

Reales constituya en sí misma los depósitos de las cantidades de los precios de la egresion que acordare el Consejo, á disposicion de este, y que cuando lo dispusiere, las entregue á las partes á que pertenecieren; pero si por ser manos muertas debieren imponerse á favor de ellas, se cancelarán los depósitos, y otorgarán escrituras de imposicion de censo redimible con réditos de tres por ciento sobre la misma caja, sus fondos y arbitrios presentes y futuros á favor de las mismas, quedando los efectos incorporados á disposicion de la comision gubernativa de consolidacion de vales para disfrutarlos por el tiempo necesario á reintegrarse de su desembolso, y por diez años mas que la concedo, por via de nuevo arbitrio para aumento de sus fondos; y despues se incorporarán de hecho con los demas efectos de mi patrimonio Real.»

56. Ademas en un Real decreto posterior<sup>4</sup> se dispone lo siguiente: « Con el justo fin de evitar motivos de quejas y reclamaciones de los interesados en los pleitos de reversion á la Corona, é impedir dilaciones voluntarias y perjudiciales, he resuelto, con arreglo á las leyes, conformarme con el dictámen de varios ministros de mi confianza, declarar y establecer el orden y la forma especial de proceder, que se ha de observar de aqui adelante en dichos pleitos.

57. « Llegado que sea el caso de reversion por muerte sin sucesion legitima del poseedor de bienes donados por el señor Rey Don Enrique II, mandará mi Consejo de Hacienda poner en posesion de ellos á la Corona, luego que el fiscal lo pretenda con documentos que acrediten la calidad reversible de los bienes, y la muerte sin sucesion legitima de su último poseedor; y lo mismo se hará en cualquier otro caso de reversion, prevenido en las mercedes de los señores Reyes mis progenitores, verificado que sea el de vacante actual, quedando sin efecto legal contra la Corona las posesiones que por mandado de los jueces ordinarios ú otros tribunales hubieren tomado antes ó despues cualesquiera personas de los mismos bienes; y si alguno se creyere con derecho de suceder en todos ó en parte de ellos por justos títulos diversos del de la reversion, y exclusivos de él, deberá poner la correspondiente demanda en el Consejo, y presentarlos en el preciso y perentorio término de noventa dias, tambien precisos y siguientes al de la toma de posesion por la Corona; haciéndolo asi, se examinará dentro de otros cuarenta dias, tambien precisos y siguientes á aquellos, en un artículo sumario y semejante

<sup>4</sup> De 12 de febrero, y comunicado en 27 del mismo de 1803.

al de los de administracion de los juicios de tenuta, y se decidirá con citacion y audiencia de las partes y vista formal, si corresponde encargar la administracion libremente ó con fianzas al demandador de dichos bienes, ó si por el contrario ha de continuar la Corona en la posesion de ellos hasta la decision del juicio principal, que será recibido á prueba en la misma providencia, por el término de la ley, con la calidad de no haberse de prorogar ni suspender por causa alguna, ejecutándose la determinacion del artículo, de que tampoco se admitirá súplica ni otro recurso ordinario ó extraordinario; y continuándose despues el juicio principal por todos sus trámites hasta que se determine por sentencias de vista y revista, consultándoseme esta con los fundamentos de su apoyo, los votos en contrario, si los hubiere, y el memorial ajustado para la resolucion de mi Real agrado; pero si el demandador no pusiere la demanda, ó aunque lo hiciere, no presentare los títulos en dicho término perentorio de noventa dias, se le admitirá aquella, y seguirá el juicio en la forma expresada, sin hacerse novedad en la posesion, y lo propio se observará en el caso de no haberse pedido por el fiscal, ni dado por consiguiente á la Corona la posesion de los bienes reversibles en el término de noventa dias contados desde la vacante actual de ellos, y en el de ponerse por el fiscal la demanda de reversion por traslineacion anterior, á menos que en cualquiera de estos casos se excuse el demandado á presentar sus títulos, ó no los presentare en el término tambien perentorio de cuarenta dias siguientes al de la notificacion de la demanda, pues entonces se pondrá en posesion á la Corona, y continuará el juicio sin admitirse reclamacion en contrario, sean los que fueren los fundamentos en que pretenda apoyarse.»

