

cosa, se dice accion *empti* (de compra); si el vendedor intenta que se le pague el precio, se llama accion (de venta) *venditi*: de una y otra trataremos separadamente. 1.º Á quién se da la accion (de compra) *empti*? Al comprador ó su heredero, con tal que haya pagado el precio, §. 910. Contra quién? Contra el vendedor ó su heredero, mas no contra un tercer poseedor. Para qué? Para conseguir todo lo que se debe al comprador por este contrato. Y se le debe 1.º la entrega de la cosa, de la que no se libra el vendedor, aunque ofrezca su valor, *L. 11. §. 2. ff. De act. empt.* 2.º La libre posesion de la cosa. 3.º Los frutos y las acciones. 4.º Los muebles fijos y estables (*fixa vineta*) que de tal modo están unidos á la cosa, que se han destinado para su uso perpetuo; de los cuales habla la *L. 17. pr. y §. 6. L. 28. §. 2. ff. De act. empt.* 5.º Si la entrega no se hace por culpa del vendedor, su estimacion, *L. 1. pr. L. 11. §. 9. ff. h. t.* Últimamente, 6.º la indemnizacion de todo el daño causado por culpa leve, §. 910, 4. 11.º Á quién se concede la accion (de venta) *venditi*? Al vendedor que ya entregó la cosa y á su heredero. Para qué? Para conseguir todo lo que se debe al vendedor por el contrato. Y se le debe, 1.º el precio prometido; 2.º los intereses desde el tiempo de la tardanza, porque es contrato de buena fe, en el que se deben intereses por sola la demora, aún no prometiéndose; y 3.º el resarcimiento del daño originado, aunque solo sea por culpa leve (1).

(1) Como Heineccio no habla de los pactos que pueden entrar en la celebracion de la venta y compra, los indicaremos nosotros por via de apéndice á este tratado. No solo se puede celebrar puramente, sino bajo condicion, esto es, poniendo el uno al otro de los contrayentes ciertas condiciones, que podemos llamar *pactos anadidos*. Los mas solemnes que se pueden poner y son permitidos en este contrato, son los pactos llamados de *retrovendendo*, *comisorio* y de *senalamiento de dia* (*addictionis in diem*), *LL. 38. 40. y 42. tit. 3. Part. 5.* Por el primero se verifica la venta con la precisa calidad y condicion de que para

TÍTULO XXV.

DE LA LOCACION Y CONDUCCION.

§. CMXVI. Hasta aqui hemos hablado del primer contrato consensual, la compra y venta. Sigue el de la *locacion y conduccion*. En él se ha de considerar, 1.º la definicion, §. 916; 2.º la division, §. 917; 3.º los atributos esenciales, §. 918-923; 4.º la obligacion que de él nace, §. 924-926; y 5.º las acciones, §. 927-929. La definicion es fácil:

cierto dia, mes y año ha de restituir el comprador la misma cosa vendida al que se la vende ó á sus herederos, en la forma que la recibe, sin demora alguna, volviéndosele el precio; y que por ningun pretesto la ha de poder vender, gravar, ni de cualquiera otro modo enajenar hasta que pase el tiempo prefinido, y si lo hiciere, sea nulo. Ordenada en estos términos la venta, es lícito el contrato, *L. 42. tit. 5. Part. 5.*, y el comprador puede usarla y disfrutarla, mas no venderla hasta que espire el tiempo prescrito; pero el vendedor puede darle tambien facultad para esto, quedando siempre el segundo comprador con la obligacion de restituirla, y la accion de vindicarla en su fuerza y vigor. Por el pacto comisorio se obliga el comprador á que, si no satisface el precio de la cosa comprada para cierto dia, queda por el mismo hecho nula la venta, se tiene por no trasferido el dominio de la alhaja, y sus acreedores no adquieren derecho á ella, y por lo mismo el vendedor gana la arra ó señal; bien que puede elegir uno de los dos medios, que son, ó pedir todo el precio, y que subsista el contrato, ó no querer que este valga, y retener la arra; pero no arrepentirse despues de hecha la eleccion, *d. lei.*

