

nio directo, ó del suelo ó área, la vende á extraño, pueden retraerlo por el tanto el superficiario y el enfitéuta dentro de los nueve dias referidos, por tener el dominio útil.

30. Si el superficiario y enfitéuta venden el dominio útil, puede retraerlo el señor del dominio directo en el mismo término, caso de que no le paguen ninguna pension, pues si le pagan deben requerirle, para que la compre si quiere.

31. Concurriendo al retracto el señor y el superficiario ó enfitéuta con el consanguíneo ó con el sócio, serán preferidos aquellos tres á estos dos: el señor del dominio directo se ha de preferir al superficiario y enfitéuta, por la razon del mayor y principal derecho que como dueño del suelo le compete en la finca, y el señor, superficiario, enfitéuta y sócio, deben ser preferidos al pariente, con el orden con que se nombran, de modo que este es postergado á los otros, concurran con todos ó con cada uno solo; el sócio lo es al superficiario y enfitéuta, y estos dos los son al señor del suelo. [v. N. últ.]

#### Requisitos precisos en el retracto de comunion.

32. Para que haya lugar al retracto de comunion son precisos cinco requisitos, algunos de los cuales son propios del de consanguinidad, á saber: 1º que el sócio que lo intenta lo sea en la cosa vendida por razon de dominio y que lo acredite: 2º que la cosa no esté real y verdaderamente dividida ó amojonada, aunque los sócios se hayan convenido sobre el paraje en que han de tener y disfrutar sus partes: 3º que el sócio que retrae jure que quiere para sí y no para otro la parte vendida, y que no proceda con fraude: 4º que acuda á retraerla dentro de los nueve dias siguientes al de la celebracion y perfeccion de la venta, al del otorgamiento de la escritura, si se pactó que se debia de

el que tiene parte en ella, porque era común, preférase en el dicho retracto el señor del directo dominio, y el superficionario, y el que tiene parte en ella, al pariente mas propinquo. (ley 13 Tit 11 lib 5 R.)

otorgar, al del remate, vendiéndose la cosa en pública subasta, y al cumplimiento de la condicion, si la venta es condicional: 5º que no se ofrezca sino que se entregue al comprador el precio, alcabala, laudemio, y espensas justas que haya hecho; que lo deposite judicialmente no queriendo recibir su importe ó estándolo ausente, y si la venta fué al fiado, que practique lo que el consanguíneo.

33. En caso de que el comprador deba algo al que retrae, debe este compensarlo con el precio de la parte vendida, y se le debe admitir la compensacion hasta su importe; y aunque ésta no se concede al consanguíneo, puede usar de la cautela de depositar todo el precio, para que se verifique que cumple con el precepto legal, y pretender al mismo tiempo que no se le entregue la cantidad líquida que resulta deberle.

#### LECCION DECIMA.

### DEB ARRENDAMIENTO.

#### Su definicion y cosas que pueden ser objeto de éste contrato.

1. Arrendamiento es un contrato bilateral, en que se da ó recibe el uso de alguna cosa, por tiempo determinado y merced cierta. [1.] Al que dá la cosa se llama dueño y al que la recibe arrendatario.

1 LEY 1 Tit. 8 P. 5. --Que cosa es Loguero, e Arrendamiento.

Aloguero es propriamente, quando vn ome loga a otro obras que ha de

2. Llámase el arrendamiento *alquiler* cuando versa sobre casas ó cosas muebles ó semovientes; *fletamento* cuando versa sobre naves; *empresa* si sobre contribuciones; *ajuste ó contrato de obra* si sobre la construcción de un edificio. Así, pues, se llama *alquilador* al que dá en arrendamiento cosas muebles; *fletante* al que arrienda naves; *inquilino* al que toma en arriendo fincas urbanas; *colono* al que *rústicas*; *fletador* al que naves; *empresario* al que rentas y obras públicas; *jornalero* al que presta un servicio mecánico y diario por el precio fijo. El precio ó merced que se paga por el arrendamiento se designa según los diversos objetos expresados con el nombre de *arrendamiento, renta, inquilinato, alquiler, flete y jornal*.

