

que por cualquier ocasion que se perdiese el fruto, á él perteneciese el daño: » pero el escribano no ponga esta condicion y renunciacion sin especial orden del conductor, á quien debe instruir de sus efectos, para que sepa la obligacion que contrae, pues no es justo gravarle sin que preceda este requisito.

19. Pero si el locador no arrienda sus tierras á dinero, sino á grano, segun sea la abundancia ó la escasez de la cosecha, se ha de pactar: « Que el conductor ha de pagar la renta en trigo (ú otra semilla que estipulen) á proporcion de la cosecha, sacados los gastos: que para verificar lo que haya de ser, ha de avisar todos los años precisamente al locador antes de coger los frutos, y no despues, y ambos elegirán dos peritos, y tercero en discordia, ó el juez de oficio, para que los valúen, y la renta que deba pagar; y por lo que los dos tassen, se ha de pasar indispensablemente, y á ello poder ser compelidos locador y conductor; pero si este omitiere avisarle y nombrar su perito antes de la recoleccion, aunque despues alegue y pruebe por testigos, tazmias (*) ó por otro medio, haber habido esterilidad, no le ha de valer, y se le ha de poder apremiar á la satisfaccion de tanta cantidad por todo rigor de derecho y via ejecutiva, en que desde ahora se da por condenado irremisiblemente. » Y puesta así la cláusula no es necesario renunciar la esterilidad, leyes ni casos explicados, ni que el conductor reciba en sí el peligro, pues debe observarse lo que estipulen, no siendo opuesto á la ley y buenas costumbres, como se prueba de la ley 2 al fin, tit. 8, Part. 5, que dice = « Otrosi decimos, que todos los pleitos que pusieren entre si los omes sobre los arrendamientos é los alojamientos, que deben valer é ser guardados, fueras ende los que fuesen puestos contra las leyes deste nuestro libro ó contra buenas costumbres. »

20. El arrendatario de rentas Reales no puede pretender descuento de su arrendamiento, aunque no haya renunciado las cosas expresadas, ni alegar lesion en mas ó menos de la mitad del justo precio: lo que ha de jurar y sus fiadores y abonadores; y asimismo que no harán cesion de bienes, ni pedirán relajacion del juramento. Tampoco han de decir que no caben en él los maravedis que sobre ellos fueren librados, si cupieren: cuyo juramento les ha de tomar y recibir el escribano de rentas, y de

(*) Tazmia se llama la relacion de la cantidad de frutos decimales que corresponde á cada partícipe, formada por la contaduria de las iglesias catedrales, ó de otros encargados de esta comision.

ello dar fe, pena de dos mil maravedis¹. No debe ser admitido por arrendador de ellas el que por su aspecto parezca ser menor de veinticinco años, sin que jure que no alegará lesion ni menor edad, ni pedirá restitucion; y el escribano que sin este requisito lo admitiere, incurre en pena de diez mil maravedis². El que quisiere instruirse de las condiciones de estas rentas, sus pujas, prometidos, fielidades y pagas que se han de hacer á los arrendadores de rentas Reales, y quienes pueden serlo ó no, vea los títulos desde el 8 al 16, lib. 9, Rec., en cuanto al orden judicial de sus pleitos el 7. Y por lo respectivo á la alcabala, contratos de que se debe, y diligencias que ha de practicar el arrendador y el que la paga, los 17, 18 y 19 de dicho libro.