## CAPITULO V.

### DE LOS ARRENDAMIENTOS.

Qué se entiende por arrendar? — ¿Quiénes tienen facultad de hacer arrendamientos? — Los magistrados y otros que ejercen oficios públicos estan inhibidos de tomar en arrendamiento las rentas Reales. — Los facultativos tasadores de obras públicas no pueden tomar á su cargo dichas obras ni tener parte en la contrata. — En el contrato de arrendamiento no cabe prescripcion. — Los oficios públicos jurisdic-



cionales no pueden ser arrendados. — Efectos del contrato de arrendamiento. — El arrendador debe manifestar al arrendatario los defectos de la cosa arrendada, pena de saneamiento. — Igualmente está obligado á satisfacer las cargas que tuviere sobre sí la finca arrendada. — También lo está á abonar al arrendatario las mejoras subsistentes que hubiere hecho en ella. — ¿Qué reglas se han de observar en el arriendo de una finca propia de varios dueños que no están conformes? — El arrendatario está obligado á la conservación de la finca, debiendo abonar al arrendador el perjuicio que resulte en su menoscabo. — Lo está igualmente á pagarle la pensión estipulada, y en qué términos. — Los productos de la finca arrendada están afectos á la responsabilidad del pago, y por lo mismo tiene el arrendador acción á retenerlos. — Aunque el socio que disfruta solo la finca en que otros tienen parte, debe darla á estos en los frutos que produzca, no está obligado á darles alquileres, si es una casa y la habita. — Si los frutos de la finca arrendada se pierden por casos fortuitos, no está obligado el arrendatario á pagar la pensión estipulada. — Esto no tiene lugar cuando el año anterior ó posterior han sido muy productivos, ni cuando en el contrato hay renuncia del caso de esterilidad. — Duda resuelta sobre sucesos extraordinarios, y medio de evitar cuantas pueden ocurrir en esta materia. — Si el arriendo se hace por un tanto de frutos según fuere la cosecha, no hay derecho á otra cosa, sean los años estériles ó abundantes. — El arrendador de rentas Reales no puede pedir descuento por razón de esterilidad, ni alegar lesión, aun cuando en el contrato no intervenga expresa renuncia. — Casos en que no ha lugar á la compensación de esterilidad en los arrendamientos, aunque no renunciase á ella expresamente el arrendatario. — Los herederos universales del arrendador y arrendatario deben pasar por el contrato que estos dejaron hecho. — Exceptúase por ser personal el arriendo del usufructo de una finca. — El menor, la mujer casada y el prelado eclesiástico deben pasar por los arriendos que hicieron el curador, el marido y el predecesor. — ¿Quiénes no están obligados á pasar por los arrendamientos hechos por los dueños anteriores de la finca? — Si el arrendatario conserva la finca tres días más del plazo por que la arrendó, queda obligado por otro año. — El arrendatario está obligado bajo varias penas á devolver á su dueño la cosa arrendada luego que espire el arrendamiento. — En el arriendo de casa hay casos en que puede el arrendador desalojar al arrendatario antes de que aquel espire. — Casos en que el arrendatario puede ser echado de la finca arrendada, aunque no sea casa, y casos en que no lo podrá ser. — ¿Cuándo podrá el arrendatario subarrendar la finca? — Variedad de opiniones sobre si tiene ó no el arrendador acción sobre los frutos de la finca, estando subarrendada, cuando le es deudor el arrendatario. — En la Corte se reputan perpetuos los arrendamientos de las casas en favor de los inquilinos. — Cuando con causa legal el dueño