Si el comprador percibió algunos frutos de la alhaja vendida con pacto comisorio, debe entregarlos al vendedor, devolviéndole este la señal ó parte del precio que recibió, y no de otra suerte; y si los quiere, le ha de abonar las espensas hechas en sus labores y coleccion de ellos; pero si la alhaja se deterioró por su culpa, mientras la poseyó, está obligado á reintegrar al vendedor su decremento, *d. lei.*

Cuando se añade pacto de señalamiento de dia, recibe el comprador la cosa con la condicion de que si dentro de tanto tiempo (que señala) pareciere otro comprador que dé al vendedor y á su heredero

locacion y conduccion es un contrato consensual, por el cual se presta hasta cierto tiempo el uso de una cosa, ó cierto trabajo por cierta merced ó estipendio. Decimos 1º que la locacion y conduccion es un *contrato consensual*, porque recibe su fuerza de solo el consentimiento. Añadimos, *por el cual se presta el uso de una cosa*, pues aquí no se trata de trasferir el dominio, como en la compra, ni de que otro custodie una cosa, como en el depósito, sino de

mas precio que él, ha de quedar por el mismo caso nula y rescindida la venta, y el derecho del vendedor vivo é ilso para apoderarse de la cosa, venderla al que mas le diere, y compeler al primer comprador á que se la restituya sana y en la propia forma que la recibió, devolviéndose el precio que entregó y el de las mejoras útiles que tenga; mas no las precisas para su conservacion. Pero si pasare el tiempo prefinido, se trasfiere el dominio de la cosa al comprador, sin que sea necesaria nueva tradicion, *L. 40. tit. 3. Part. 3.*

Este pacto será válido, concurriendo las circunstancias siguientes: primera, que el segundo comprador sea verdadero y no simulado; segunda, que el vendedor ó su heredero hagan saber al primero el mayor precio que el segundo le ofrece por la alhaja, y le prevenga si la quiere por el tanto, pues tiene derecho para ser preferido; tercera, que el mayor precio ofrecido sea por la alhaja conservada en la misma forma que la vendió, sin mejoras ni aumentos. Faltando alguna de estas circunstancias, no se rescindirá el contrato, *d. l. 40.*

Otro accidente puede suceder en la venta, que no conocian los romanos, y es el *retracto ó tanteo*, que viene á ser un derecho que por la costumbre ó pacto compete á alguno, para rescindir la venta y atraer á sí por el mismo precio la cosa vendida dentro del término por Derecho señalado.

En España se conocen cuatro géneros de tanteo ó retracto. El primero es convencional, y se verifica, cuando el vendedor y comprador pactan que aquel ha de poder retraer la finca dentro de cierto término ó cuando quiera, restituyendo el precio recibido; y este es el pacto de *retroviendo*, de que hablamos poco hace. El segundo tiene lugar cuando el que posee algun castillo ó fortaleza, intenta venderlo ó permutarlo, pues lo debe hacer con licencia del rei, é informarle del comprador y precio que por el da, para que, si quiere, lo retraiga por el tanto, *L. 1. tit. 18. Part. 2.* El tercero se llama *de comunión ó sociedad*, y le está concedido al socio ó partícipe en el dominio de alguna cosa

que tenga el uso conductor, es decir, el que la toma en alquiler. Sigue diciendo la definicion, *ó cierto trabajo*; lo cual se ha de entender de los que reciben estimacion, como son los mecánicos, que pueden ejercerse con la mano. Últimamente decimos, *por cierta merced ó estipendio*; porque si no está determinada, y se concede *grátis* la cosa para cierto uso, no es locacion, sino comodato.

