y sobre todo el texto de la ley no tiene relación sino con las cosas que se ganaren en guerra, en cuyo caso no puede pretender estar la parte de P.: atendiendo que conforme los autores que cita S. en su escrito, es tiempo aún de admitirse su postura, siendo superior al precio de la finca: que con ella quedan cubiertos los créditos suyos y de aquel, y libre el deudor de esas obligaciones, y que además paga las costas judiciales. Por estas consideraciones debia declarar y declaró: 1º Que se admite la postura que hace la parte de S. de treinta y cinco mil pesos, por la casa núm. 9 de la calle de Capuchinas, pagando á la parte de P. los réditos legales vencidos, y veinte mil pesos, en esta forma: cinco mil pesos al contado al firmarse la escritura: quince mil pesos que pagará á dicho Sr. P. en cinco años, por anualidades iguales de tres mil pesos cada una, abonándole un rédito de un seis por ciento anual, el resto hasta el completo del precio se le abona por su crédito á S. exhibiendo además las costas de este juicio; y 2º, que la parte de J. proponga previamente fiador idóneo, para que dando la firma respectiva y de que habla el artículo 128 de la ley de procedimientos vigente, con las formalidades legales se proceda á la adjudicación de la finca, extendiéndose la escritura correspondiente. Así lo proveyó y firmó el C. juez 1º de lo civil Lic. Antonio Aguado.—Doy fé.—Antonio Aguado.—Joaquín Zamarripa.

De este auto apeló D. C. H., como cesionario del crédito de P., pidiendo que con arreglo á la ley 4ª, tít. 23, Part. 3ª, se admitiera la apelación en ambos efectos, á lo que se proveyó auto, admitiéndola solo en el devolutivo. La misma parte pidió certificado de denegada apelación, que le fué expedido, y con el que ocurrió al tribunal, mejorando el recurso que se sustanció en la 2ª Sala, á quien tocó por turno, pronunciándose el auto que sigue:

México, Marzo 3 de 1871.

Visto este recurso de apelación denegada, interpuesta por D. C. H., en los autos seguidos por D. F. de P. P., contra D. R. V. sobre pesos. Vistos el auto del inferior de 22 de Marzo del año próximo pasado, que admitió

en el efecto devolutivo la apelación interpuesta por H., del auto de 28 de Febrero del mismo año, en que admitiendo la postura hecha por la parte de S. de 35,000 pesos, por la casa número 9 de la calle de Capuchinas, pagando á la parte de P., (cuyos derechos posee ahora el apelante,) los réditos legales vencidos, y 20,000 pesos en esta forma, 5,000 al contado, al firmarse la escritura, 15,000 que pagará en cinco años por anualidades iguales de 3,000 pesos, abonándole un rédito de un 6 p<sup>o</sup> anual, y el resto abonándose el postor, en pago de su crédito, pagando además las costas del juicio, y mandando que S. propusiera fiador para la adjudicación respectiva. Vistas las constancias que remitió el juez en testimonio, á petición de las partes, y atento lo expuesto al tiempo de la vista por el C. Lic. Eulalio M. Ortega, patrono del apelante. Considerando: que el auto apelado, es de los que traen gravámen irreparable, como lo consideró el juez, admitiendo la apelación en el efecto devolutivo. Atento por otra parte: que la apelación ha sido interpuesta por el actor, que es á cuyo favor se han establecido los trámites violentos del juicio ejecutivo, como lo demuestra además de la naturaleza del mismo juicio, el artículo 109 de la ley citada, que previene se prorogue el término del encargado á petición del actor, siendo solo fatal para el ejecutado, como dice el artículo 118: que siendo, como es, un beneficio concedido al actor, bien puede renunciarlo, y usar de los recursos que dilatan el procedimiento, supuesto que él mismo es el que se perjudica, no consiguiendo el pago violento del crédito que reclama: que si esto pudiera cuestionarse durante la secuela rigurosa del juicio ejecutivo, estrictamente dicho, no deja lugar á duda, cuando, como en el caso presente, se ha pronunciado ya sentencia de remate, y solo se trata de la ejecución de ella, para hacer al acreedor pronto pago que puede diferir y aun renunciar á su perjuicio: que por lo mismo, si como debe inferirse de las palabras del artículo 115 de la ley citada, la regla general establecida allí, tiene excepciones, no puede dejar de ser una de ellas, la de que se trata. Por estas consideraciones, *por mayoría*, y por los fundamentos citados: 1º Se revoca el auto de 22 de Marzo del año próximo pasado, que admitió la apelación del auto de 28 de Febrero, solamente en el efecto devolutivo, y se admite en ambos efectos: 2º Cada parte pagará las costas legales causadas en este recurso, y las comunes por mitad; y 3º Hágase saber, pídanse originales los autos al inferior, y entréguense al apelante por el término de derecho, para que exprese agravios. Así por mayoría lo proveyeron los ciudadanos.

