

LIBRO CUARTO.—De los juicios sumarios

Parte séptima.—De la herencia y de los herederos de los legados y legatarios, y de los albaceas

Capítulo X.—De la cuenta de division ó parti- cion, ó hijuela.....	446
Capítulo XI.—De la aprobacion judicial de la cuenta, y el plazo en que ésta debe llevarse á ejecucion	457
Seccion segunda.—De los juicios de alimentos...	458
Capítulo único.....	id.
Seccion tercera.—De los juicios de arrendamien- tos	462
Capítulo único.....	id.

aplicando, así á la viuda como á cada uno de los herederos, los bienes que se estimen mas proporcionados para pago de sus respectivos haberes, segun la tasacion, bajo el supuesto de que si por haber pasado mucho tiempo padecieron deterioro algunos bienes, muebles ó semovientes, han de tasarse nuevamente para evitar perjuicio á los interesados.

CAPITULO X.

De la cuenta de division y particion, ó hijuela.

Para que se comprenda perfectamente el mecanismo y el orden de la cuenta de division y particion, ó hijuela, pongo la siguiente fórmula esplicada, que he procurado esté al alcance de todos por su sencillez y claridad.

Fórmula esplicada de la cuenta general de division y particion.

Fulano de tal, partidior nombrado por N., S., P., &c., hijos y herederos de D. X, que falleció en tal fecha, bajo el testamento otorgado ante el escribano R., hago la liquidacion, cuenta y particion de todos los bienes y créditos que dejó dicho D. X. entre sus herederos, con escrupuloso exámen de su testamento, inventarios y otros papeles relativos á su desempeño, y para mayor inteligencia hago las suposiciones siguientes:

Suposicion primera.

(En estas suposiciones se pone la historia del caudal que se va á repartir, diciendo lo que la muger llevó al matrimonio en dote; el capital que llevó el marido; los

bienes que hayan adquirido despues ambos por herencia; los bienes que el padre haya dado á los hijos al casarse y que deberán traerse á colacion; dar idea del testamento que sirve para la particion, y hacer un relato de la formacion de los inventarios.)

Concluidas las suposiciones, que serán tantas cuantas sean necesarias, toma el partidor por primera base la suma total de los inventarios, despues de ir narrando los bienes, bajo la siguiente fórmula:

CUERPO DE BIENES.

TODOS LOS INVENTARIADOS.

En casas.....	20000
En tierras.....	30000
En alhajas, &c.....	
	50000

Los trages diarios de la muger no se inventarian, á ménos que se carguen en dote.

Hecha esta primera operacion con guarismos y espli- cada en seguida con palabras, se hacen las liquidaciones de marido y muger para sacar los capitales que llevaron al matrimonio, como se hace en toda compañía bajo las fórmulas siguientes:

1.ª LIQUIDACION CON LA MUGER.

Dote.....	} 5000
Parafernales.....	
Estradotales.....	
	5000
A la vuelta.....	5000

De la vuelta 5000

Bajas.

Dedmas particulares	}	1000
Trages diarios que se estimaron en la dote		
Alimentos dados á los parientes, dotes á hijos de otro matrimonio		

Líquido 4000

2ª LIQUIDADION CON EL MARIDO.

Propios del marido	}	6000
Lucrativos		

Bajas.

Dedmas particulares	}	2000
Luto		
Alimentos de sus parientes, dote á los hijos de otro matrimonio		

Líquido 4000

Hechas así y esplicadas con palabras, como ya dije, las liquidaciones, se deducen los capitales de marido y muger del total de los inventarios, bajo la siguiente fórmula:

1ª DEDUCCION.

Total de inventarios	50000
Capital de la muger	4000
<hr/>	
Quedan de los inventarios	46000

2ª DEDUCCION.

Resto de inventarios.....	46000
Capital del marido.....	4000
	<hr/>
Gananciales.....	42000

De manera que los inventarios de la sociedad matrimonial importaban 50,000 pesos, y sacados los capitales de los socios, resulta una utilidad que aquí se llama gananciales, de 42,000 pesos. Pues bien; como las deudas comunes de una compañía se han de pagar de las utilidades de los socios, es preciso sacarlas aquí de los gananciales, y esto se hará bajo la fórmula siguiente:

3ª LIQUIDACION.