raíz *L. 33. tit. 3. Part. 3.* El cuarto, finalmente, es el *de consanguinidad ó gentilicio*, del que trataremos primeramente, y es el que compete á los hijos, nietos y parientes legítimos por su orden, dentro del cuarto grado civil, recto y transversal del dueño de los bienes que se venden, sin distincion de sexo ni edad, pues por los menores pueden usar de él sus tutores y curadores, y por los ausentes sus apoderadores con poder especial, *LL. 17. tit. 10. lib. 4. del Fuero real, 6 y 7. lib. 3. del Ordenamiento, y 230. del Estilo.*

La razon de permitir el Derecho á los consanguíneos la facultad de retraer, se toma de la aficion que por lo comun profesan todos á los bienes de sus mayores, ya sea por la utilidad que experimentan en conservarlos, ya porque les es sensible el que salgan de la familia. Concede pues el Derecho esta facultad, no solo á los hijos legítimos, sino tambien á los naturales, por militar en ellos igual razon; pero no á los espurios, por no reputarse por conocidos sus padres. En virtud del derecho que hemos explicado, queriendo el dueño de alguna finca ó alhaja inmueble, patrimonial ó aboenga, venderla por dinero de contado á extraño, si algun pariente suyo hasta el cuarto grado inclusive, contado por Derecho civil, quiere poseerla por el tanto, es preferido al extraño. Si el pariente no intentó el retracto ó tanteo ántes que la finca se vendiese, todavía puede apoderarse de ella, si ocurre dentro de los nueve dias primeros siguientes al de la celebracion de la venta; pero con la condicion precisa de que pague el mismo precio que el comprador extraño ofrecia, y de que jure que quiere para sí la finca, y que no hace el retracto con dolo ni con fraude. Y si entónces no existe en el pueblo, puede tantearla otro pariente por la misma línea. Pero en el caso que dos ó mas de un grado pretendan la misma finca, dispone el Derecho que la partan entre sí; y siendo de diversos, que la lleve el mas cercano, *L. 43. tit. 10. lib. 3. del Fuero real.* Por lo que hace al retracto de comunión ó sociedad, es constante que no solo puede el socio ó partícipe en la

§. CMXVII. En cuanto á la division, la locacion y conduccion es, ó de *cosa*, cuando se concede su uso por cierta merced, por ejemplo, un prado, una casa; ó de *trabajos (operarum)*, cuando se prestan trabajos mecánicos por una recompensa; por ejemplo, cuando el sastre compone un vestido por cierta merced; ó de *obra (operis)*, cuando se arrienda alguna obra que se va á hacer, v. gr.,

finca, siempre que justifique serlo, retraerla por el tanto, si el consocio quiere vender su parte á extraño, sino tambien despues de vendida esta, acudiendo dentro de los nueve dias concedidos al pariente, y no despues, con tal que pague el precio ofrecido por el comprador, y que no haya fraude ni dolo, *L. 53. tit. 5. Part. 5.*; mas esto se entiende, cuando ambos poseen la cosa *pro indiviso*, pues si está dividida real y demostrativamente, y cada uno posee su parte separada, ninguno puede intentar el retracto de la otra, porque en este caso ya no son socios, ni tienen comunion de ella.

Siendo muchos los socios, puede cada uno retraer por el tanto la finca ó cosa vendida á extraño; y si todos la quieren, deben ser todos admitidos á su tanteo proporcionalmente, segun la parte que en ella les corresponda, no con igualdad. Pero si uno de los socios vende á uno de los consocios la suya, no pueden los demas retraerla ni quitarla, aunque sean grandes las de ellos, y pequeña la del consocio comprador.