nos ministros que forman la 2ª Sala del Tribunal Superior, y firmaron.—*Tebófilo Robredo.*—*Joaquín Antonio Ramos.*—*Agustín G. Angulo.*—*Emilio Monroy*, secretario.

### TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO.

TERCERA SALA.

Arrendamiento.—Indemnización de daños y perjuicios por causa de incendio.—Aunque el inquilino debe prestar la culpa leve en dicho contrato, y se presume que el incendio aconteció por su culpa, esta presunción cede cuando aparece que ha obrado con cuidado y diligencia.—Los dependientes y demás testigos inhábiles hacen fe, siempre que declaren por necesidad, sobre hechos que no pueden averiguarse de otra manera.

El día 27 de Mayo de 1862, se presentó por escrito D. F. Z., á nombre de su hermano D. J. M. y de la Sra. F. V. de Z., diciendo: que en la noche del miércoles 6 del mencionado mes, entre ocho y nueve, comenzó en la tienda y almacén de los bajos de la casa núm. 3 de la primera calle de Plateros, de cuyos bajos y almacén era arrendataria Dª E. O., un incendio que en algunas horas destruyó la casa: que el contrato de locación y conducción acreditado por las escrituras que exhibió, y las prestaciones que son consiguientes á su naturaleza, dan á sus representados un derecho incuestionable para demandar á Dª E. O. é hijo, que ocupaban la localidad donde se verificó el incendio, la indemnización de los cuantiosos daños y perjuicios causados por él en la finca, y para perseguir los valores que existan ó puedan obtener los responsables, en virtud de los contratos de seguro que tienen celebrados para el evento acaecido, de haber sido devoradas por el fuego las existencias que habia en dicha tienda y su almacén: que los derechos que el locador tiene en el caso para los efectos expresados, y comprendidos en la acción que nace del contrato, se fundan en las conocidas leyes que arreglan las obligaciones del inquilino, y que principalmente se encuentran en el tít. 8º de la Part. 5ª: que la 7ª, la 8ª y la 18 imponen al arrendatario la obligación de resarcir los daños que haya sufrido la casa arrendada, siempre que no los haya causado un verdadero caso fortuito, y cita las palabras de la ley 5ª: que el derecho de prenda de que habla la ley, y que se refiere á las cosas que se fallaren en la casa, recae en él y debe hacerse efectivo sobre el valor que las representa, es decir, sobre las cantidades que se obtengan por los contratos de seguro celebrados por los ocupantes de la