3. Pueden arrendarse todas las cosas del comercio humano, sean muebles, raíces ó semovientes, y las obras de mano; y el arrendamiento podrá durar por tiempo limitado, ó por la vida de algunos de los contrayentes, ó de ambos [2] [v. la ley 3ª N. 3ª Lec. 16 Cur. 1ª]

fazer con su persona, ó con su bestia; ó otorgar un ome a otro poder de usar de su cosa, o de servirse della por cierto precio, que le ha de pagar en dineros contados. Ca si otra cosa rescibiese, que non fuesse dineros contados, non sería loguero, mas sería contrato innominato: assi como diximos en la postrimera ley del Titulo de los Cambios. El arrendamiento, según el lenguaje de España, es arrendar heredamiento o almoxerifadgo, o alguna otra cosa, por renta cierta que den por ella. E aun ha otra manera, a que dizen en latin aletamiento; que pertenesce tan solamente á los logueros de los nauios.

2 LEY 2 Tit. 8 P. 5.—Quien puede arrendar, o alogar, e por quanto tiempo.

Arrendar, e alogar, dezimos que puede todo ome, que ha poder de comprar, e de vender según diximos en el Titulo de las Vendidas, e de las Compras, en las leyes que fablan en esta razon. Pero los Caualleros, e los oficiales de la Corte del Rey, non deuen ser arrendadores de campos, nin de heredamientos agenos, porque por tal razon como esta se podría embargar lo que han a fazer en seruicio del Rey. E puede ser fecho el loguero, o el arrendamiento, en aquella manera que se pueden fazer las vendidas e las compras con plazer e otorgamiento de ambas las partes; e a tiempo cierto, o para en su vida del que rescibe la cosa a loguero, o del que la loga. E si por auen-

4. Po lo dicho en el número anterior se ve, que el arrendamiento puede ser ó de cosas, ó de obras, y siendo peculiares á cada uno de ellos algunas reglas, las trataremos separadamente despues de haber hablado de las obligaciones del dueño y del arrendatario.

#### Obligaciones del dueño.

5. En virtud del contrato de arrendamiento queda obligado el dueño de la cosa arrendada á entregarla al arrendatario, si no es que se lo prohiba el derecho, ó esté imposibilitado por caso fortuito, ú otro justo motivo, en cuyo caso se disolverá el contrato. Tambien está obligado el dueño á permitir al arrendatario que use de la cosa y goce de sus frutos.

6. Debe manifestar el dueño al arrendatario los vicios ocultos de la cosa arrendada, y cumplir en todo la convencion hecha, de suerte, que por su culpa no esperimente perjuicio, y de lo contrario le ha de volver el precio del arrendamiento, y le ha de abonar las utilidades que con esto podia adquirir, y los daños que se originaren aunque no se hubiese expresado, si no es que se pacte lo contrario. [3.]

tura logasse uno a otro casa, o otra cosa a tiempo cierto, e se muriesse el que la auia alogada, en ante quel tiempo se compliesse, su heredero deue servirse, e aprouechar de la cosa alogada, fasta que se cumpla el tiempo: e es tenuto de pagar por ella lo que deuia dar al finado que la auia alogado. Otrosi dezimos, que si se muriesse el señor de la cosa logada, que el heredero es tenuto de guardar el pleito, según que lo puso el finado, e deuelo auer por firme. Otrosi dezimos que todos los pleytos que pusieren entre si los omes sobre los arrendamientos, e los alogamientos, que deuen valer e ser guardados. Fuera ende los que fuessen puestos contra las leyes deste nuestro libro, o contra buenas constumbres.

3 LEY 21 Tit. 8 P. 5.—De los que arrendaren heredades, o otras cosas que si las embargaren aquellos que las arrendaren, que les deuen pechar los daños, si non los ampararen pudiendolo fazer.

Tienen arrendadas los omes vnos de otros heredades, o viñas, o huer-

7. Igualmente está obligado el dueño á satisfacer las cargas y tributos públicos que por razon de la cosa arrendada se deben, y á repararla de modo que el arrendatario pueda usarla cómodamente el tiempo estipulado; y no haciéndolo tiene éste accion para pedir que la repare ó le minore á proporcion el precio.