echa de su casa á su inquilino la ley concede á este el término de cuarenta días en la Corte. — Actualmente sobre el alquiler de las casas de Madrid rige el auto acordado del Consejo del año de 1792. — Artículo 1º Del auto referido sobre la preferencia en los arrendamientos de dichas casas. — Artículo 2º Sobre el derecho de los sucesores del inquilino á continuar en el alquiler. — Artículo 3º Sobre el derecho de tasación de diez endiez años. — Artículo 4º Sobre los subarriendos y trasposos. — Artículo 5º Sobre la devolución de los alquileres anticipados. — Artículo 6º No deben tenerse inhabitadas las casas aun cuando las fundaciones prohiban que se alquilen. — Artículo 7º Las personas destinadas fuera de la Corte no pueden retener las habitaciones que ocupaban en ella. — Artículo 8º Las almonedas no podrán durar más que seis meses. — Artículo 9º Nadie puede conservar para sí dos casas. — Artículo 10º Los inquilinos deben dejar sin litigio á los dueños las casas que han de habitar los segundos. — Artículo 11º Sobre cortar varios abusos en los subarriendos y trasposos. — Artículo 12º No se admitirán demandas en la ejecución del auto dicho. — El que alquila debe dar las cosas en estado de servir á su objeto. — La cosa alquilada debe devolverse en buen estado. — Cláusulas que debe contener la escritura de arrendamientos. — *Escrituras.*

1. ARRENDAR ó LOCAR es entregar á otro alguna finca para que se utilice de ella por tiempo y precio cierto, ó según la costumbre del pueblo. Alquilar es dar alguna cosa mueble ó semoviente para que otro la use y se sirva de ella por tiempo y cantidad determinada. *Colono* se llama el que recibe en arrendamiento algún predio rústico, é *inquilino*, el que lo toma urbano (\*). También se arrien-

\* Proem. y ley 1, tit. 8, Part. 3.

(\*) Antes de pasar más adelante convendrá explicar bien las palabras para evitar confusión. La voz arrendar se toma en nuestras leyes activa y pasivamente, esto es, significa á veces dar y á veces recibir en arrendamiento. Por esto el sustantivo arrendador se aplica también indistintamente á las dos personas que hacen el contrato, y aun, según el uso del día, se entiende más bien por el que recibe el arriendo, siendo así que este debería llamarse arrendatario para distinguirlo del otro, que es propiamente el arrendador. Don Juan Sala en su *Ilustración del Derecho Real de España*, haciéndose cargo de esta anfibología trató de salvarla; y aunque no desaprobó las voces de arrendador y arrendatario usadas por los doctores Asso y Manuel en sus *Instituciones del Derecho de Castilla*; sin embargo como la primera ofrece la significación de ambos contrayentes, le pareció mejor castellanizar la voz latina *locator*, llamando locador al que da el arriendo, y arrendador ó arrendatario al que le recibe. Febrero usa también las voces de *locador* y *conductor*; pero no vemos que haya necesidad de ellas, pues conviniendo en la indicada diferencia de arrendador y arrendatario, basta para evitar equivocaciones, y no se introducen voces extrañas; sin embargo las dejaremos á veces en el texto del autor. Con respecto á la voz arrendar queda la dificultad en pie, pues no hay das



dan los productos eventuales de algun derecho por cantidad fija, como el noveno decimal, los portazgos, etc.

2. Todo aquel que tiene facultad de contratar puede dar en arriendo sus bienes, y ser arrendatario de los agenos<sup>4</sup>. Sin embargo los corregidores no pueden arrendar sus oficios ni otros que por este respecto les corresponda proveer<sup>5</sup>, ni los preladados eclesiásticos los suyos, ni poner vicario recibiendo en pago precio alguno<sup>6</sup>. Los caballeros y oficiales de la Corte estan privados de tomar en arrendamiento posesiones agenas<sup>7</sup>.

3. Los consejeros, oidores, alcaldes de Corte y sus tenientes, contadores mayores, sus oficiales y los de la Real casa, caballeros, comendadores, alcaldes, regidores, escribanos, alguaciles, oficiales del Consejo y otras personas poderosas, no pueden ser arrendatarios ni recaudadores por mayor ni menor, ni fiadores, aseguradores ó abonadores de rentas Reales ni concejiles de las ciudades, villas y lugares en que ejercen sus oficios, pena de privacion de estos, y perder la cuarta parte de sus bienes<sup>8</sup>, ni tampoco los eclesiásticos si no dan fianzas legas, llanas y abonadas<sup>9</sup>.