Tienen tambien este derecho de retracto por comunion el señor que tiene el dominio directo en alguna posesion; el superficiario, que es el que tiene edificio sobre suelo ajeno, por el que paga pension al de este; y el enfiteuta ó dueño del dominio útil de la finca, que es el que recibió á censo enfiteutico algun fundo para cultivarlo, y percibir sus frutos con obligacion de pagar al que se lo dió y á sus sucesores, cierto rédito ó pension anual. Ahora pues, si el señor del dominio directo, ó de la área ó suelo, lo vende á un extraño, pueden retraerlo por el tanto el superficiario y enfiteuta, como dueños del útil, dentro de los nueve dias referidos. Si estos venden el útil, puede retraerlo aquel dentro del mismo término, en caso que ninguna pension anual le paguen; pues si la pagan, deben, para evitar que la finca caiga en comiso, requerirle si lo quiere por el mismo precio, á fin de que lo tome, pues es preferido, ó permita que se venda á otro; y una vez requerido, tiene dos meses de término para el tanteo, pasados los cuales, quedan en libertad para venderlo, y el señor sin accion por aquella vez á tantearlo, pero sí al derecho del laudemio.

si la nacion arrienda la obra de un puente por cierto precio; de cuya locacion trata la *L. 5. §. 4. De verbor. signif.* Por lo demas acerca de estas especies de locacion se ha de observar, 1º que las personas de los conductores tienen diversos nombres, pues el que toma en arriendo una casa, se llama, *inquilino*; el que toma predios rústicos, *colono*; el que rentas reales, *publicano*; el que alguna obra, *asentista (redemptor)*, y últimamente, el que toma en arriendo trabajos, se llama *mercenario*. 2º La locacion de obra tiene algo verdaderamente singular, pues en los demas casos el que da la merced, se llama conductor, y el que la recibe locador. Mas aquí es al contrario, pues el que da la merced de la obra que se trata de hacer, se llama locador, y el que la recibe, conductor; porque al mismo tiempo que toma en arriendo la obra, da tambien en arriendo trabajos, *L. 22. §. 2. L. 25. §. pen. ff. h. t. (1).*

§. CMXVIII. Llegamos á los requisitos esenciales de la locacion y conduccion, que tienen grande analogía con los de la compra y venta, pues así como las condiciones esenciales de aquella eran tres, consentimiento, cosa y precio, §. 899, igualmente se hallan aquí otras tantas, 1º *consentimiento*, 2º *cosa ó trabajo que se da en arriendo*, y 3º *merced*, por la cual se arriendan. De donde fácilmente se deduce por qué dice el juriconsulto, *L. 2. pr. ff. h. t.*, que hai mucha semejanza entre estos dos contratos. Ahora hablaremos de cada uno de los requisitos.

§. CMXIX y CMXX. El primer requisito esencial es el *consentimiento*, porque es contrato consensual, el cual ad-

(1) Nuestras leyes distinguen entre arrendamiento, flete y alquiler: *arrendamiento* se dice la paga que se da por el uso de una heredad; *flete* la que se da al dueño de un navio para trasportar algunos géneros de un lugar á otro; y *alquiler* la paga que se da por el uso de cualquier otra cosa, *L. 4. tit. 8. Part. 5.*

quiere su fuerza de solo el consentimiento, §. *un. Inst. De contr. consens.* De lo que se sacan estas consecuencias: 1^a que con solo el consentimiento se perfecciona este contrato, y por tanto nace de él la obligacion y accion en el momento que se ha convenido en la cosa y merced. Pero lo que dijimos en la compra, sobre que si las partes se convenian en reducir á escritura las leyes del contrato, no nacia la obligacion hasta concluirse y quedar firmado el instrumento, se observa tambien puntualmente en la locacion y conduccion, *L. 17. C. De fid. inst.* Suelen hacerse muchas vezes estas escrituras en los arrendamientos de bienes raizes y obras, pues acostumbrando en ellos los contrayentes á ponerse diversas condiciones, se necesita un testimonio por escrito, para que no se olviden aquellas. 2^o Que pueden dar y tomar en arriendo todos los que pueden consentir y disponer de sus cosas. Sin embargo las leyes pröhiben á algunos tomar en arriendo; á unos *por necesidad*, á otros *por utilidad de la nacion*, y á otros *por privilegio*. *Por necesidad* están prohibidos los decuriones (1), los cuales si tomasen en arriendo los predios rústicos, se tendrian que separar de las curias á que estuviesen adscritos. *Por utilidad de la nacion* se les ha prohibido á los militares, para que no se aparten de las banderas; á los clérigos, porque mezclándose en las cosas y negocios domésticos, no sean indolentes en el servicio de Dios; á los curadores y tutores se les prohíbe arrendar las cosas fiscales y señoriles, para que no respondan al fisco con bienes afianzados ya á los pupilos menores, pues no bastando los bienes para ambas cosas, se hallarian en