Gananciales.....	42000
<i>Bajas.</i>	
Deudas comunes.....	} 6000
Tales y cuales.....	
	<hr/>
	36000

Quedan, pues, 36,000 pesos de gananciales despues de deducidas las deudas camunes, y la ley dispone que ahora se deduzca de esa suma el lecho de la muger, bajo la fórmula siguiente:

4ª LIQUIDACION.

Ganancial liquido.....	36000
<i>Bajas.</i>	
Lecho para la viuda.....	1000
	<hr/>
	35000

Y haciendo las deducciones sin especificar las deudas comunes, resultan las fórmulas siguientes:

3ª DEDUCCION.

Gananciales	42000
Deudas comunes.....	6000
	<hr/>
Gananciales restantes	36000

4ª DEDUCCION.

Gananciales restantes.....	36000
Lecho.....	1000
	<hr/>
Ganancial liquido	35000

Quedan, pues, 35,000 pesos de gananciales liquidos, que se dividirán por partes iguales entre marido y mujer, bajo las siguientes fórmulas:

5ª LIQUIDACION.

Total de gananciales.....	35000
Mitad de gananciales de la viuda.	17500

6ª LIQUIDACION.

Total de gananciales.....	35000
Mitad de gananciales del marido.	17500

Quedan, pues, para dividir los bienes del socio muerto, que importan 17.500, y se ponen bajo la siguiente fórmula:

CAPITAL DIVISIBLE 17500.

En seguida es preciso sacar el quinto, y esto se hace bajo la fórmula siguiente:

7ª LIQUIDACION.

Capital divisible.....	17500
Hijo mejorado en el quinto.....	3500
	<hr/>
Capital.....	14000
<i>Baja.</i>	
Del 5º se baja el entierro, misas y legados.....	1000
	<hr/>
Resíduo del 5º.....	2500

Luego se procede á sacar el tercio bajo la fórmula siguiente:

8ª LIQUIDACION.

Baja del tercio.....	14000
2º hijo mejorado en el tercio.....	4666
	<hr/>
Capital.....	9334

En seguida se hacen las deducciones sin especificacion, bajo las fórmulas siguientes:

7ª DEDUCCION.

Capital divisible.....	17500
Importa el 5º.....	3500
	<hr/>
Capital restante.....	14000

8ª DEDUCCION.

Capital restante.....	14000
Importa el tercio.....	4666
	<hr/>
Capital restante.....	9334

Hecho esto, se procede á la colacion de los bienes en-

tregados á los herederos por el testador ó el tribunal, bajo la siguiente fórmula:

Colacion de los bienes entregados á los herederos por el testador ó por el tribunal.

9ª LIQUIDACION	
Resíduo del capital.....	9334
Colacionado por los herederos } en tales y cuales cosas..... }	6666
Capital.....	16000

Y haciendo el aumento sin especificar los bienes colacionados, sino tomando su total importe, resulta la fórmula siguiente:

9º AUMENTO.	
Resíduo del capital.....	9334
Bienes colacionados.....	6666
Capital.....	16000

Aquí entra realmente la division de la herencia. Hechas ya las anteriores liquidaciones y deducciones preliminares, reúnanse los bienes propios del difunto con su parte líquida de gananciales para dividirlos entre los herederos, haciendo esto bajo la fórmula siguiente:

Divisoria de la herencia.

Reúnanse los bienes propios del difunto con su parte de gananciales para dividirlos entre los herederos.

10ª LIQUIDACION.	
Capital.....	16000
Bienes propios del padre.....	4000
	20000

En seguida se hace de nuevo la reunion del capital y gananciales, pero sin especificarlos, bajo la fórmula siguiente:

PRIMER AUMENTO.