4. Los facultativos que tasaren las obras públicas de construccion de puentes, su reparacion y otras, ya se costeen de los caudales públicos, ya de cuenta de los pueblos, no deben ser admitidos á las posturas y remates de dichas obras; poniéndose en estos por precisa condicion dicha circunstancia, y jurando ademas los postores que no tendrán parte directa ni indirectamente en las referidas obras los maestros que hubieren tasado su costo, so pena de nulidad del remate, de privacion de oficio, y de no ser admitidos á tales contratos si en algun caso contravinieren á esta disposicion<sup>7</sup>.

5. Todas las cosas del comercio humano, ya sean muebles,

verbos para distinguir los dos actos de dar y de recibir en arrendamiento, á menos le acudir al circunloquio ó inventar una voz nueva. En algunos pueblos se llama *logar* al ajustar á un hombre ó sus obras para segar ú otras labores, y seria de desear que esta voz se introdujese generalmente para significar el acto de dar en arriendo, en cuyo caso la voz arrendar pudiera aplicarse exclusivamente al acto de recibirle. Prescindiendo ya de esta cuestion gramatical, se dice *arrendar* cuando se da ó toma en arrendamiento alguna renta, heredad ó posesion; *alquilar*, cuando se da ó toma en alquiler ó arrendamiento alguna casa, caballería ú otras cosas por cierta cantidad ó tiempo; y *ajustar* ó concertar cuando se trata de obras.

<sup>4</sup> Leyes 2, tit. 8, Part. 5, y 7, tit. 17, lib. 5 del Fuero Real. — <sup>2</sup> Leyes 4 y 6, tit. 6, lib. 7, Nov. Rec. — <sup>5</sup> Ley 8, tit. 17, Part. 1. — <sup>4</sup> Ley 2, tit. 8, Part. 5. — <sup>6</sup> Leyes 7, tit. 9, lib. 7, y 2, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec. — <sup>6</sup> Ley 1, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec. — <sup>7</sup> Real cédula de 17 de junio de 1786.

raices ó semovientes, y las obras de manos, pueden arrendarse ó alquilarse por tiempo limitado ó por la vida de alguno de los contrayentes ó de ambos<sup>4</sup>; y por ningun trascurso de tiempo puede el conductor ó arrendatario alegar prescripcion, ni dejar de pagar la renta, porque la propiedad no es suya, sino del locador, en cuyo nombre la tiene<sup>5</sup>, por lo que se llama *mero deientor*; y así para que ninguno alegue prescripcion, si se le hace el arrendamiento por diez años, es muy conveniente que no exceda de ocho ó nueve, pues luego puede prorogársele, y se evitan pleitos (\*).

6. Los oficios públicos de jurisdiccion, como jueces, regidores, merinos, alguaciles y otros semejantes, no pueden ser arrendados, y si sus dueños los arriendan, los pierden; y los arrendatarios, si los usan, incurren en las penas establecidas contra los que ejercen oficios públicos, no perteneciéndoles<sup>6</sup>. Tampoco deben arrendarse los oficios de escribanos<sup>4</sup>; bien que la costumbre general del reino está en contrario. Los bienes eclesiásticos solo deben ser arrendados por tres años fructiferos, á menos que se impetre facultad Apostólica que los amplie<sup>5</sup>; pero no está admitida la disposicion Pontificia que lo prohíbe, y así se arriendan como los profanos (\*\*).

7. En fuerza de este contrato el arrendador ó locador y el conductor ó arrendatario quedan obligados; el primero á entregar al segundo la cosa arrendada, y á permitirle que por el tiempo estipulado use de ella y goce de sus frutos; y el segundo á satisfacer al primero el precio convenido mientras la disfrute. Si el locador no puede entregar la cosa arrendada, bien porque el derecho se lo prohiba, bien porque por algun caso fortuito ú otro motivo justo se le impida, queda disuelto el contrato. Si estando ya en

<sup>4</sup> Leyes 2 y 5, tit. 8, Part. 5. — <sup>2</sup> Leyes 5, tit. 50, Part. 5, y 1, tit. 8, lib. 11, Nov. Rec.

(\*) Es tan manifesto en las leyes últimamente citadas que el arrendatario no puede prescribir la cosa arrendada, que yo no temeria ningun pleito, aun cuando diese en arrendamiento una heredad por cincuenta años. *Febrero reformado*.