21. Aunque regularmente hablando, si el conductor por la esterilidad ú otros casos fortuitos no coge fruto ó coge poco, está obligado el locador á remitirle el arrendamiento de aquel año, ó á prorata de los gastos de cosecha, porque la pension se le da en compensacion de los frutos, y la razon y equidad exigen que á proporcion de ellos y de las expensas la satisfaga; no obstante, cesa su obligacion á la remision del todo ó parte por seis causas. 1^a Cuando la esterilidad de un año se compensa con la fecundidad de otro, ya sea precedente ó subsecuente. 2^a Si ambos pactan que aunque haya esterilidad ú otro funesto evento en los frutos, ha de pagar el conductor el percibo integro del arrendamiento, y á este fin recibe en sí el peligro que suceda³. 3^a Si es parciario; quiero decir, cuando da al locador alguna parte, v. gr. la cuarta, tercera ó mitad de frutos por razon del arrendamiento, porque en este caso se reparte entre los dos la utilidad ó pérdida. 4^a Cuando en el reino ó provincia se observa ó hay costumbre de no remitir cosa alguna al conductor, pues la costumbre generalmente recibida tiene fuerza de ley, y obliga lo mismo que los pactos⁴. 5^a Cuando la esterilidad es regular y acostumbrada, ó proviene de vicio ó intrinseca cualidad de la rosa locada, y el conductor con cierta ciencia la toma en arrendamiento, pues debe echarse á sí mismo la culpa⁵. Y 6^a Cuando el daño ó esterilidad es leve, ó procede de malicia ó negligencia del conductor, ó de sus criados que no labran ni guardan las heredades como deben, ó de enemigos suyos que talan y destruyen sus frutos⁶.

¹ Leyes 2, 12 y 13, tit. 9, lib. 9, Rec. — ² Ley 6, tit. 10, lib. 9, Rec. — ³ Ley 25, tit. 8, Part. 5. — ⁴ Leyes 5 y 6, tit. 2, Part. 1. — ⁵ Regla 25, tit. 54, Part. 7. — ⁶ Leyes 7 y 22 al fin, tit. 8, Part. 5; Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Locatio*, num. 58 al 47.

22. El heredero universal debe observar los contratos celebrados por su causante, porque se reputa en cuanto al derecho y cargas por una persona con el difunto, y por esta razón le sucede en todos los privilegios y acciones activas y pasivas transmisibles, y debe pasar por sus pactos y obligaciones, á menos que sean personalísimas (que son las que dependen solamente de su industria, habilidad ó persona), pues estas no son transmisibles, antes bien espiran con su muerte, y no pueden cederse¹. Por tanto los herederos universales del arrendador y arrendatario tienen obligación de pasar por el arrendamiento que estos hicieron hasta que espire su plazo².

23. Exceptúase de esta regla el arriendo del usufructo de una finca, porque este derecho es personal; así si el arrendador muere, no debe suceder en el contrato su heredero, sino que vuelve el usufructo al señor, ó al usufructuario de la finca; bien que si tenía satisfecha total ó parcialmente la pensión de aquel año, y no percibido el fruto, está obligado el locador á restituir al heredero lo que su causante le anticipó, ó permitirle que recoja los frutos³; y si estos son de beneficio eclesiástico, no ha de acudir el conductor á la iglesia por su cobro, ni por lo que hubiere anticipado al beneficiado que se los arrendó, sino á los herederos ó fadores del último⁴.

24. La muger casada tiene igualmente obligación de pasar por el arrendamiento que en nombre de ella hizo su marido, aunque no por el que en el suyo propio celebró⁵; los menores por el que hicieron sus tutores; y por fin el prelado eclesiástico por el que su predecesor celebró con los requisitos y por el tiempo prescritos por derecho, porque lo hizo en nombre de la iglesia, de quien era legítimo administrador, y no en el suyo propio⁶.