(1) Segun las *LL. 3. tit. 11. lib. 7. de la Novísima*, y *2. tit. 8 Part. 3.* los consejeros, oidores, alcades de corte, contadores mayores, sus oficiales, y los del real Consejo, y otras personas poderosas no pueden ser conductores ni recaudadores de rentas, reales ni concejiles, de las ciudades en que ejercen su oficio.

concurancia el fisco y los pupilos. Últimamente los hombres de letras tienen el singular privilegio de que no pueden vivir junto á sus casas los artesanos que meten mucho ruido con su trabajo, como cuberos, herreros, tallistas; y así los estúdiosos pueden oponerse, si aquellos quisiesen tomar en arriendo habitaciones contiguas. Rebuffo escribió un libro de los privilegios de los que se dedican á las letras, y entre otros muchos verdaderamente ridículos, reclama este en virtud de la *L. un. C. De studios. libert.* Mas á decir verdad nada leemos en aquel testo que pertenezca al asunto y demuestre tan gran privilegio. Sin embargo vemos que todavía está en rígida observancia en algunas provincias y academias de Alemania.

§. CMXXI. Otro requisito esencial son las *cosas ó trabajos (operæ)* que se arriendan. Tales son 1^o todas las cosas que tambien pueden venderse, y aún muchas que no pueden venderse, como las cosas eclesiásticas, *cosas de ciudades*, públicas &c. 2^o Conviene que estas cosas no sean consumibles, pues en otro caso no se trasferiria el uso, sino el dominio. 3^o Pueden tambien darse en arriendo todos los trabajos mécanicos, con tal que sean honestos, mas no los liberales, y que se han de prestar con el ingenio; pues no admitiendo estos estimacion, se sigue que tampoco puede fijarse merced por ellos. De aquí es que no dan en arriendo sus trabajos los ministros de la Iglesia, ni los profesores, abogados etc., sino los artífices y jornaleros. Así es que á los doctos no se debe merced, sino honorario.

§. CMXXII y CMXXIII. Por último falta el tercer requisito esencial, á saber, la *merced*, que cuando se paga por el trabajo, suele tambien llamarse (*manupretium*) salario por el trabajo. 1^o Así como en la compra y venta debe consistir el precio en dinero contado, lo mismo la merced en la locacion, pues en el momento que en lugar