<sup>5</sup> Ley 4, tit. 6, lib. 7, Nov. Rec. y Real provision de 28 de abril de 1786 acordada sobre su observancia. — <sup>4</sup> Leyes 8 y 9, tit. 6, y 19, tit. 15, lib. 7, Nov. Rec. — <sup>5</sup> Extravag. *Ambitosæ, de reb. Ecclesie alienand.*

(\*\*) Para evitar el monopolio de los frutos de primera necesidad, y por otras consideraciones importantes dirigidas á contener el precio de los granos, se comunicó en circular de 25 de junio de 1798 á los obispos, cabildos, etc. una Real resolucion para que no se permitan en lo sucesivo subastas públicas de las rentas decimales, voto de Santiago ni otras rentas de cualesquiera comunidades, personas eclesiásticas ni seculares.



poder del conductor pereciere la cosa por culpa de este, quedá obligado al resarcimiento del daño que hubiere sufrido: si pereciere por culpa del locador, debe este abonar al arrendatario el interes en que ha sido perjudicado. Si en la destruccion de la cosa no ha habido culpa ni dolo por parte de ninguno de los contrayentes, sino por alguna ocurrencia casual; ó bien no pudiere usarla el arrendatario por impedimento de tercero; ni el uno está obligado á satisfacer el precio, ni el otro á resarcir el interes que debia sacar el conductor del uso de la cosa arrendada. Por último si el arrendatario no usa de la finca por culpa ó abandono suyo, está sin embargo obligado á pagar al arrendador el precio ó pensión íntegra, á menos que este luego que la vea desamparada la arriende á otro por el mismo precio por no haber sufrido menoscabo; porque si lo ha sufrido por el abandono del conductor, podrá reclamarlo del mismo<sup>1</sup>.

8. Debe manifestar el arrendador al arrendatario los vicios ocultos de la cosa locada, y cumplir en todo la covencion hecha, de suerte que por su culpa no experimente perjuicio, y de lo contrario devolverle el precio del arrendamiento, las utilidades que con este podia adquirir y los daños que se le irroguen: pues por la naturaleza del contrato está sugeto al total saneamiento de lo referido, aunque no se exprese, á menos que se pacte lo contrario<sup>2</sup>.

9. Está obligado igualmente el arrendador á satisfacer las cargas y tributos públicos que por razon de la cosa locada se deben, y á repararla de modo que el conductor pueda usarla cómodamente el tiempo estipulado; y no haciéndolo, tiene acción este para pedir que la repare, ó le minore el equivalente precio; y á ello debe ser compelido.

10. Asimismo lo está á abonarle las expensas y mejoras hechas en ella, que han de subsistir despues de concluida la locacion<sup>3</sup>: y no queriendo abonárselas, tiene facultad de llevarlas, si pueden quitarse sin perjudicar á la finca, y en su defecto retener esta por via de compensacion el tiempo preciso para su reintegro<sup>4</sup>; pero si cuando celebran el contrato, pactan lo contrario, ó hay otra costumbre en el lugar en que existe la finca, ó no han de durar mas que el tiempo de la locacion por haberlas hecho el conductor por su privativa comodidad, no debe ser compelido á su abono<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> Com. lib. 4, Var. cap. 3, num. 4, y sig.; Ferrar. Biblioth. verb. Locatio

<sup>2</sup> Ley 21, tit. 8, Part. 5. — <sup>3</sup> Ley 24, tit. 8, Part. 5. — <sup>4</sup> Com. ibi, num. 20. —

<sup>5</sup> Ley 24, tit. 8, Part. 5.

