

ninguna persona, de qualquier estado ó calidad que sea, no ponga en confianza ni en cabeza de otro tercero, ni él reciba en la suya bienes algunos de ningún género ni calidad.

Y los que lo contrario hicieren, siendo Ministros ú oficiales de los Tribunales de nuestra Real Hacienda, pierdan lo que así hubieren puesto en confianza con el tres tanto de ello, y el que la hubiere recibido con otro tanto, todo aplicado para nuestra Real Hacienda.

Y siendo de los demas Ministros, Tesoreros, Receptores, recaudadores, pagadores, y qualesquier otros en cuyo poder entre nuestra Real Hacienda, lo paguen con el dos tanto, aplicado en la misma forma.

Y si fueren Ministros de los que en qualquiera manera me sirven en la administracion de justicia ó gobierno, ó por cuya mano pasaren los negocios y materias públicas dentro y fuera de la Corte, lo pierdan con otro tanto, y el que lo recibiere incurra en pena de mil ducados, aplicado todo á nuestra Cámara; lo qual se entiende tambien con los criados y domésticos de los unos y de los otros, siendo de los que intervienen y ayudan á la expedicion de los negocios.

Y si los que contravinieren á lo suso dicho tuvieren oficios públicos de hacienda, quales son bancos, depositarios, mayordomos de Concejos, ó qualesquiera otros en cuyo poder, por razon de sus oficios ó nombramiento de Justicia, entrare hacienda de los dichos Concejos ó particulares, pierdan lo que así hubieren puesto en confianza con otro tanto; y el que lo hubiere recibido lo restituya con todos los daños é intereses que de ello se hubieren causado á las partes, y mas quinientos ducados, todo para nuestra Cámara.

Y si fuere persona particular la que hiciere la dicha confianza, y la hiciere ó conservare en fraude ó perjuicio de otro tercero, incurra en pena de quinientos ducados para nuestra Cámara, y la cantidad sirva para la satisfaccion de las personas defraudadas; y el que lo recibiere pague todos los daños é intereses que de ello se siguieren y recrecieren á las personas en cuyo fraude se hubiere hecho, y cien mil maravedís para nuestra Cámara. Pero si la confianza fuere tomar en su cabeza bienes ó contrataciones de enemigos de nuestra Corona, ó ponerlas en cabeza de ellos, asimismo por el mismo hecho tengan perdidos todos sus bienes, y desde luego se entiendan estar aplicados á nuestra Cámara sin otra declaracion alguna.

Y si la confianza fuere de contrataciones y hacienda de extranjeros, que á ellos les estuviere prohibido el tener en estos reynos, ó poniéndola en su cabeza, pierda la mitad de sus bienes.

Todas las quales penas mandamos, se entiendan y executen demas de las que estuvieren puestas por otras leyes de nuestros reynos, que queremos, se guarden y executen en los casos en que se ha contravenido ó contravinieren á ellas (a).

Y mandamos, que ningún Escribano haga escrituras de las dichas confianzas, y que de las que se hubieren hecho y otorgado ante ellos hagan la misma manifestacion, so pena de privacion y perdimento de sus oficios,

y de cien mil maravedís aplicados para la nuestra Cámara.

Pero es nuestra voluntad, que si los que dieren ó recibieren, ó han dado ó recibido confianzas en las maneras dichas, las manifestaren de su voluntad ó antes que haya semiplena probanza de ellas, no incurran en las penas de esta ley; y á los que de voluntad hicieren las dichas manifestaciones, adjudicamos la tercia parte de todo lo que por la dicha manifestacion se descubriere, y se nos aplicare.

La misma tercera parte adjudicamos á qualquiera tercero que hiciere la dicha manifestacion.

Y porque la materia es por su naturaleza de dificultosa probanza, y se trata, dispone y efectua entre pocas personas, y esas interesadas en el recato y secreto, y en algun caso convendrá hacer averiguacion de las dichas confianzas, y seria sin efecto si hubiese de ser con probanzas ordinarias; tenemos por bien y mandamos, que para probarse basten las probanzas privilegiadas, que por Derecho se admiten en los casos de dificultosa probanza, y que puedan admitirse por testigos las mismas personas entre quienes se hubieren hecho las tales confianzas. (Ley 13. tit. 16. lib. 5. R.)