localidad en que se produjo el incendio: que el art. 2º del decreto de 14 de Mayo de 1862, que impuso á los inquilinos, cuyas negociaciones estén aseguradas, la obligación de exhibir á los propietarios las pólizas de seguro, para acordar la indemnización del edificio en caso de incendio, es la expresión de los principios fundamentales de la acción que nace del contrato de arrendamiento, y de la llamada ad-exhibendum que corresponde en el caso al locador, para hacer traer á la presencia judicial las pólizas de seguro y demás documentos relativos, á fin de asegurar el éxito del juicio: que apoya este último derecho en el artículo citado, cuya aplicación, si procede en los casos de incendio que se verifiquen en lo sucesivo, con mayor razón, cuando, como ahora, se trata de los perjuicios causados ya, por un hecho consumado y que se originó en un establecimiento de comercio, asegurado; y que también se apoya en las disposiciones legales anteriores, y cita el Dig. Romano Hispano de Sala, en la acción ad-exhibendum, y la ley 17, tít. 2º, Part. 3ª: que para hacer valer como corresponde sus acciones, demanda á Dª E. O. é hijo la indemnización de daños y perjuicios, causados en la casa núm. 3 de la 1ª calle de Plateros por el incendio acaecido la noche del 6 de Mayo citado, originado en la tienda y almacén de los bajos de la misma finca, que les tenia arrendados el Lic. D. F. M. Z.; fijándose el monto por las pruebas que se rendirán y por la apreciación judicial, en que será comprendida la de privación de las rentas en general, y especialmente el perjuicio que resulta de no poder cumplir lo estipulado en las adjuntas escrituras: que demanda también se haga efectiva la garantía de prenda y de retención consiguiente al contrato, y que procede contra los derechos de los inquilinos demandados por los seguros que tienen estipulados, y contra cuantas existencias se encuentren de su pertenencia; y finalmente, demanda la inmediata exhibición de los documentos relativos, y concluye su escrito pidiendo: 1º, que ante todo se notifique á la parte demandada, diga cuántos seguros tiene celebrados, y en el acto de la diligencia exhiba sus pólizas para tomar razón de ellas, y se le devuelvan, apercibido de lo que haya lugar: 2º, que bajo el mismo apercibimiento, se le notifique exhiba para el mismo efecto los libros que tenga y haya salvado del incendio, expresando cuáles sean: 3º, que se le prevenga forme inventario de los objetos que ha sacado y de los que siguieren sacando de los escombros, y lo presente en el juzgado; y 4º, que se le prevenga no enajene ni disponga de los derechos que pueda hacer valer en virtud de los seguros, ni de cualesquiera valores que resulten á su favor

y pide por último, que antes de correr el traslado de la demanda, ante todo se compulse por la secretaría, testimonio de la conclusion de su escrito, para que con ella se practiquen las diligencias pedidas, corriendo por cuerda separada, sin estorbar dicho traslado. El día 3 de Junio del mismo año de 62, se proveyó á este escrito auto, dando á la parte por presentada con los documentos acompañados, y mandando que se hicieran las notificaciones solicitadas para los efectos expresados; y que se asentara el resultado de las diligencias que se practicaran, para la debida constancia, compulsándose al efecto testimonio del escrito que antecede inserto, y del auto á él recaído, para que sin perjuicio del traslado que debia correrse en vía ordinaria de esta demanda, á la parte de la O., por el término legal, previa citación contraria se practicaran por cuerda separada las diligencias de que se ha hecho mencion.

#### INCIDENTE SOBRE PROVIDENCIA PRECAUTORIA.

En este incidente, con presencia del testimonio respectivo, se mandó en 6 del mismo Junio, cumplir lo mandado en el auto de que ya se hizo relacion respecto de las diligencias promovidas por el actor, sin perjuicio de la sustanciación en lo principal por cuerda separada. Pasó el actuario á practicar la diligencia, y en ella dijo la señora demandada, que tiene celebrados dos seguros, uno en la "Aliance y C<sup>a</sup> de Londres," por valor de 47,000 pesos, en México, y el otro en la "Imperial," por valor de 40,000 ps., tambien en México; y que aunque en la primera póliza de las que exhibió, se hallan asentados otros seguros, no tienen relacion con la casa citada de México. En este acto pidió se suspendiera la diligencia para el lunes próximo, por no estar presente su abogado.

El 19 de Diciembre de 1862, la parte actora presentó escrito pidiendo: 1º, que el juez pasara personalmente sin demora, al despacho de J. H. O., y le previniera que en el acto de la diligencia exhibiera las dos pólizas de seguros, estipulados con las Compañías "Aliance" é "Imperial." 2º, que en seguida se depositaran en la casa de Labadie y C<sup>a</sup>, ú otra de seguridad y fianza que el juzgado eligiera: 3º, que se mandara notificar á D. C. G. Kauffman, como agente de la compañía "Aliance," dijera en el acto de la diligencia qué estado guarda la gestion relativa al cobro del seguro que corresponde á la viuda O. é hijo, y que ha de satisfacer dicha compañía, y manifieste los informes que sobre el particular haya dado á ésta: 4º, que se dirigieran dos exhortos, uno á la ciudad de Guanajuato para que al Sr. Mo-