11. Cuando poseen muchos un fundo ó casa, y el uno ó la mayor parte quiere arrendarlo, y los demas no; ó quiere arrendarlo á determinada persona por cierto precio y modo, y los consocios lo resisten, se pregunta ¿cuál deberá ser atendido? Y se responde: que respecto á que para la validacion del arrendamiento de toda la casa ó fundo se requiere el consentimiento de todos y de cada uno, y no basta el de la mayor parte, porque en las cosas comunes á muchos singular y no universalmente; es indispensable el asenso de todos juntos ó separados, y cuando discuerdan en el uso de alguna en su perjuicio, se lo impiden mutuamente; se puede usar de dos medios: 1º el de la division, pidiéndola cualquiera de ellos, pues tiene acción para ello<sup>1</sup>; 2º que se divida entre todos el tiempo de su disfrute, durante el cual cada uno podrá gozarla por sí, ó arrendarla. Si el uno quiere localarla á cierta persona, y el otro á otra, será preferido el que propone persona honesta, y si ambas lo son, deberá interponerse el juez para evitar el escándalo que de su discordia se seguiria, y el que el fundo esté inculto. Y si uno de los socios quiere tomarlo en su cabeza por su justo precio, y el otro lo resiste é intenta localarlo á un extraño, será preferido el socio: 1º por la razon de serlo; 2º porque todos estan obligados á hacer y consentir lo que no les daña, y aprovecha á otros. Acerca de lo cual véase á Gomez lib. 2, Var. cap. 3, num. 14.

12. Tiene obligacion el conductor de cuidar las cosas que se le arriendan, de tal suerte que no se disminuyan ni deterioren por su culpa ú omision, ó por enemigos suyos; y concluida la locacion, volverlas al locador sin deterioro, y de no hacerlo, debe responder á su dueño, y reintegrarle de los intereses y perjuicios que justifique se le irrogaron<sup>2</sup>. Y si disfruta de tal suerte el fundo rústico que lo deja tan deteriorado que se disminuye su valor por ser menos productivo en adelante, está obligado á los intereses que su dueño pierda. Previniendo que antes que espire el tiempo de la locacion, no puede dejarle sin justa y razonable causa; y si lo deja, debe pagar la pensión de todo el tiempo por que lo tomó en arrendamiento.

13. Igualmente está obligado á satisfacer al locador el precio del arrendamiento al plazo convenido; y si no se prefirió, segun la costumbre del lugar de las cosas locadas; y en defecto de plazo y costumbre, al fin de cada año; y no lo haciendo, puede despojarle de ellas<sup>3</sup>. Si se pacta que ha de hacerse la paga en pan ó

<sup>1</sup> Ley 2, tit. 15, Part. 6. — <sup>2</sup> Leyes 7 y 18, tit. 8, Part. 5. — <sup>3</sup> Ley 4, tit. 8, Part. 5.



vino, debe ser el pan por la medida de Avila, y el vino por la de Toledo; y de otra forma es nula la escritura, aunque intervenga juramento, y el escribano que la autorice pierde el oficio, y debe pagar diez mil maravedis<sup>4</sup>. Si son muchos conductores, ha de ser reconvenido cada uno por su parte solamente, á menos que se obligue cada cual en particular por el todo, que en este caso puede el locador repetir por todo el arrendamiento contra el que le parezca<sup>5</sup>. Si se duda si el conductor pagó la renta de los años precedentes, cumple con manifestar los recibos de los tres últimos (pues no basta la prueba por testigos), con lo cual queda libre; no probando el locador lo contrario<sup>6</sup>. Acerca de lo cual véase á Pareja *de edition*, tom. 2, tit. 7, resol. 10, num. 60 al 75.

14. Todos los frutos y cosas que produce la alhaja locada, y existen en ella, estan tácitamente afectos á la responsabilidad del arrendamiento y menoscabos que la alhaja padeció durante él; y así puede el locador retenerlas por derecho pignoraticio, inventariándolas previamente ante testigos<sup>4</sup>, y en ellas es preferido por su renta á todos los acreedores del conductor, de cualquiera calidad que sean<sup>5</sup> (\*).

15. Poseyendo uno de los socios ó herederos el fundo común rústico, si percibe sus frutos, debe comunicarlos con el consocio, ya esté presente ó ausente, porque esta comodidad y utilidad consiste en cosa extrínseca que se puede dividir. Pero si el fundo es urbano, v. gr. la casa que está sin partirse, y el socio la habita toda, no está obligado á dar al otro cosa alguna por razon de alquileres, siempre que la parte que tiene en la casa el que la habita es suficiente para su familia. Mas de lo contrario deberá pagar el alquiler al socio por lo respectivo á la parte de este que ocupa el primero<sup>6</sup>.