(a) Despues de este párrafo añade la ley de la Recopilacion el siguiente: «Y ansimismo mandamos que las confianzas, que estuvieren fechas hasta el dia de la promulgacion de esta lei, ó se uvieren disuelto de dos años á esta parte; siendo de las calidades dichas, en perjuicio de nuestra Real Hacienda, administracion de Justicia, fraude de las leyes, i perjuicio de tercero, las manifiesten dentro de quince dias en esta Corte ante la persona, ó personas, que deputaremos para esto, i fuera de ella ante las Justicias Ordinarias, so las mismas penas, i las dichas Justicias tengan obligacion á darnos cuenta de las dichas manifestaciones.»

TITULO X.

DE LOS ARRENDAMIENTOS (a).

LEY I.—No se arrienden las rentas Reales á personas Eclesiásticas, si no es dando fiadores legos y abonados.

D. Juan I. en Valladolid año 1387.

Mandamos, que los nuestros arrendadores y recaudadores, así mayores como menores, no arrienden nuestras Rentas, ni alguna dellas á clérigos y personas eclesiásticas, salvo si dieren buenos fiadores legos, quantiosos y abonados, para que se haga la execucion en sus bienes de las quantías, que debieren; y si los arrendadores y recaudadores contra esto ficieren, que sean tenidos á pagar por las dichas personas eclesiásticas todo lo que ellos debieren de las dichas Rentas; y demas rogamos y mandamos á todos los Perlados de nuestros reynos, que defiendan so ciertas penas á los sus clérigos y personas eclesiásticas, que no arrienden las nuestras Rentas. (Ley 8. tit. 10. lib. 9. R.)

(a) Tit. 3, lib. 4 del Fuero Viejo de Castilla.—Tit. 17, lib. 3 del F. R.—L. 73, tit. 18, P. 3; tit. 8, P. 5.

LEY II.—No arrienden las rentas Reales los Prelados y otras personas poderosas que se expresan (a).

El mismo allí.

Ordenamos y mandamos, que de aquí adelante ningún Perlado ni Caballero, ni personas poderosas, ni Comendadores de Ordenes, ni Alcaydes de fortalezas, ni Regidor, ni Jurado, ni Escribano de Concejo, ni Escribano de las Rentas, ni su Lugar-teniente no arriende por sí, ni por interpósita persona *directè* ni *indirectè* las nuestras Rentas de alcabalas, ni otras monedas, ni moneda forera, ni otras nuestras Rentas de las ciudades, villas y lugares, y partidos do tuvieren los dichos oficios, so las penas contenidas en las leyes que sobre esto disponen; y demas, que por el mesmo fecho, que hayan perdido y pierdan qualesquier maravedís, y pan de merced, de por vida, de juro que tengan en los nuestros libros por privilegios, y los oficios que tuvieren; y si no tuvieren oficios, el que lo contrario hiciere, que pierda el tercio de sus bienes para la nuestra Cámara; y que los nuestros Contadores los carguen y cobren dellos el tres tanto de lo que monta la tal Renta ó Rentas, que así arrendaren, y sean para la nuestra Cámara: y declaramos, que aquel es persona poderosa á quien por esta ley defendemos que no arriende, que es tanto poderoso ó mas como qualquier de los Alcaldes ó Regidores de la ciudad, villa ó lugar, que es la cabeza del lugar donde se toma la Renta. (Ley 9. tit. 10. lib. 9. R.)

(a) L. 40, tit. 18, lib. 2 de las OO. RR.

LEY III.—Los dueños de tierras y posesiones puedan arrendarlas libremente con las calidades que se expresan (a).

Don Carlos III. por Real cédula de 26 de Mayo de 1770 cap. 9.