rel, residente en ella, se le notifique mande copia al juzgado de la cuenta de los efectos, valores y cantidades que tiene en su poder en comision, y que hasta Mayo de 62 importaban 3,350 pesos 24 centavos de la pertenencia de D<sup>a</sup> E. O. é hijo, reteniendo en su poder, del mismo Sr. Morel, dichos efectos y cantidades, á disposicion del juzgado, sin interrumpir la realizacion de los efectos; y otro exhorto para los mismos fines á los señores jueces de Guadaluajara, para que se hiciera igual prevencion al Sr. D. Jesus Beltran y Puga, que segun el balance tenia en comision de la casa de O., 11,286 pesos, 3 centavos, hasta el citado Mayo: 5º, que se notificara á los Sres. Labadie y Alexander, retuvieran á disposicion del juzgado las cantidades ó valores que tuvieran en su poder pertenecientes á los demandados, tomándose razon del importe: 6º, que se le diera certificado de la demanda, con insercion de las conclusiones que designa, del auto que recayó, y razon de su notificacion, haciéndose constar, que despues de éste, ningun recurso se ha interpuesto, y se le dé un duplicado, si lo pidiere, sin necesidad de nueva providencia; y 7º, que se le hiciera saber el resultado de todas las diligencias para promover lo que le conviniere.

En vista de este escrito, se pronunció auto en 27 del mismo Diciembre, mandando como se pedia, con arreglo al art. 34 de la ley de procedimientos, 1ª, tít. 9, Part. 3ª, y 20, tít. 13, Part. 5ª, y que los exhortos que se libran y el depósito pedido, fueran con la calidad de providencia puramente provisional y precautoria.

Practicada la diligencia que se refiere á O., éste en ella dijo que tenia las pólizas depositadas en la casa de los Sres. Goupil hermanos, y Benoche de este comercio: Z. pidió que quedaran en depósito en poder de dichos señores las expresadas pólizas: el juez accedió; y en efecto, en la misma diligencia se constituyó depositario de ellas D. E. Goupil. Practicada la diligencia relativa á Kauffman, no dió informes ningunos. Practicada la diligencia con Labadie, contestó que nada tenia de la casa O. En 30 compareció O. oponiéndose á la providencia precautoria, y pidiendo se citara á la otra parte á la audiencia verbal, y que se le corriera en lo principal el traslado correspondiente.

En el mismo día se mandó citar para la audiencia, sin perjuicio de la diligencia pendiente, el 13 de Enero siguiente. Verificada la audiencia, recibido el incidente á prueba, y con lo alegado por las partes, el juzgado declaró en 30 de Marzo de 1864 que, con arreglo á la ley 1ª, tít. 9, y 41, tít. 2, Part. 3ª, debia subsistir el aseguramiento de las pólizas de segu-

ro que D<sup>a</sup> E. O. é hijo, tenia de las compañías "Aliance" é "Imperial" de Europa, mientras se fallaba definitivamente el juicio sobre indemnizacion de perjuicios causados por el incendio, ó daba la Sra. O. é hijo, la correspondiente fianza de pagar juzgado y sentenciado, y condenando en las costas del incidente á la Sra. O. é hijo. Esta parte apeló de este auto y se le admitió el recurso en el efecto devolutivo, que se sustanció y falló en el Tribunal confirmando el auto apelado del inferior, y mandando que cada parte pagara las costas de las dos instancias, por mitad.