de merced en dinero se paga cada año otra cosa, por ejemplo, frutos, bueyes, cerdos etc., ya no es locacion, sino el contrato *doi para que des*; ó si prestan trabajos por otra cosa, el contrato *doi para que hagas*. Sin embargo otra cosa ha de decirse (a) si se hubiese fijado cierta merced en dinero, y recibiese el locador en lugar de este dinero trigo ú otra cosa, pues esto es en cuenta de paga (*in solutum datio*). (b) Si el locador y conductor de predio rústico se convienen en que el colono pague cada año la mitad de los frutos del fundo, *L. 23. §. 6. ff. h. t.*, entónces se llama el conductor (*colonus particrius*) colono aparcerero. Pero si se ha de decir lo que la cosa es en sí, no es ciertamente locacion y conduccion, á no estar estimados los frutos en cierto precio, sino sociedad, pues el locador pone la cosa, el conductor el trabajo, y el interes y daño es comun; y esta es la naturaleza de la sociedad. Véase á Lauterb. *Diss. de colono partiarario*. 2º Así como en la compra y venta debe ser el precio verdadero, justo, cierto, §. 909, así son tambien iguales los atributos de la merced en la locacion y conduccion; por tanto debe ser (a) verdadera porque de otro modo degeneraria en donacion, *L. 46. ff. h. t.* Debe ser (b) justa (1), porque en otro caso se rescindiría, ó habria de suplirse la merced por la *L. 2. C. De resc. vend.* Últimamente debe ser cierta, en sí y con relacion á otra cosa. Por ejemplo: te doi en arriendo tal cosa por la pension que hasta ahora he recibido; ó te la arriendo por la pension que Ticio juzgue justa etc. La razon es, porque en otro caso no habria consentimiento en una misma cosa. Suele aquí preguntarse, si aquella

(1) Para que el importe del alquiler ó paga sea justo, se debe arreglar á las leyes ó costumbre del lugar, y si no la hubiere, se deberá hacer una convencion equitativa, *L. 4. tit. 8. Part. 5.* Y por lo que hace á los jornales de los obreros, está dispuesto que se tasen en los concejos, y que se les paguen cada dia, si ellos los pidieren.

locacion, por la cual el padre de familias en la parábola de san Mateo, *cap. 20. vers. 4-7*, envió los operarios á la viña, subsistiría segun nuestras leyes. El padre de familias no prometió nada de cierto á algunos operarios, sino que prometió darles lo que fuese justo; y en el §. 4. *Inst. h. t.* y en la *L. 22. ff. Præsc. verb.*, se niega que sea locacion y conduccion un contrato de esta clase; pues así como vimos arriba, §. 909. 3, que no puede quedar el precio al arbitrio del comprador, así tampoco se deja la merced al arbitrio del locador. Sin embargo juzgo que la locacion de que habla san Mateo, *cap. 20. vers. 4-7*, puede tambien subsistir por Derecho civil, pues el jornal de las operarios casi en todas partes está determinado ó por la lei ó por la costumbre, y por tanto es bastante cierta la merced, si prometo al mercenario que le daré lo justo, porque prometo lo que disponen las leyes ó costumbres de cada pueblo.

§. CMXXIV — CMXXVI. Llegamos á la *obligacion* que nace de este contrato, que es la cuarta parte de este título. Á saber, 1º el locador debe prestar la cosa ó trabajo segun lo prometido, ó si se ha arrendado alguna obra, dar al justo tiempo la merced prometida. 2º El conductor está obligado á pagar en el tiempo señalado la merced ó pension (1), ó si se ha arrendado obra, á darla

(1) No pagando al plazo tratado, puede el locador quitar la cosa al conductor, y para ser satisfecho tiene hipoteca tácita en los bienes que hallare en la casa ó fundo arrendado. *L. 5. título 8. Part. 5.* Mas siendo puntual en pagar, no podía ántes ser desposeído de la casa alquilada, sino en cuatro casos: 1º Cuando al locador se le caía la casa en que moraba y no tenia otra, ó estaba enemistado en aquella vecindad, ó si casaba alguno de sus hijos ó le hacia caballero. En Madrid debia dar fianza, segun auto acordado del Consejo, de que la queria para sí, y la habia de habitar por cuatro años. 2º Si despues de alquilada la casa habia necesidad de obrarla para que no se cayese. 3º Cuando el alquilador usaba mal de la casa. 4º Cuando