16. Si los frutos se destruyen ó pierden enteramente por caso fortuito, como son lluvias excesivas, gran sequedad, avenidas

<sup>4</sup> Ley 2, tit. 9, lib. 9, Nov. Rec. — <sup>5</sup> Ley 1, tit. 1, lib. 10, Nov. Rec. — <sup>6</sup> Ley *Quicumq.* 3, cap. *de apoch. pub.*; Amay. en ella, num. 26. — <sup>4</sup> Ley 5, tit. 8, Part. 5. — <sup>5</sup> Ley 22, cap. 5, tit. 21, lib. 4, Rec.

(\*) Esta retencion la podria intentar y hacer hoy sin autoridad judicial: la retencion supone que el dueño las tenia en su poder, y que sin echar mano de medios violentos podia retenerlas. Puede suceder que el colono deje libre la heredad á disposicion del dueño; en cuyo caso si repite algunos frutos que dejó en ella, usará bien el dueño del derecho que tiene á retenerlos por las obligaciones contraídas por el colono. *Febrero adicionado.*

<sup>6</sup> Gom. lib. 2, *Var.* cap. 5, num. 14, vers. *Item adde*, et ibi Ayllon; Greg. Lop. en la ley 20, tit. 8, Part. 5, glos. 4, limitat. 5, vers. *Limita etiam, et intellige.*

de rios, granizo, rayos, fuego, piedra, sol, viento, aves, langosta, gusanos, tejones, garduñas ú otros animales, ó por enemigos del Estado que los talen, ó por otra causa semejante, nada debe pagar el conductor por el arrendamiento de aquel año; y si coge algunos, está á su eleccion dar al locador el precio del arriendo ó el sobrante de frutos deducidas las expensas hechas en sus labores: pero si se pierden por su culpa, v. gr. por labrar ó custodiar mal la heredad, ó por espinas ó malas yerbas que en ella nacen, ó porque se consumen por sí mismos, ó porque dió causa á que algun enemigo suyo los quemase en venganza, ó los talase y robase, debe satisfacerlo enteramente, y el peligro y daño será de su cuenta, y no de la del locador<sup>4</sup>.

17. Si el conductor coge tanta cantidad de frutos en un año, que alcanza para satisfacer el arrendamiento y expensas hechas en los dos, ó se obliga á su solucion, aunque por cualquier funesto evento se pierda el fruto, y recibe en sí el daño que ocurra, debe pagarlo por entero; y lo mismo debe hacer cuando renuncia la esterilidad: y si la fecundidad de un año es tanta que exceda del duplo de lo que en los precedentes uno con otro solia producir la heredad, debe satisfacerlo duplicado. Lo cual se entiendo cuando la abundancia viene por ventura, y no por industria extraordinaria, v. gr. por haber hecho en la heredad mas labores que las regulares ú otras mejoras<sup>5</sup>.

18. Se duda si en los casos fortuitos se comprenden los que jamas se han oido ni visto en aquella region por espacio de cuarenta años, ni era presumible que acaeciesen naturalmente en ella; y tambien, si habiendo esterilidad debe pagar ó no el conductor el arrendamiento: y los autores convienen en que estos casos no estan comprendidos en los fortuitos, á menos que en la escritura se expresen; y que habiendo esterilidad, á nada está obligado el conductor. Para evitar dudas y pleitos, renunciará el arrendatario (si quisiere) la esterilidad, los casos fortuitos, aunque jamas se hayan visto, y la ley 22, tit. 8, Part. 5, que de ellos trata; tomará en sí el peligro que por cualquiera causa suceda en la heredad; y se obligará á la íntegra solucion del arrendamiento: y de esta suerte á todo quedará obligado, como lo dice la ley 23, tit. 8, Part. 5: «El primero es si cuando se hizo el pleito del arrendamiento, se obligó el que recibió la cosa,

<sup>4</sup> Ley 22, tit. 8, Part. 5; Gutierr. *de juram. confirm.* part. 1, cap. 24; Gom. lib. 2, *Var.* cap. 5, num. 18. — <sup>5</sup> Ley 25, tit. 8, Part. 5; Gom. ibi, num. 49; Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Locatio*, num. 78 y 79.