8. Asi mismo tiene el dueño obligacion de abonar al arrendatario las espensas y las mejoras hechas en la cosa arrendada, que han de subsistir despues de concluido el arrendamien-

tas o otras cosas semejantes: e toman otrosi a loguero casas, o tierras, o otros edificios e acaesce á las vegadas que resciben embargos, de guisa que non pueden vsar nin aprouecharse dellas. E porende dezimos, que si los señores destas cosas sobredichas, o otros a quien lo ellos pudiessen vedar, embargassen en alguna manera a los que las touieren arrendadas, o alogadas, que non pudiessen vsar nin aprouecharse dellas, que les deuen pechar todo los daños, e los menoscabos, que vinieren por tal razon como esta. E aun deuenles pechar demas desto, las ganancias que pudieran auer fecho, en aquellas cosas que tenian arrendadas, o alogadas, si non gelas ouiessem ellos embargado. Mas si otros estraños, que non fuessen los señores dellas, nin atales omes a quien lo ellos pudiessen vedar, les fiziessen atal embargo; si aquellos que las embargan, han alguna razon derecha por si, por que lo fazen, assi como por ser señores dellas, o por tenerlas empeñadas, o por otro derecho que ouieren sobre ellas, por que lo pudiessen fazer; dezimos, que si aquellos que las dieron a arrendamiento, o a loguero, eran sabidores desto, que deuen pechar a los otros todos los daños, e los menoscabos, con las ganancias que pudieran y fazer, segund diximos quando lo ellos embargassen. Mas si quando lo ellos arrendaron, o logaron, non fuessen sabidores que los otros ouiessem derecho en ellas; estonce non serian tenudos de lo pechar, mas de tanto, quanto ouiessem resebido dellos por razon del arrendamiento, o del loguero; e si non ouiessem recebido nada, non han demanda ninguna contra ellos. Pero si aquellos que tenian las cosas arrendadas, o alogadas, ouiessem fecho misiones, en labrar, o enderegarlas que fuessen tales, porque valiessen mas; estonce, aquellos que gelas embargaron, son tenudos de gelas dar, y pechar a bien vista del Judgador. E esto que diximos en esta ley, se entiende, si los arrendadores auian buena fe quando las arrendaron, cuydando que aquellos de quien las recibieron, auian derecho de las arrendar, o de las logar; ca si ellos auian mala fe, sabiendo que eran de otro, estonce non aurian demanda ninguna en esta razon, contra aquellos de quien las tenian.

to, [4] y no queriendo abonarlas, tiene facultad para llevárselas si puden quitarse sin deteriorar la finca, y cuando no, para retener ésta por via de compensacion el tiempo preciso para su reintegro.

9. Si la misma cosa se hubiese arrendado sucesivamente á dos personas, debe ser preferido el que hubiese sido puesto en posesion de ella, aunque sea el arrendatario posterior, por la regla de que en igual caso es mejor la condicion del que posee. Pero si ninguno de los dos hubiese entrado al goce de la cosa arrendada, en el momento de la contestacion, ha de preferirse entonces, al que trató primero, por la regla de que el primero, en tiempo tiene mejor derecho. En uno y otro caso, el arrendatario con quien no se cumple el contrato tiene derecho á pedir al arrendador el resarcimiento de daños y perjuicios. Asi se infiere por identidad de razon de la ley 50 Tit. 5. P. 5. que establece todas estas disposiciones en la ventas hechas por separado á dos personas. (v. N. 31. Lec. 7<sup>a</sup>)

#### De las obligaciones del arrendatario.

10. Tiene obligacion el arrendatario de cuidar de las cosas que se le arriendan, de suerte que no se disminuyan ó deterio-

4 LEY 24 Tit. 8 P. 5. —De los mejoramientos que los arrendadores hacen en las cosas que tienen arrendadas como el señor los deve refazer al arrendador.

Mejoran a las vegadas los arrendadores los heredamientos e las otras cosas que tienen arrendadas faziendo y lauores, o cosas de nuevo, e plantando y arboles, o viña, porque la cosa vala mas de renta, á la sazón que la dexan, que quando la tomaron: e porende es derecho, que assi como quando fazen daño en la cosa arrendada, que son tenudos de lo mejorar; bien assi les deve ser conocido, e gualardonado, el mejoramiento que y fizieren. E porende dezimos, que el señor tenuto es, de dar las misiones que fizo en aquellas cosas que mejoro, o de gelas descontar del arrendamiento. Fuera ende si en el pleyto del arrendamiento fuesse puesto, que fiziesse de lo suyo tales lauores, e mejoras, como estas que de suso diximos: ca entonces cria tenuto de guardar el pleyto, segund que fue puesto.

ren por su culpa ú omision ó por enemigos suyos; y á devolvér-selas al dueño sin deterioro, concluido el arrendamiento, pena de reintegrarle de los intereses y perjuicios que justifique se le ocasionaron. [5.] Si el arrendatario disfruta de tal modo del prédio rústico arrendado, que se disipa, y por ésta razon se disminuyen los frutos en los años sucesivos, es responsable á los intereses que pierda el dueño. (v. la ley 18 N. ant.)