25. No está obligado el comprador á pasar por el arrendamiento que hizo el vendedor; pero el arrendatario tiene la acción de repetir contra este ó sus herederos el daño que se le irroga por no conservar en la locación todo el tiempo estipulado, á menos que se pacte lo contrario al tiempo de hacerla⁷. Tampoco lo está el beneficiado por el que de su beneficio hizo su antecesor, porque con la muerte de este espira⁸: ni el par-

¹ Leyes 5, tit. 11, lib. 5 del Fuero Real; Montalb. en ella, y 11, tit. 14, Part. 3; Olea de cess. jur. tit. 5, quest. 1, num. 5. — ² Ley 2, tit. 8, Part. 5. — ³ Ley 3, tit. 8, Part. 5. — ⁴ Ley 9, tit. 17, Part. 4. — ⁵ Covarr. lib. 2, Var. cap. 15, num. 5; Gom. lib. 2, Var. cap. 5, num. 8. — ⁶ Rota Recent. part. 11, decis. 55, num. 4, 5 y 8; Ferrar. Biblioth. en la palabra *Locatio*, art. unic. num. 9. — ⁷ Ley 19, tit. 8, Part. 5; Gom. lib. 2, Var. cap. 5, num. 9. — ⁸ Rota Recent. part. 10, decis. 219, num. 40.

ticular sucesor del locador y conductor, por el que estos hicieron; ni por consiguiente el usufructuario, legatario y donatario de ellos, porque son sucesores singulares¹: ni el sucesor en el mayorazgo por el que hizo el poseedor anterior², excepto que aquel preste su consentimiento, y concurra con este al arrendamiento, obligándose á no reclamarlo: ni asimismo el heredero fideicomisario por el que hizo el fiduciario, que es el gravado á la restitución de la herencia, á menos que al celebrarse el arriendo hubiese prestado su consentimiento³.

26. Si la cosa locada es tierra, viña ú otra heredad, ya pertenezca á persona privada, ó á la república, fisco ó iglesia, y el conductor la tiene tres días después de haber espirado el arrendamiento, debe pagar por el de aquel año tanta pensión como en cada uno de los precedentes, porque por el mismo hecho es visto que quiere tenerla arrendada por uno más con idénticas calidades, condiciones, hipoteca, precio y seguridades dependientes (como accesorias al contrato de la locación) de la voluntad de los contrayentes; mas no la fianza, si no se renueva, porque esta depende de la voluntad de un tercero; ni la pena, porque no es anexa á este contrato, ni se pide por la misma acción. Y si es casa, torre ú otro edificio, solo está obligado á satisfacer el alquiler del tiempo que la ocupe con respecto al anterior; y la razón de disparidad consiste en que de las casas en cualquier tiempo puede el hombre servirse, y en todas hay regularmente quien las ocupe; mas de las heredades no, por ser preciso labrarlas, beneficiarlas y sembrarlas en la estación oportuna para que fructifiquen, y de lo contrario nada producirán en aquel año, perderá el dueño su renta, y no hallará quien las tome⁴; pero cumplido el arrendamiento, no tiene obligación de proseguir en él si no quiere. Y se previene que para que el conductor pueda ser ejecutoriado por el importe de la reconducción, ha de contener la escritura de arrendamiento la cláusula que extenderé en el Tratado del juicio ejecutivo.

27. Durante el tiempo de la locación no puede el locador quitar la alhaja locada al conductor, si le paga puntualmente, aunque otro le ofrezca mayor precio por ella⁵; pero cumplido, debe este desocuparla; y no lo haciendo, no solo puede ser compelido

¹ Gom. loco cit.; Gutierr. Can. quest. cap. 8, num. 4, 8, 40 y 49; Begnud. Biblioth. en la palabra *Locatio*, § 5. — ² Véase á Greg. Lop. en la ley 2, tit. 8, Part. 5, glos. 4. — ³ Gom. lib. 2, Var. cap. 5, num. 5, vers. *Tertia conclusio*. — ⁴ Ley 20, tit. 8, Part. 5; Gom. lib. 2, Var. cap. 5, num. 15 al 17; Ayllon, y las limitaciones que trae Greg. Lop. en dicha ley 20. — ⁵ Ley 6, tit. 8, Part. 5.