Capital.....	16000
Bienes propios del padre.....	4000
	<hr/>
Capital á dividir.....	20000

Despues se procede á la particion bajo el plan siguiente:

CAPITAL PARTIBLE 20000

Tocan á cada uno de los 4 hijos.. 5000

En seguida se procede á hacer á los hijos las liquidaciones, bajo las fórmulas siguientes:

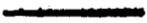
11ª LIQUIDACION.	12ª LIQUIDACION.
Legítima del 1º 5000	Legítima del 2º 5000
	<hr/>
13ª LIQUIDACION.	14ª LIQUIDACION.
Legítima del 3º 5000	Legítima del 4º 5000

Hecho esto, se procede á hacer la adjudicacion y pago á los herederos, bajo las fórmulas siguientes:

HIJUELA DE LA VIUDA.

Su capital dotal líquido, deducidas las deudas.....	} 4000
Gananciales.....	
	<hr/>
Haber de la viuda.....	21500

Adjudícansele bienes proporcionados por su tasacion, ó lo que se hubiere acordado en el juicio con los interesados.



DEL HIJO 1º

Su legítima.....	5000
Mejora del 5º.....	3500

8500

Baja.

Legados.....	1000
--------------	------

7500

Adjudicasele lo colacionado y el resto en bienes.

DEL 2º

Legítima.....	5000
Mejora del 3º.....	4666

9666

Adjudicasele lo colacionado, ó bienes suficientes.

DEL 3º y 4º

Legítima.....	5000
Legado.....	200

5200

Adjudícansele bienes.

En seguida y bajo el título de “Declaraciones,” se ponen las siguientes, ó las que vengan al caso, con la conclusión de la cuenta:

“1ª Se declara que siempre que aparezcan algunos otros bienes y créditos pertenecientes á este caudal, se deberán tener por incremento de él, y dividirse en la

forma que los inventariados entre todos los partícipes; y lo mismo deberá practicarse con los débitos, cargas ó responsabilidades que resulten contra él, y que por no haberse tenido presentes no se han deducido; de suerte que todos los interesados quedan obligados proporcionalmente al pago de las segundas, como con igual derecho al percibo de las primeras.

“2ª. Iguamente se declara que si alguna ó algunas de las fincas raíces inventariadas y aplicadas en el concepto de libres, resultaren estar vinculadas ó pertenecer en todo ó en parte á tercero, y por consiguiente no ser de esta testamentaria el importe principal de ellas, las espensas que se originen á la persona á quien se han adjudicado, ó á la que en lo sucesivo la represente, caso de que se la mueva litigio sobre su revindicacion, y los daños que esperimiente, deberán tenerse por ménos caudal, y bonificarlo los otros partícipes, sin escusa, su respectiva parte, de modo que quede euteramente saneada del valor de lo adjudicado y de los perjuicios; pero deberá seguir y defender el pleito que se suscite, citando de eviccion conforme á derecho, y no de otra suerte, á los demas interesados, y hasta que se ejecutorie, no tendrá derecho á aquella repeticion.

“3ª. Asimismo se declara no se ha formado hijuela de deudas, por estar satisfechas, no solo las comunes que quedan deducidas, sino tambien las del quinto, con el dinero inventariado, por lo que solo se ha distribuido lo liquido que ha correspondido á cada interesado.

“4ª. Tambien se declara que de las escrituras y demas documentos y papeles de propiedad de las fincas raíces inventariadas, se deben entregar á cada interesado los correspondientes á los que se les adjudicaron, para acreditar su legitimidad, y para que con el testimonio de su adjudicacion, les sirvan de resguardo y título de pertenencia en todo tiempo.

“5ª. Ultimamente, se declara que los derechos de inventario, tasacion, particion, su aprobacion, testimonio

de las adjudicaciones que con insercion de las suposiciones, de la sentencia y de estas declaraciones se han de dar á los interesados, de papel gastado y demas diligencias que ocurran hasta la terminacion de todo, y los del curador ad litem del menor, no se han deducido; y así deberá tasarlos la persona que elija el señor juez de esta testamentaria, con separacion de los que corresponden á cada uno de los que intervinieron en ello, especificándose en la tasacion lo que toca á cada partícipe satisfacer por su parte, y á mas de los derechos comunes á todos, habrá de satisfacer el menor á su curador los suyos. Con estas declaraciones concluyo esta particion, que con arreglo á los documentos que se me manifestaron y devolví á quien me los entregó, y bajo juramento que hice, he hecho bien y fielmente, segun mi inteligencia, sin causar agravio á los interesados; por lo que la firmo en esta ciudad de tal, á tantos de tal mes y año.”