5 LEY 7 Tit. 8 P. 5.—De los campos, o viñas o otros heredamientos; que arrienda un ome á otro; que son tenudos de refazer los daños, e los monscabos que vinieren por su culpa a los señores dellos.

Campos, o viñas, o otros heredamientos, arrendando vn ome a otro; aquel que los arrendare, deve ser acucioso en alfiar, e en guardar; e labrarlos, bien assi como faria si fuesen suyos. E las lauores que ouiere de fazer en ellos, deuelas facer en tales sazones, e en tal manera, que los arboles, e las otras cosas, que fueren en la heredad, o en la casa que arrendare, se mejoren porende, e non resciban ningund empeoramiento. E si por auentura los labrasse mal o en sazones que non deuia: o por otra su culpa, o de los omes que les ouiesse a labrar por el, se empeorasse aquello que tenia arrendado; mandamos, que quanto quier que fuere fallado en verdad, que se empeorasse por su culpa, o por su negligencia, que lo peche todo á bien vista del Judgador del lugar, e de los omes buenos que saben del laur de tierra. E esso mismo dezimos que seria, de aquel que touiesse la cosa arrendada, e ouiesse enemigos, o malquerientes, que por la malquerencia que ouiesse con el, tajassen algunos arboles, o fiziessen otro daño en la heredad.

LEY 18 Tit. 8 P. 5.—que la cosa deve ser tornada a su señor, cumplido el tiempo del arrendamiento.

Cumplido seyendo el tiempo del arrendamiento, o del loguero deve ser tornada, la cosa, que assi fuesse dada a su señor. E si por auentura fuere rebelde el que la tuuiere, non la queriendo entregar, assi como sobredicho es, fasta que fuesse dado juicio contra el, deuela tornar despues dobla da, a aquel que gela logo, o gela arrendo, o a sus herederos. Otrosi quando algund menoscabo auiniere en aquella cosa por su culpa, deuelo pechar.

11. Si antes que espire el tiempo del arrendamiento deja el arrendatario la cosa arrendada sin causa justa y razonable, debe pagar la pension de todo el tiempo por que se le arrendó.

12. El arrendatario debe satisfacer al dueño el precio del arrendamiento en que hayan convenido, en el plazo estipulado, mientras disfrute la cosa, porque si perece cesa su obligacion de contribuir con la pension, y si esto sucede por dolo ó culpa del dueño, ó por lo mismo se la quita un tercero, debe aquel abonarle toda la utilidad que podia seguirsele. Si no hubo dolo ó culpa de parte del dueño, ha de reintegrarle del interés, ó darle otra cosa igual en clase y calidad por el propio tiempo y precio; pero si no se la entrega ó aunque se la entregue, si no puede usarla por algun impedimento casual ó de tercero, en que no interviene dolo ni culpa del dueño, no se halla obligado éste al interés, ni el arrendatario á la pension.

13. Cuando no se prefirió tiempo dentro del cual debe el arrendatario pagar la pension al dueño, ha de seguirse la costumbre del lugar donde está la cosa arrendada; y á falta de plazo y costumbre, la debe pagar al fin de cada año, y no haciéndola, puede el dueño despojarle de ella. (6.)

14. Si son muchos los arrendatarios ha de ser reconvenido cada uno por su parte, á no ser que se obliguen *insolidum*, en cuyo caso puede el dueño repetir por el arrendamiento contra el que le parezca. Dudándose si el arrendatario pagó la renta de los años precedentes, cumple con manifestar los recibos de los tres últimos, y queda libre no probando el dueño la contrario.

15. Todos los frutos que produce la cosa arrendada y están en ella, se hallan afectos tácitamente á la responsabilidad del arrendamiento y menoscabos que aquella haya padecido durante él, en cuya atencion puede el dueño retenerlos por derecho.

6 LEY 4 Tit. 8 P. 5.—Quando deuen pagar los arrendadores, e logadores, el precio de las cosas que arrendaren, o alogaren.

Pagar deuen los arrendadores, e los alogadores, el precio de las cosas que arrendaren o alogaren, segund la costumbre que fuere vsada en cada vn logar: o al tiempo en que se auiniere, quando se fiziere el arrendamiento, o el alogamiento. E si en algun logar non hobiesse costumbre vsada, o non ouiesse puesto ellos plazos entre si, a que pagaren, estonce deuen pagar al fin del año.



diar mal la heredad, ó por espinas ó malas yerbas que nacen en ella, ó por que se consumen por sí mismos, ó que dió causa á que algun enemigo suyo los quemase en venganza, ó talase ó robase, debe satisfacer el arrendatario íntegro el precio. (v. N. ant.)