#### CONTINUACION DEL JUICIO PRINCIPAL.

Mientras la providencia precautoria seguia su curso, el juicio principal tambien lo seguia. En 30 de Enero de 1863 la demandada contestó diciendo: que no es averiguado ni cierto que el incendio de la casa núm. 3 de la primera calle de Plateros, comenzase por la tienda y almacenes que los demandados tuvieron en arrendamiento, y que siendo esto un hecho que Z. da por verdadero, á él corresponde probarlo para poder demandar: que fundando Z. su demanda en las leyes 5ª, 7ª, 8ª, y 18 tít. 8, Part. 5ª, que imponen al inquilino la obligacion de indemnizar al propietario el perjuicio y daños causados á su casa, no habiendo sucedido por un verdadero caso fortuito, da tambien por cierto que los demandados causaron el incendio por culpa ó descuido, y que la prueba de esto corresponde á Z.: que oponen la excepcion de cosa juzgada, en virtud de la sentencia favorable que obtuvieron, en la que se declaró que el incendio no se causó ni por su intencion, ni por su culpa, y al efecto acompaña copia certificada de la sentencia que mandó sobreseer en la causa que se siguió á D<sup>a</sup> E. O. é hijo por el incendio referido: agregan que el Sr. Z. no se constituye parte en lo relativo á la accion civil, y apoyados en estos fundamentos piden se declare temerario é infundada la demanda.

No habiéndose logrado avenimiento en la junta de ley que se citó, se mandó abrir el juicio á prueba por veinte días comunes y prorogables, el cual se prorogó á petición de Z. rindiéndose dentro de él las siguientes.

En 15 de Abril de 1867, el Sr. Z. presentó escrito pidiendo se examinara á los testigos, al tenor del interrogatorio que ofreció presentar: el 15 se mandó recibir la informacion, con citación contraria, señalándose para la diligencia el 18, en cuyo día D<sup>a</sup> Genoveva Constanza Richard de Sevín, y D<sup>a</sup> Dolores Rios, declararon: diciendo la primera, que es cierto que desde el año de 1851, y la segunda, que des-

de el de 1854 que sirve á D<sup>a</sup> Genoveva, hasta el 6 de Mayo de 1862, en cuya noche se incendió la casa número 3 de la 1ª calle de Plateros, fué inquilina la Rios del entresuelo de la misma casa, la cual tenia entrada por la contigua número 4. La 1ª: que las piezas de la tienda y almacén que ocupaba D<sup>a</sup> E. O. é hijo, en la misma casa número 3, estaban todas bajo el piso de dicho entresuelo que la declarante habitaba; y la segunda agregó: que los cuartos tenian su número, y el 1 estaba parte sobre el zaguan, y los números 2 y 3 sobre la tienda de la Sra. O.: que sabian vivian solo el Sr. G. en el 2, en el 1 el Sr. C., y en el 3 los Sres D. M. M., y D. F. M., que estaba enfermo. La primera declaró tambien que tenian numeracion los cuartos del 1 al 8 inclusivos: que tenian parte del 1, el 2 y el 3: que en el 2 estaba el Sr. G., y en el 3 estaban D. M. M., y D. F. M. Las dos declararon que no es cierto que alguna pieza del entresuelo estuviera destinada á guardar aceite, trapos y algunas otras cosas para limpiar las lámparas, y que el aceite estaba en un bote guardado en una alacena. La primera: que el incendio empezó por la casa del Sr. O. antes de las nueve de la noche: que la declarante estaba ya para acostarse cuando le avisaron: que el humo se empezó á ver por las chambranas de los cuartos que daban á la calle, principalmente por la del número 3, y la llama no salió hasta que la policía vino despues y abrió un agujero en el piso del cuarto número 3; y la segunda, que á los tres cuartos para las nueve de la noche, empezó la quemazon por la casa de la Sra. O., y se empezó á ver por el cuarto número 3, pues de por abajo vieron el humo: que despues vino la policía, abrió un hueco, y por él salió toda la llama: que el portero de la casa le avisó á la Sra. O., y ésta dijo que se esperaran, que estaba cenando, y la declarante cuidó toda la noche las cosas que se pudieron salvar, perdiendo mucho los alojados de la casa, y la señora su ama.

D. M. M., y D. F. M. declararon: que la tienda de la Sra. O. estaba precisamente abajo de la pieza número 3, que ocupaban los declarantes. El primero dijo: que el incendio comenzó por el almacén de la O., porque estando en el balcón, vieron que salia humo por un agujero que comunicaba con dicho almacén, y se hallaba practicado en el suelo de la habitacion, y poco despues vieron á sus piés las llamas que salian de las piezas inferiores; y el segundo: que el incendio comenzó á las nueve de la noche, poco mas ó ménos: que lo empezó á notar por una columna de humo que salia por un agujero, practicado en el suelo de la habitacion, y que comunicaba con el almacén de la