á ello, y á restituirla al locador ó á sus herederos, sino á pagarles el duplo y los daños y menoscabos que por su culpa se les hayan irrogado¹: quedando desde entonces libre el arrendador para volver á arrendarla á quien quisiere, sin que el primer arrendatario tenga accion para impedirselo, ni inquietar al segundo en su disfrute, ni preferencia para proseguir por el mismo precio ú otro mayor², á menos que sea en predios del mismo fisco, como conductor de ellos, ó escolar, ó que en el lugar en que está la alhaja haya costumbre de prelacion³; pero hoy se debe observar, como justo, lo que manda la Real provision expedida en 26 de mayo de 1770, ley 3, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec. para el repartimiento de pastos y de las tierras de propios y arbitrios y concejiles labrantias, cuyo cap. 9 dice asi: « 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 el 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 debe seguir el año inmediato, como término para prevenirse cualquiera de las partes, sin que los colonos tengan derecho de tanteo, ni á ser mantenidos mas de lo que durare el tiempo estipulado en los arrendamientos, excepto en los paises, pueblos ó personas en que haya ó tengan privilegio, fuero ú otro derecho particular: y no se comprenden en esta providencia los foros del reino de Galicia, sobre los cuales se debe esperar la resolucion de su Magestad. » Por cuya provision se declaró quedar sin efecto lo ordenado en otras anteriores, y mandó que el contexto de ella se cumpla, no obstante lo dispuesto en las precedentes, que era contra la libertad que cada uno tiene, como dueño, para hacer de sus bienes lo que quiera. Pero el desahucio no se entiende ni amplía á otras fincas mas que á las tierras de labor (*).

¹ Ley 18, tit. 8, Part. 5. — ² Ley 5, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec. — ³ Ley 3, tit. fin. Part. 2; Com. lib. 2, Var. cap. 5, num. 5.

(*) Por Real cédula de 6 de diciembre de 1785, num. 2, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec., se previene que en el entre tanto que se pone en ejecucion, y su Magestad lo declare, se observe el decreto de 26 de junio, é instruccion de 21 de setiembre del mismo año: no hagan novedad los dueños de las tierras en los arrendamientos pendientes, ni en sus precios, ni aprovechen los pactos de aumentar las rentas dejando á los propietarios el recurso de acudir ó la justicia por medios sumarios de regulacion por peritos, y tercero en discordia, para verificar en los arrendamientos cumplidos despues de este decreto, y sobre el mal uso de la cosa

28. Pero si el arrendamiento es de casa ó tienda, puede el locador despojar de ella al conductor (aunque no esté cumplido el tiempo de la locacion) por las causas que expresa la ley 6, tit. 8, Part. 5, ibi: « La primera es cuando al señor cae la casa en que mora: ó há enemistad en aquella vecindad en que mora, ú otra premia por que non osa morar en ella: ó si casase él alguno de sus hijos, ó si los ficiese caballeros. La segunda es si despues que la logó apareció alguna cosa á tal en la casa por que se podría derribar si non fuese adobada; pero en estos dos casos sobredichos tenuto es el señor de la casa de dar alquilador otra en que more á tal con que le plega fasta el tiempo en que debe morar en la otra, ó descontarle del loguero tanta parte cuanta viniere en aquel tiempo que debe en ella morar. La tercera razon es cuando el que tuviese la casa logada usase mal della, haciendo en ella algun mal por que se empeorase: ó llegando en ella malas mugeres ó malos omes, de que se siguiese mal á la vecindad. La cuarta es si alogase la casa por cuatro años ó cinco, habiendo á dar por ella cada año loguero cierto, ca si pasasen dos años que non pagase lo que debia dar, dende adelante puédele echar de ella. E por cualesquiera de estas razones sobredichas puede echar el señor de la casa al que la toviere alogada ó alquilada, magüer el otro non quiera. » Para la mejor, inteligencia de esta ley véase á Gomez lib. 2, Var., cap. 3, num. 6, á Ayllon num. 7, por la claridad y extension con que la explican.