17. Si el arrendatario coje tanto en un año que alcanza para satisfacer el arrendamiento y espensas del año perdido, ó se obliga á su solución, aunque por cualquier evento funesto se pierda el fruto, debe pagarlo por entero, como así mismo cuando renuncia la esterilidad. (10.)

18. Aunque regularmente hablando si el arrendatario no coje fruto ó coje poco por esterilidad ú otros casos fortuitos, está obligado el dueño á remitirle el arrendamiento de aquel año, ó á prorata de los gastos de la cosecha, porque, la pensión se le da en compensacion de los frutos, y la razon y la equidad exi-

10 LEY 23 Tit. 8 P. 5.—Por quales razones les arrendadores son tenudos de dar las rentas, maguer el fruto de la cosa arrendada se pierda por ocasion.

Perdiendose los frutos de la cosa que es arrendada, por alguna ocasion que viniere por aventura, non seria tenudo de dar al señor la renta, el que la prometiera, assi como de suso diximos. Pero casos y a, en que non seria assi. El primero es, si quando se hizo el pleyto de arrendamiento, se obliga el que rescibió la cosa, que por qualquier ocasion que se perdiere el fruto, a el perteneciese el daño. El segundo es, si rescibiese la cosa, a labrar por dos años o mas: ca si vn año de aquellos se perdiessen los frutos, por alguna destas ocasiones que diximos en la ley ante desta; y el año ante desse, o despues, ouiesse cogido tantos frutos, que, seyendo bien asmado, abundaria para pagar el arrendamiento, e las despensas del labrador, por ambos los años; estonce, tenudo seria de pagar el arrendamiento: e maguer el señor de la heredad le ouiesse quitado la renta de aquel año en que se perdiessen los frutos, si en aquel año que viniere despues desse cogiesse tantos frutos, que abundasse a ambos los años, segund es sobredicho, puedegelo demandar. Otrsi dezimos, que si por aventura acaesciere, que la heredad, o la cosa arrendada rendiere tan abundantamente vn año, que pueda montar mas del doblo, de lo que solia rendir vn año con otro comunmente; que estonce deue otrsi, el que la tiene arrendada, doblar el arrendamiento; si esta abundancia vino por aventura, e non por acucia del que la labrasse, de mas labores que solia, o por otras mejorias que fizieseen la cosa. Ca guisada cosa es, que como al señor pertenesce la perdida de la ocasion que viene por aventura, que se le siga bien otrsi, por la mejoria que acaesca en la cosa por essa misma razon.

gen que á proporcion de ellos y de las espensas los satisfaga, no tiene semejante obligacion en los casos siguientes:

19. 1º Cuando el arrendatario da al dueño por razon de arrendamiento alguna parte de los frutos como tercera, cuarta ó mitad, porque en este caso se reparte entre los dos la utilidad ó pérdida: 2º Cuando hay costumbre de no remitir cosa alguna al arrendatario: 3º cuando la esterilidad es de la que suele haber ó proyiene de intrínseco vicio de la cosa arrendada, y el arrendatario la tomó en arrendamiento siendo sabedor de aquella; pues debe echarse á sí mismo la culpa: [11] 4º cuando el daño ó esterilidad es leve.

#### De los casos en que el arrendamiento pasa ó no á los sucesores de los contrayentes.

20. El heredero universal debe observar los contratos celebrados por su causante, porque se reputa en cuanto al derecho y cargas una misma persona con el difunto. En esta atencion los herederos del dueño de la cosa arrendada y los del arrendatario, están obligados á pasar por el arrendamiento que éstos hicieron por tiempo determinado hasta que espire. [v. N. 2.]

21. Pero si muere el usufructuario del heredero de alguna heredad, no puede suceder su heredero en su disfrute; bien que si tenia satisfecho en todo ó en parte el arrendamiento de aquel año, y no percibido el fruto, está obligado el dueño á restituir á

11 REG 22 Tit. 24 P. 7.—Como el daño que ome rescibe por su culpa, lo deue a si imputar.

El aun dixeron, que el daño que ome rescibe por su culpa, que a si mismo deue culpar por ello.