En los arrendamientos de tierras, fundos y posesiones de particulares quedan en libertad sus dueños, para hacerlos como les acomode, y se convengan con los colonos; y se previene, que en el principio del último año estipulado tengan obligacion el dueño y colono de avisarse para su continuacion ó despedida, como mutuo desahucio; y faltando el aviso del último año, si solo se hiciere en el fin de este, se entienda seguir el año inmediato, como término para prevenirse qualquiera de las partes, sin que los colonos tengan derecho de tanteo, ni á ser mantenidos mas que lo que durare el tiempo estipulado en los arrendamientos, excepto en los países, pueblos ó personas en que haya ó tengan privilegio, fuero ú otro derecho particular; y no se comprehenden en esta providencia los foros del reyno de Galicia, sobre los quales se debe esperar la Real resolucion (1).

(a) Por decreto de las Cortes de 8 de junio de 1813, restablecido por R. D. de 8 de setiembre de 1836, se derogaron to-

(1) En Real provision del Consejo de 20 de Diciembre de 1768 se mandó á todos los Corregidores, Intendentes y Justicias, no permitan se despoje á los renteros de tierras y despoblados de las que tengan en arrendamiento; haciendo así extensiva á todo el reyno la po-

das las disposiciones contenidas en este título sobre desahucio y privilegios de los labradores, previéndose que en toda especie de arrendamientos hechos á tiempo cierto, queda el propietario, despues de concluido el término, con entera libertad para disponer de su finca, sin necesidad de despedida, y sin derecho en el colono á preferencia ó tanteo.

LEY IV.—Circunstancia con que los dueños de tierras pueden despojar sus arrendadores para cultivarlas por sí (a).

D. Carlos IV. por el cap. 2. de la instruccion inserta en Real cédula de 8 de Septiembre de 1794.

Los dueños de haciendas de frutos de las tierras dadas en arrendamientos pagarán un seis por ciento del precio de este; pero si las cultivan por sí ó de su cuenta, no pagarán nada por ahora; entendiéndose esta excepcion con arreglo á lo que previene el capítulo 3 de la Real cédula de 6 de Diciembre de 1785 (2), cuya observancia ha de ser la mas exácta y escrupulosa, interin no disponga otra cosa; es decir, que si los dueños ó propietarios de tierras, acabados los contratos ó arrendamientos pendientes, quisiesen despojar á los arrendadores con pretexto de cultivarlas por sí mismos, no se les permita absolutamente, si no concurre en ellos la circunstancia de ser ántes de ahora labradores con el ganado de labor correspondiente, y al mismo tiempo residentes en los pueblos en cuyos territorios se hallan las tierras (b).

(a) Repetimos nuestra nota de la ley anterior.

(b) Los demas capítulos, hasta 19 que contiene esta cédula, corresponden á la instruccion, inserta en ella, para la recaudacion de la contribucion extraordinaria impuesta temporalmente en las veinte y dos provincias de los reinos de Castilla y Leon sobre todas las rentas procedentes de los arrendamientos de tierras, fincas, censos, derechos reales y jurisdiccionales, etc.; aplicando su producto á la redencion de vales reales, y extinguiendo la contribucion de frutos civiles establecida por R. D. de 29 de junio de 1785.

LEY V.—Declaracion de la ley precedente sobre conocimiento de las Chancillerías y Audiencias en lo desahucios, arrendamientos de tierras, su precio y tasa (a).

Don Carlos IV. por resolucion á consulta de 8 de Marzo de 1797, comunicada en circular del Consejo de 16 de Enero de 1804.

Con motivo de competencia entre el Intendente y Chancillería de Granada en punto al conocimiento de

sesion que, á virtud de executorias antiguas y modernas, gozan los labradores de la tierra de Salamanca, para no ser despojados de las tierras y pastos arrendados, por beneficio de la agricultura.