29. Puede asimismo ser despojado el conductor de la cosa locada, aunque no sea casa, ni el término esté cumplido, si su dueño la vende; pero este tiene obligacion de pagarle tanto precio del arrendamiento quanto falte para cumplirse el tiempo por que se la arrendó¹, y tambien los intereses y daños que se le causen; porque respecto poder reservar en la venta el derecho del colono ó del inquilino, y no hacerlo, es justo que lo pague²; lo cual se entiende á menos que sea colono del fisco, pues este no está obligado á su satisfaccion. Pero no podrá ser despojado en dos casos que trae la ley 19, tit. 8, Part. 5, ibi: « El primero es si ficiese pleito con el vendedor cuando ge la vendió, que non

que haga digno de remocion al arrendador, concediendo recurso al intendente de la provincia, y de este al Consejo; pero observándose lo que se provea, ya por el juez ó ya por el intendente, no habiendo lugar á las apelaciones sino en lo devolutivo. Si los dueños quisiesen cultivar las tierras han de probar que son labradores con el ganado correspondiente, y residentes en el pueblo del territorio de las tierras. Febrero adicionado.

¹ Ley 19, tit. 8, Part. 5. — ² Greg. Lop. en la ley 19 cit., glos. 4 y 9.

le pudiese echar de ella al que la tuviese alugada, fasta que el tiempo fuese cumplido á que la logó. El segundo es cuando el vendedor la hubiese logado para toda su vida de aquel á quien la logara; ó para siempre tambien dél, como de sus herederos. Ca por cualquiera destes dos casos non la podria enagenar para poderle echar della al que la tenia logada ó arrendada, ante decimos que debe ser guardada la postura. » Tampoco podrá ser despojado cuando el locador hipotecó generalmente sus bienes á la seguridad del contrato, ó especialmente la alhaja locada, y se obligó á no venderla ni enagenarla durante el tiempo de la locacion, renunciando las leyes que en este caso le favorecen; porque mediante el pacto de no enagenar, es nula la enagenacion, y por la especial hipoteca de la alhaja locada adquiere el conductor derecho en ella, y á no ser despojado hasta que espire el tiempo del arrendamiento⁴: lo que se pondrá en la escritura, y el escribano lo verá en las que extenderé. Advirtiendole que por Real cédula de 16 de setiembre de 1784, ley 6, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec., se declara que ningun empleado en rentas Reales goza de privilegio que impida el uso libre de su casa al dueño de la que aquel ocupa, y que solo debe gozarlo en el caso de que se trate de nuevo arriendo, y sea precisa la casa para custodia y despacho de los géneros y efectos de la Real Hacienda, por no haber otra proporcionada en el pueblo; y que el conocimiento de los autos sobre nuevo arriendo ó despojo toca á la justicia ordinaria.

30. El arrendatario puede subarrendar á otro igualmente idóneo la finca que se le locó, para el propio uso y no otro, y por el mismo tiempo ó menos, teniendo cómoda division, si arrienda parte de ella, y no perjudicando á su dueño ni á otro inquilino ó colono; excepto que al tiempo de celebrar el arrendamiento se lo haya prohibido el locador⁵.

31. Aunque el subarrendatario ó segundo conductor no se obligue á favor del dueño de la cosa locada (ya sea casa, tierra, viña ú otra) sino del primer conductor, ó segundo locador, y por esta razon no esté obligado por accion personal, tiene el dueño derecho pignoraticio contra los frutos que produce y bienes que en