Si quedase algo sin dividir por estar en litigio, se declara; y si hubiere motivo para hacer mas declaraciones, se harán.

Las hijuelas de deudas se ligan de formar en cabeza del viudo, viuda ó hijo mayor, y mas seguro y puntual para su pago, poniéndose primero los acreedores con individualidad, y luego los bienes que se les apliquen para su satisfaccion.

Ejemplo de un testimonio de hijuela:

“F., escribano, &c., certifico y doy fé en testimonio de verdad, que en la particion judicial de los bienes que quedaron por fallecimiento de N., hecha entre sus herederos, por N., contador nombrado por los interesados, comenzada tal dia, acabada tal, y aprobada por el señor juez D. F., en auto de tal, se encuentran adjudicados á N., uno de los herederos, los bienes que reza su hijuela, cuyo tenor es el siguiente (aquí la hijuela), segun consta de lo referido en dicha particion, que original obra en los autos de inventarios de los espresados bienes, cuyas diligencias se han actuado por mi oficio,

en el que existen por ahora. Y para que conste, á pedimento de N. y cumplimiento del citado auto, doy la presente, que signo y firmo en tal parte, á tantos.”

Estas son las reglas generales para la formación de la cuenta de división y partición, y no dejará de advertirse que el método del procedimiento consiste en la liquidación y deducción de cada capital, ya sea este de la muger, ya del marido, ya de los herederos, ó en la liquidación ó aumento de los que deben reunirse al cuerpo de bienes para su división.

El sistema adoptado es designar por la primera, segunda, tercera y demas liquidaciones, deducciones ó aumentos, las operaciones que deben sucederse en las bajas ó aumentos del capital, según lo dispuesto por las leyes en su orden de preferencias, respecto de uno ú otro sócio, ó de los mismos herederos ó interesados.

Las circunstancias propuestas pueden variar, pero no alterar el sistema. Si hubiere dos matrimonios, se observa el mismo método, y los gananciales que entraren en el segundo, con los nuevos aumentos, se dividirán por iguales partes entre los hijos del primero y segundo matrimonio, aplicando á los primeros la dote de la primera con los gananciales y los últimos aumentos, y á los segundos sus respectivos haberes de dote, &c.

No se busque una exactitud matemática en el conjunto de las operaciones de la cuenta que he puesto de ejemplo, porque siendo diversas las hipótesis que se fijan en ella, quizá alguna de las fracciones no corresponda á la demostración total.

CAPITULO XI.

De la aprobacion judicial de la cuenta y plazo en que ésta debe llevarse á ejecucion.

Terminada así la cuenta de partición, la presentará el contador al juez, quien dará traslado de ella á los inte-

resados, y si estos no tienen reparos que poner, ó allanados los que le pongan, la aprobará el juez, sujetando por medio de su decreto á los interesados á estar y pasar por ella en todo tiempo, mandando estenderles sus hijuelas y testimonios correspondientes, y así termina el juicio de inventarios. El auto del juez dirá poco mas ó ménos:

“En tal parte, &c., el señor juez D. F., habiendo visto estos autos, dijo: Que aprobaba y aprobó la cuenta de particion formada por N., de los bienes y herencia de F. entre sus hijos y herederos N., N. y N., que obra en estos autos desde la foja tal á tal, y obliga á los interesados á estar y pasar por ella; y manda que para título de los bienes que les van adjudicados, se libre testimonio á cada uno de ellos de la hijuela que respectivamente le pertenece: para todo lo cual interponia é interpuso su autoridad y judicial decreto cuanto baste y en derecho se requiera. Así lo proveyó, mandó y firmó.”