hecha y de recibo, según lo convenido. 3º Como es igual el provecho de ambos contrayentes, cada uno se debe mutuamente la culpa leve, §. 788. 2. 4º También aquí corre el caso imprevisto á cuenta del dueño, á no ser que lo tomase á su cargo el conductor. De aquí se sigue, 5º que si el conductor manifiestamente no pudiese usar de la cosa, también cesaría la merced; y si en parte solamente pudiese disfrutarla, se rebajaría de la pensión tanto cuanto exija la equidad, *L. 15. §. 1. sig. L. 25. §. 1. L. 33. fin. h. t.* 6º Ordinariamente ha de continuar el contrato por el tiempo señalado, de suerte que los herederos estén obligados en virtud de la locacion y conduccion del difunto por el tiempo determinado en el contrato, *L. 19. §. 8. ff. h. t.*, á no ser que se hayan arrendado trabajos, los cuales, muerto el locador, no se han de prestar por los herederos; por cuanto lo que se obligó, fué la industria de la persona, *L. 31. ff. De solut.* 7º Sin embargo puede concluirse la locacion ántes de tiempo por ciertas causas espresas en el párrafo, en cuyo caso, no obstante, si lo hace el locador sin culpa del conductor, está obligado aquel á resarcir á este el perjuicio. 8º Últimamente, si el conductor permanece en la cosa arrendada fuera del

siendo el arriendo por cuatro ó cinco años, se habian pasado dos sin pagar lo convenido el arrendatario. Pero en la actualidad puede el propietario pedir se deje libre, vacua y e pedita su finca, cuando fuere su voluntad, si no hubiere escritura de arriendo por cierto tiempo á plazo estipulado, debiendo conceder al arrendatario un año, que se llama de *desahucio*, si la finca es rústica, y cuarenta días, si es urbana.

El arrendatario nunca está obligado al caso fortuito, por ejemplo, si las heredades se destruyeren por lluvias, avenidas, etc., y no coge nada, á nada está obligado; pero si recoge algunos frutos, queda en la alternativa de pagar la pensión, ó de dar lo que cogió, deducidos los gastos. Lo mismo sucede, cuando en los dos años que lleva arrendado el fundo, el uno produjo tantos frutos que equivalen á los dos, en cuyo caso debe pagar el arrendamiento.

tiempo prefijado, y lo tolera el locador, se entiende renovado el arrendamiento, y con las mismas condiciones que anteriormente, *L. 13. §. ult. ff. h. t.* Esto se llama *relocatio* ó *locatio tacita*, locacion tácita.

§. CMXXVII — CMXXIX. Faltan las acciones que nacen de este contrato, las cuales proviniendo de un contrato nominado, es consiguiente que también lleven el mismo nombre, y que por tanto se llamen (*locati conducti*) de lo arrendado, §. 779. Una y otra es directa, porque el locador y conductor se obligan mutuamente desde el principio y por la misma naturaleza del contrato, aquel á entregar el uso de la cosa ó los trabajos, y este á pagar la merced, pensión ó alquiler, §. 872. Así que por la accion *locati* (de la locacion) obra el locador contra el conductor y sus herederos, para que se paguen la merced y las usuras desde su demora, y también para que acabada la locacion, se restituya la cosa y se resarza el daño causado aún por culpa leve, §. 924. Y por la accion *conducti* (de la conduccion) obra el conductor contra el locador, á fin de conseguir todo lo que aquel puede exigir de este por las leyes de este contrato; de donde fácilmente se deduce que ambas acciones son de buena fe, §. 781. *L. 54. ff. L. 17. C. h. t. §. 28. Inst. de action.*

5

DEL CONTRATO DE ENFITÉUSIS.

§. CMXXX. No es este tratado un título particular de la *Instituta*, sino un apéndice del tit. 25. Habiéndose dicho arriba, que ántes del tiempo de Zenon no era la enfitéusis un contrato especial, sino que unos lo acostumbraban referir á la compra y venta, y otros á la locacion y conduccion, preferimos tratar de él separadamente, por cuanto en realidad ni es locacion y conduccion, ni compra y venta, *L. 4. C. De jure emphyt.* Por lo demas