⁴ Gom. lib. 2, *Var.* cap. 3, num. 9, vers. *Ex quo infertur*: y vers. *Quarto limita*; Gutierrez. *Can. quæst.* cap. 8, num. 1, 3, 14, 15, 29, 50 y 51; Arias Pinel en la ley 1, part. 5, num. 66, *Cod. de bon. matern.*; Covarr. lib. 2, *Var.* cap. 15, num. 2; Greg. Lop. en la glos. 4 de la ley 6, tit. 8, Part. 3. en la palabra *Et nota bene.* —
⁵ Ley 1, tit. 1, lib. 10, Nov. Rec., y aut. 6, cap. 5 al fin, tit. 21, lib. 4, Rec.; Gom. lib. 2, *Var.* cap. 3, num. 11, et ibi Ayllon.

ella existen, por el arrendamiento que se le debe, porque estan tácitamente afectos á su responsabilidad⁶, y es visto cuasi contraer el subarrendatario con el dueño, y obligarse, respecto á que espontáneamente entró sus bienes en la casa locada; y así existiendo en ella, puede pedir su secuestro. Sobre lo cual hay variedad de opiniones, fundándose la contraria en que, como el locador no tiene accion personal contra el subarrendatario, tampoco puede tenerla hipotecaria contra sus bienes, y que por lo mismo este y los suyos estan obligados solamente al segundo locador ó primer conductor; y para cortar disputas, es lo mejor que se pacte en la escritura de arrendamiento, « que el conductor no ha de poder subarrendar el todo ni parte de las cosas que se le arriendan; » y si no se lo prohíbe, « que en caso de subarrendarlas, podrá proceder el dueño contra los bienes del subarrendatario (*). »

32. En la Corte se estiman por perpetuos los arrendamientos de las casas de ella, porque regularmente no se define el término que han de subsistir, y por lo mismo es á voluntad del inquilino el habitarlas el tiempo que quiera (bien entendido, que si se muda, espira por el mismo hecho el arrendamiento, y no puede dejar en la habitacion otro inquilino sin permiso del locador; y si lo hace le despojará este incontinenti como intruso), por lo que pagando el inquilino puntualmente por medios años ó meses, segun se estipula, por ningun tribunal se le despoja, á menos que concurra alguna de las cuatro causas de la ley, ni se le aumenta el precio de arrendamiento, ni tampoco aunque la casa necesite algun reparo mayor, si quiere sufrir la incomodidad de la obra; artes bien se le ampara, y á su viuda, á la que como socia es visto alquilarse tambien, y á sus hijos y herederos que

⁶ Ley 3, tit. 8, Part. 3; Gom. lib. 2, cap. 2, num. 12, et ibi Ayllon.

(*) Aunque no se ponga la cláusula que expresa el autor al fin del párrafo 31, puede el dueño usar de la accion hipotecaria contra los referidos bienes del subarrendatario. Lo uno porque la ley es la que constituye esta hipoteca en ella, ora sean del arrendatario, ora sean del subarrendatario; lo otro porque basta la accion personal que el dueño tiene contra el arrendatario principal, para que subsista en apoyo y seguridad de ella la hipoteca en los bienes referidos del subarrendatario: las alhajas ó fincas de un tercero, pueden con su consentimiento servir de hipoteca de obligaciones y acciones personales de otro. El subarrendatario en el hecho del subarriendo consiente en dicha hipoteca, que por otra parte la establece la ley. Podrá decirse ademas, que tiene tambien á su favor dicha hipoteca el que subarrenda la heredad; y que el dueño ocupa su lugar por reunir de pronto las acciones suyas y del subarrendador; ó por embargo formal de las acciones del subarrendador, puede proceder hipotecariamente contra ellos. *Febrero adicionado.*