(2) Por el citado cap. 3 de la Real cédula de 6 de Diciembre de 85 se previno, que «si los dueños, acabados los contratos, quisiesen despojar á los arrendadores con pretexto de cultivar la tierra por sí mismos, no se les permita, si no concurre la circunstancia de ser ántes de ahora labradores con el ganado de labor correspondiente, y al mismo tiempo residentes en los pueblos en cuyo territorio se hallen las tierras, con cuyas dos circunstancias unidas podrán usar de su derecho; y quando así se verifique, dispondrán los Intendentes, se carguen á los dueños propietarios las contribuciones que les corresponden como tales, y las que se hayan considerado al arrendador por su parte ó disfrute, como si subsistiese el último arrendamiento, que servirá de regla en tales casos.»

los negocios de desaucios de tierras y casas, preferencia en sus arrendamientos, aumento de precios de ellos, y otras cosas, fundándose cada uno en la inteligencia que da al capítulo segundo (*Ley anterior*), de la Real cédula de 8 de Septiembre de 1794, en que se dispuso la mas exacta y escrupulosa observancia; y conformándose con el parecer del mi Consejo, me he servido declarar, que el conocimiento de los Intendentes en los asuntos de la contribucion del seis y quatro por ciento se extiende solo al gobierno y execucion de esta misma: que no deben tenerle en los negocios contentiosos sobre desaucios, arrendamientos de tierras, precio y tasa de los mismos arrendamientos, ni sobre los demas particulares é incidencias que en ello ocurran: que las Chancillerías y Audiencias territoriales deben ser reintegradas en la jurisdiccion y conocimiento que tenían en semejantes asuntos ántes de la cédula de 6 de Diciembre de 1783, y los decretos que precedieron para su publicacion; y que en consecuencia de todo quedan expeditas sus facultades, sin que las apelaciones de las Justicias ordinarias puedan ir á los Intendentes, sino á las Chancillerías y Audiencias.

(a) Véase nuestra nota de la L. 3 de este título.

LEY VI.— Los empleados en Rentas no gozan de privilegio que impida el libre uso de las casas á sus dueños (a).

Don Carlos III. por Real orden de 26 de Agosto, y cédula del Consejo de 16 de Septiembre de 1784.

Enterado de la competencia entre el Subdelegado de la Renta de Salinas de Galicia y el Alcalde de la villa de Pontevedra sobre el conocimiento de autos formados en el Juzgado de este, para que el Fiel de descargas de ellas dexase libre una casa que ocupaba, y queria su dueño pasar á habitarla; he venido en resolver, que el conocimiento de dichos autos corresponde al citado Alcalde ante quien se principiaron; y en declarar, que el Fiel de descargas, ni empleado alguno en Rentas goza de privilegio, que impida al dueño el libre uso de su casa; y que solo deben gozarle en el caso de que se trate de nuevo arrendamiento, y sea precisa para custodia y despacho de los géneros y efectos de la Real Hacienda, por no haber otra proporcionada en el pueblo (3).

(a) Esta ley se halla derogada por la de 9 de abril de 1842.

(3) Por Real orden comunicada al Consejo en 22 de Mayo de 1795, de resultas de duda propuesta por la Junta provincial de Oviedo, sobre si los dependientes de Rentas deben ser preferidos en el alquiler de las casas por el tanto que diere otro qualquiera no privilegiado; se sirvió S. M. declarar en Consejo de Estado, que no se pueda expeler á nadie de la casa que ocupa, para alojar un dependiente; pero que si se tratare de nuevo arrendamiento, sea este preferido, usándose el medio legal de la tasa, en caso de que sin razon, y con exceso y fraude se quiera aumentar el precio del alquiler.

LEY VII.— Preferencia de los Militares en los arrendamientos de casas (a).

Don Carlos IV. por Real orden de 11 de Marzo de 1790, circulada por la via de Guerra.

Enterado de la costumbre que hay en algunos pueblos de Andalucía, de alquilar las casas de año en año por Navidad, ó por San Juan, anticipando el inquilino el arrendamiento en los primeros seis meses, y de ser esta práctica intolerable á los Oficiales del ejército, y mucho mas precisándoles á dar fiadores; he resuelto á consulta del Supremo Consejo de Guerra, que los Oficiales militares sean preferidos en el arrendamiento de qualquiera casa que encuentren desocupada y sin arrendar, pasado el dia de San Juan, y no en otra; y que las que así fueren, las tomen por meses; en lo que no sienta perjuicio el dueño, por quanto en el tiempo acostumbrado no habia encontrado arrendador para ella (4, 5 y 6).