Aunque la ley no dice el tiempo en que debe concluirse la particion de la herencia, pero sí espresa que sea lo mas pronto posible, y generalmente se entiende un año, que es el tiempo fijado para la conclusion de los inventarios cuando los bienes están en distintos lugares. (Tap., Febr. Nov., tom. 6, tit. 1, cap. 1 y 2, núms. 1 y 28.)

SECCION SEGUNDA.

De los juicios de alimentos.

CAPITULO UNICO.

Conviene saber en primer lugar qué cosa son alimentos; despues, quiénes deben darlos y á quiénes; y por ul-

timo, de qué manera ó en qué juicio pueden reclamarse, en caso de que se nieguen.

Los alimentos consisten en las asistencias que se dan á alguna persona para su manutencion y subsistencia, esto es, para comida, vestido, recobro de la salud y habitacion. (L. 2, tit. 19, P. 4.) Los alimentos son de dos clases: unos que se deben por equidad natural ó por inmediato parentesco, y otros por oficio del juez, en virtud de algun contrato ó testamento.

Tienen obligacion de dar alimentos por equidad natural, los padres á sus hijos, y estos á aquellos (L. 2, tit. 19, P. 4); y si los padres ó los hijos estuvieren pobres, se estenderá la obligacion á los demas ascendientes y descendientes que tuvieren facultades. (L. 4 del mismo.) Entre los hijos se comprenden los naturales, y aun respecto de la madre y ascendientes maternos, los adulterinos é incestuosos. (L. 5 del mismo y su glosa.) En suma, esta obligacion de alimentar es recíproca en la linea recta de ascendientes y descendientes. (L. 4 del mismo y su glosa.) Por lo que hace á la linea lateral, casi todos los jurisconsultos son de opinion que el hermano está obligado á dar alimentos á su hermano pobre, sin embargo de no hallarse sobre este punto determinacion alguna en nuestras leyes; pero dicha opinion parece la mas conforme á la razon y á la equidad natural.

Cuando se separan dos personas casadas, debe alimentar á los hijos aquella que dió motivo á la separacion; mas si fuere pobre y el otro consorte rico, pasa á este la obligacion. (L. 3, tit. 19, P. 4.) Por lo demas, el deber de alimentar á los hijos hasta los tres años, corresponde á la madre (L. 3 del mismo), y de esta edad en adelante, al padre, á ménos que éste fuere pobre, y aquella tuviere por sí facultades para hacerlo.

Ya hoy los poseedores de mayorazgos no están obligados á dar alimentos á sus inmediatos sucesores, en virtud de la ley de 7 de Agosto de 1823, que quitó estas

vinculaciones, y segun los fundamentos mas probables. Cesa la obligacion de dar alimentos cuando el que los ha de recibir comete contra el que los ha de dar alguna de aquellas especies de ingratitud que son justas causas para la desheredacion (L. 6, tit. 19, P. 4, y la glosa 3 de Greg. Lóp.); mas si un hijo desheredase á su padre (ó un padre á su hijo, segun algunos intérpretes) por justa causa, instituyendo heredero á un estraño, estará éste obligado á dar alimentos al padre ó hijo desheredado del testador, en el caso de que fuese pobre. (Lo dice al fin la ley 6 citada respecto del padre.)

Estos alimentos, que se dan por equidad natural, los deben solo los ricos á los pobres; y los que se dan por oficio del juez, en virtud de algun contrato ó testamento, los deben todos los que prometieron solemnemente, pues la obligacion de cumplir un contrato incumbe no solo á los ricos, sino tambien á los pobres.