al tiempo de su muerte viven en su compañía. Todo lo cual tiene contra sí las leyes, porque segun ellas, acabado el tiempo de la locacion, ó vida del conductor, puede el dueño lanzar al inquilino de su casa, y si no se prefiere tiempo, al fin del año; y asi este es un derecho municipal no escrito, fundado en una tácita y presunta reconduccion, y observado por repetidas ejecutorias y costumbre de Corte. Mas no obstante esto, me parece que, aun cuando no se prefiere término, debe espirar el arrendamiento con la vida del conductor: que fenecida, ninguno de sus herederos tiene derecho á subsistir en la casa, por el mismo precio contra la voluntad del dueño, porque como arrendamiento personal cesa con su muerte: que por lo mismo deben ser despojados, á menos que este reciba de ellos el medio año anticipado despues que fallece el conductor, porque por este acto los reconoce por inquilinos; y no recibéndolo, deberán ser preferidos por el tanto á otro, dando al locador la competente seguridad, si de ellos no la tiene: y que lo contrario es precisarle á vincular y perpetuar el arrendamiento en sugetos con quienes jamas contrato, y privarle del uso libre de sus bienes; lo que es opuesto á la razon y justicia (*).

33. Cuando el dueño de la casa alquilada por tiempo determinado en la Corte intenta despojar al inquilino por alguna de las causas legales ó por haber espirado el tiempo de la locacion, y no querer que continúe en ella, si este acude al alcalde de Corte, á quien mensualmente toca, y pretende mandamiento de amparo, se lo concede por cuarenta dias, para que en ellos pueda buscar otra á que mudarse; pero es de advertir que este término empieza desde el dia de la primera notificacion ó requerimiento, ya sea hecho en virtud de acto judicial, ó por el dueño ante escribano, pues de cualquiera suerte es perentorio, como resulta del capitulo 5 del privilegio concedido por el señor Rey Don Felipe III á la Villa de Madrid en Lerma á 7 de mayo de 1610, que está en la ley 10, tit. 25, lib. 7, Nov. Rec., nota 6, y dice asi: « Que los amparos que suelen dar sobre las casas acabado el tiempo de su arrendamiento, no queriendo el dueño de ella arrendarla al que la viviere, no excedan de cuarenta dias, y este sea término perentorio para que no se pueda alargar por ningun alcalde ni por mi Consejo, por el agravio que recibe el dueño de la casa, ocupándosela contra toda su voluntad á título de

(*) Por bando de 27 de julio de 1796, ley 27, tit. 9, lib. 5, Nov. Rec., se manda: que las casas de Madrid no se arriendan con destino á posadas; se prohiben estas, no siendo con los requisitos que se prescriben. *Febrero adicionado.*

dicho amparo; pues los dichos cuarenta dias despues de cumplido el arrendamiento es término bastante para que el alquilador busque casa y pase á ella; y si el dueño de la casa le hubiere requerido ante escribano, que salga, se entienda que los cuarenta dias han de correr desde el dia del requerimiento. »

34. Sin embargo lo que actualmente está en observancia es el auto acordado del Consejo de 31 de julio de 1792, cuyos articulos son los siguientes¹.

35. Primero. Los dueños y administradores pueden libremente arrendar la casa á las personas con quienes se conviniesen, 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 cuarteles 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 cuarteles.

36. Segundo. Muerto el inquilino pueda continuar en la misma habitacion su viuda, y si no la tuviese, ó no quisiere, uno de sus hijos por convenio de los demas, y no conformándose el mayor en edad.

37. Tercero. Para precaver los daños y perjuicios que la continuacion de estos inquilinatos podria causar á los dueños de casas, se declara, que asi como por el auto acordado (Ley 21, tit. 3, lib. 14, Nov. Rec.) pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitacion; y la misma facultad podrán usar si continuasen habitándola por otros diez, y empezándose á contar desde la publicacion de este auto acordado, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de las dichas habitaciones.

38. Cuarto. Se prohibe todo subarriendo y traspaso del todo ó parte de las habitaciones, á no ser por expreso consentimiento de los dueños ó administradores, y se anulan tambien los que estuviesen hechos sin esta circunstancia; bien que 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 rebaje la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el dueño de la casa.

39. Quinto. Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid, el inquilino que ha de habitar la casa, anti-

¹ Ley 8, tit. 10, lib. 10, Nov. Rec.