(a) Repetimos nuestra nota de la ley precedente.

LEY VIII.— Arrendamientos de casas de Madrid, y reglas que deben observarse en ellos (a).

Don Carlos IV. por consulta, y auto acordado del Consejo de 31 de Julio de 1792.

Siendo frecuentes los recursos sobre preferencia en los arrendamientos de casas de Madrid, con que se complican los Tribunales, y de que resulta á los dueños el impedimento de la facultad que su dominio les da de arrendarlas, y convenirse en el precio con los inquilinos que entran de nuevo; y habiéndose hecho tambien comun el abuso ó exceso de traspasarlas los

(4) Por Real orden de 16 de Enero de 1758, con motivo de haber el Comandante General de la costa de Granada hecho desocupar en Málaga dos casas para alojarse á su satisfaccion, mandó S. M., las dexase libres á su dueño, para que las viviesen los que las tenían arrendadas; y que dicho Comandante buscara para su alojamiento otras, entre las que estuviesen desocupadas, ó fuere voluntad de los poseedores alquilarlas; y quando todo faltase, solicitara con S. M. la providencia mas conveniente, sin tomarla él á su arbitrio con la fuerza, por no tener autoridad para ello.

(5) Por Real resolución de 9 de Noviembre de 1797 á consulta del Consejo de Guerra, y en vista de autos formados á instancia del Dean y Cabildo de la Catedral de Leon, sobre que un Teniente retirado desocupase la casa que ocupaba, propia del Cabildo; se sirvió S. M. mandar, que en caso de no ocuparla este por medio de alguno de sus Prebendados, se prefiriese en su arrendamiento al Teniente; y lo mismo en qualquiera de las demas casas que tuviese desocupadas y le pertenezcan, no estando habitadas por sus Capitulares, ó que, estándolo, no se pasen á habitar por estos dentro de tres meses.

(6) Y en provision del Consejo, despachada en 20 de Diciembre de 1771 á la Universidad de Salamanca, se declara, que todos los Catedráticos de ella indistintamente se deben preferir en el arrendamiento de las casas de la Universidad á todos los meros Doctores, Maestros y Licenciados: que entre aquellos se prefieran los de Teología y Derecho á los de Medicina y Artes por el orden de su antigüedad, en caso de concurrir muchos de las tres facultades de Teología, Cánones y Leyes á la pretension de una misma casa: que despues de todos los Catedráticos deben ser preferidos los Doctores y Maestros de Teología y Derechos á los de Medicina y Artes: y entre unos y otros, concurriendo solos, se deberá observar la preferencia por antigüedad del grado, del mismo modo establecido en los Catedráticos por antigüedad de cátedras.

inquilinos en otras personas, sin noticia ni consentimiento de sus dueños, haciendo negociaciones de la hacienda agena, y privándoles por este medio de arrendar las casas vacantes á su justo arbitrio: para atajar semejantes desórdenes y perjuicios, y reducir las casas á las disposiciones de Derecho, en adelante, y desde la publicacion de este auto acordado se guarden y observen, por lo tocante á Madrid, en los arriendos de casas, pago de alquileres y tasa de estos las declaraciones y reglas siguientes:

1 Los dueños y administradores puedan libremente arrendar las casas á las personas con quienes se conviniere, sin que ninguna, por privilegiada que sea, pueda pretender ni alegar preferencia con motivo alguno; salvo los Alcaldes de Casa y Corte que, debiendo vivir dentro de sus respectivos quarteles, podrán, en conformidad de lo que dispone la Real cédula de 6 de Octubre de 1768, usar del derecho de preferencia en las casas vacantes ó desocupadas dentro de sus quarteles (7).

2 Muerto el inquilino, pueda continuar en la misma habitacion su viuda; y si no la tuviese, ó no quisiese, uno de sus hijos en quien se conviniere los demas; y no conformándose, el mayor en edad.