Acerca de la manera de reclamar los alimentos, en caso de que se nieguen, deberá ser en juicio sumario (L. 7, tit. 19, P. 4, y artículo 417 de la ley de 29 de Noviembre de 1858), por ser asunto urgente, segun aquel principio que dice: “*venter non patitur dilationem.*”

El modo de proceder en el juicio consiste en que el actor presente su demanda, acompañando los documentos que prueben su parentesco con la persona de quien reclama los alimentos, ú ofreciendo informacion.—El juez manda correr traslado por tres dias, y contestada la demanda dentro de ese plazo, ó acusada rebeldía si no se contesta, se recibirá á prueba el negocio, si fuere necesario, ó lo fallará el juez dentro de ocho dias si no lo fuere; en el concepto que el término de prueba será á lo mas de treinta dias, y dentro de él se podrán producir y probar las tachas que tuvieren los testigos. Pasado el término de prueba, se concederán seis dias á cada parte para los alegatos, y venidos los autos, fallará el juez dentro de ocho dias. (Art. 414 de la ley de 29 de Noviembre de 1858, que está conforme con la

práctica antigua.) En este juicio, como sumario, no se admitirán mas artículos de previo especial pronunciamiento, que los que son admisibles en el juicio ordinario. (Art. 415 de la misma ley.) En el juicio de alimentos, la sentencia definitiva ó las interlocutorias con fuerza de tal, son apelables solo en el efecto devolutivo. (Art. 416 de la misma.)

Vistos ya los trámites del juicio de alimentos, pondré un ejemplo del escrito que se presenta, que dirá poco mas ó ménos, segun los casos:

“Señor juez tantos, &c. Fulano de tal, apoderado de Doña N., segun consta del documento que en tantas fojas debidamente acompaño, ante usted, &c., digo: que en tal fecha, y por uno de aquellos descarríos de que por desgracia no está esenta la debilidad humana, la señora mi representada tuvo relaciones con D. S., de las cuales resultó un niño, que lleva por nombre T. Hubiera seguido oculto en profundo misterio el origen de esta criatura, siquiera por salvar la honra de los que le dieron el sér, si por desgracia el referido D. S., su padre, no se resistiese á darle los alimentos á que está obligado por la equidad natural y por la ley, que previene que los padres alimenten á sus hijos. El espresado niño T. tiene cinco años de edad, y su educacion exige gastos que la madre no puede satisfacer por su notoria pobreza. En tal virtud, pido á usted en nombre de mi representada Doña Fulana de tal, se sirva recibir informacion al tenor de este escrito, para que comprobada la filiacion del niño T. se le asigne la cantidad que deberá pasarle su padre para alimentos. Juro lo necesario.

“A usted suplico, &c.”

De este escrito se corre traslado al presunto padre del niño, y sigue el asunto los trámites indicados.

No solamente los alimentos que se deben por equidad natural ó parentesco se reclaman en juicio sumario de la manera que he indicado, sino aun los que se deben como resultado de un contrato que causa sueldos ó sala-

rios, pues estos deberán considerarse como pensiones alimentarias: así es que los dependientes de casas de comercio, los abogados que tienen un sueldo fijo por los honorarios que devenguen, y toda clase de criados, sirvientes y jornaleros, podrán cobrar las cantidades que se les adenden en juicio sumario, debiendo ganar las deudas un seis por ciento las de los artesanos y menestrales, y un tres por ciento las de los criados, desde el día de la interpelación judicial, sin que gocen los deudores el privilegio de fueros especiales. (Ll. 12 á la 16, tit. 11, lib. 10 Nov. Rec.)

SECCION TERCERA.

De los juicios de arrendamientos.

CAPITULO UNICO.

Arrendamiento es un contrato en que convienen los contrayentes que por el uso de una cosa ú obras de la persona ó bestia se dé cierto precio en dinero

La voz arrendamiento es el género del contrato, y las especies son ó el *arrendamiento* propiamente dicho, si se trata de heredades ó casas, ó *alquiler* si se trata de bestias, ó *ajuste* si se trata de obras de la persona.

Todas las disputas, pues, que provengan del contrato de arrendamiento de casas ó desocupación de ellas, deberán ventilarse en juicio sumario, según la ley 8, tit. 10, lib. 10 de la Nov., y el art. 417 de la ley de 29 de Noviembre de 1858, siguiendo el juicio los mismos trámites que se han espresado en el de alimentos.

Pondré ejemplo del escrito sobre falta de cumplimiento en el arrendamiento de una casa:

Señor juez tantos, &c.: “Fulano, ante usted, &c., di-

go: que en tal fecha arrendé mi casa á D. N., bajo tales condiciones, que constan en el contrato celebrado ante el escribano X., y enya escritura acompaño en tantas fojas. El espresado D. N. no ha cumplido absolutamente con las cláusulas tales de esa escritura de arrendamiento, como estoy dispuesto á probarlo; y en tal virtud,

“A usted suplico se notifique al repetido D. N. que cumpla con las referidas condiciones dentro de tal término, pagándome, además de los réditos que me debe, los daños y perjuicios que se me han seguido, ó que de no hacerlo, desocupe la casa inmediatamente. Es justicia que juro, &c.”

Antes de poner ejemplo del escrito sobre desocupacion de casa, es preciso dar aquí una explicacion sobre los motivos que pueden solo provocar este paso.

Si el arrendatario paga con puntualidad el precio, no puede el locador quitarle la cosa arrendada mientras dure el tiempo fijado para el arrendamiento, aunque otro le ofrezca mayor precio (L. 6, tit. 8, P. 5); pero si es casa ó tienda, puede el dueño quitársela por las causas siguientes que espresa ley (La misma.) La primera es cuando se cae la casa en que vive el dueño, ó una parte de ella, ó amenaza ruina y no tiene otra en que mudarse, ó tiene enemistad en la vecindad en que mora, ó algun motivo grave porque no puede vivir en ella, ó si casase alguno de sus hijos, ó los hiciese caballeros. La segunda es si despues que le arrendó aparece que la casa necesita repararse, porque se podria derribar; pero en estos dos casos espresados está obligado el dueño de la casa á dar al arrendatario otra igualmente cómoda hasta cumplirse el contrato, ó á descontarle de la renta la parte respectiva. La tercera es cuando el que tuviere la casa hiciese mal uso de ella, ó deteriorándola, ó llevando malas mugeres ó malos hombres, de que se siguiese mal á la vecindad. La cuarta es si arrendada la casa por cuatro ó cinco años, pagando renta annal, se pasasen dos años sin pagarla.

Esto es en cuanto á los arrendamientos de casas por tiempo fijo; pero cuando no se fija plazo, además de poderse pedir por el dueño la desocupación de la casa por los motivos espresados, la podrá exigir por otros varios, como son, por ejemplo, el que la casa se venda, ó cuando los dueños intentaren vivirla, pues entónces los inquilinos la dejarán dentro de cuarenta dias, dando fianza los dueños de habitarlas por sí mismos y no arrendarlas hasta pasados cuatro años (L. 8, tit. 10, lib. 10 de la Nov.), ó tambien cuando se pactó que el inquilino dejaría la casa luego que se la pidiese el dueño.

Hé aquí un ejemplo de escrito pidiendo la desocupación de una casa.

“Señor juez tantos, &c.: Fulano, ante usted, &c., digo: que en tal fecha arrendé la casa situada en tal parte, que es de mi propiedad, á D. X. bajo las condiciones que constan en la escritura pública ó privada que acompaño en tantas fojas. Por los motivos tales y cuales me veo precisado á tener que ir á habitar la referida casa de mi pertenencia, y como D. X. no quiere mudarse á pesar de las instancias que le he hecho para que lo haga, me veo en el caso de dar un paso judicial; y en tal virtud,

“A usted suplico se notifique á D. X. me vacíe la habitación indicada que ocupa, dentro del término que se le señale con arreglo á la ley, apercibido de lo que haya lugar. Juro lo necesario, &c.”

En los juicios que se ofrezcan sobre arrendamientos de fincas rústicas, deberá consultarse el decreto de 8 de Junio de 1813; y cuando se trate de fincas urbanas, podrá verse la ley 8, tit. 10, lib. 10 de la Nov.

En el “Manual teórico-práctico y razonado de las obligaciones y contratos en México,” pueden verse, donde se habla del arrendamiento, los particulares todos de este contrato, y los modelos de escrituras públicas y privadas.