3 Para precaver los daños y perjuicios que la continuacion de estos inquilinatos podria causar á los dueños de casas, se declara, que así como por la ley precedente pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitacion; y de la misma facultad podrán usar, si continuasen habitándola por otros diez, y empezándose á contar desde la publicacion de este auto, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de dichas habitaciones.

4 Se prohíbe todo subarriendo y traspaso del todo ó parte de las habitaciones, á no ser con expreso consentimiento de los dueños ó administradores, y se anulan tambien los que estuviesen hechos sin esta circunstancia; pero deberán ser preferidos los inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose derechamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino principal que subarrendó, se le rebaxe la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el dueño de la casa.

5 Mediante que, en conformidad de la costumbre observada en Madrid, el inquilino que ha de habitar la casa, anticipa el importe de medio año; si se verificase que ántes de cumplirlo la dexase, el dueño ó administrador le devolverá á prorata la cantidad que corresponda al tiempo, que faltare para cumplir el medio

(7) En Real orden de 8 de Febrero de 90 comunicada al Consejo, mandó S. M., que todos los que vengan á Madrid destinados á empleos de su Real servicio se prefieran en los arrendamientos de casas; y que entre dos privilegiados se atienda al que se le haya entregado la casa, y entrado á habitarla, con reserva de su derecho al que crea tenerle contra el dueño sobre daños y perjuicios; prefiriendo, quando no hubiere entrega, la contrata mas antigua, con tal que no sea anterior al acto de despedir la casa el inquilino: cuya resolución se publicase y observase desde luego, disponiendo el Consejo su cumplimiento.

T. IX.

año; y lo mismo se entienda con los alquileres, que se anticipan en las habitaciones, que se pagan por meses.

6 No puedan los dueños y administradores tener sin uso y cerradas las casas; y los Jueces los obliguen á que las arrienden á precios justos convencionales, ó por tasacion de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendarlas, por estarles prohibido por fundaciones, ó por otro motivo, pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público.

7 Las personas que saliesen de la Corte con destino, ó por largo tiempo, no puedan retener sus habitaciones, ni con pretexto de dexar en ellas parte de su familia; pero esta prohibicion no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comision, ú otra causa temporal de corta duracion.

8 Habiendo acreditado la experiencia, que se ocupan las casas largo tiempo con los bienes muebles y alhajas de los que mueren, para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otros, haciéndose por este medio interminables las almonedas; se declara y manda, que se acaben durante los seis meses primeros, y pasados, quede desocupada, aunque no se haya concluido.

9 Ningun vecino pueda ocupar ni tener dos habitaciones, como no sean tiendas ó talleres necesarios á su oficio y comercio.

10 Quando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dexen y desocupen sin pleyto en el preciso y perentorio término de quarenta dias, prestando caucion de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados quatro años.

11 Las cesiones ó traspasos que se hicieren de las tiendas de qualquiera especie, casas de trato ó negociacion, sean puramente por el precio en que se regulasen, ó conviniere por los efectos, enseres, anaqueles y demas de que se compongan, sin llevar por via de adeala ni otro pretexto cantidad alguna; y la casa ó habitacion, en que estuviere situada, vaya con el precio que pagaba el inquilino.

12 Sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los Jueces no admitan demandas ni contestaciones; y las que admitiesen, las determinen de plano y sin figura de juicio.

13 Este auto se imprima, é inserte en los acordados, y comunique á la Sala de Alcaldes de Casa y Corte, al Corregidor de Madrid, sus Tenientes, y demas á quienes corresponda (8).

(a) Por la ley de 9 de abril de 1842 se han derogado los privilegios que en virtud de este auto acordado gozaban los inquilinos de Madrid, y han quedado los dueños de casas, así en la Corte como en los demas puntos del Reino, en absoluta libertad para arrendarlas bajo el precio y pactos que crean convenientes y acuerden con los arrendatarios.—L. 2, tit. 17, lib. 3 del F. R.

(8) En decreto de 22 de Septiembre de 756, con motivo del daño causado á las vidrieras de las ventanas de Madrid por una tempestad

22