

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. (2)

3 Por Real orden comunicada al Consejo en 22 de Mayo de 1793, de resulta 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.

N. 2977.

LEY VII.

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

Preferencia de los Militares en los arrendamientos de casas.

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 S. Juan, y no en otra; y que las que así fueren, las tomen por meses; en lo que no siente perjuicio el dueño, por quanto en el tiempo acostumbrado no habia encontrado arrendador para ella. (4, 5 y 6)

4 Por Real orden de 16 de Enero de 1738, con motivo de haber el Comandante General de la costa de Granada hecho desocupar en Málaga dos casas para alojarse á su satisfacción, mandó S. M., las dexase libres á su dueño, para que las viviesen los que las tenian arrendadas, y que dicho Comandante buscasse para su alojamiento otras, entre las que estuviesen desocupadas, ó fuera 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 demás 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 Diciem.

bre de 1771 á la Universidad de Salamanca se declaró, que todos los Catedráticos de ella indistintamente se deben preferir en el arrendamiento de las casas de la Universidad á todos los mejores Doctores, Maestros y Licenciados: que entre aquellos se preferian 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.

nota. Esta ley es referente á costumbres de Andalucía, y ademas en nuestro sistema los militares no tienen privilegio alguno sobre los demás ciudadanos. Así es que la dejó únicamente porque á ella se refieren las notas.

N. 2978.

LEY VIII.

QUE ES EL LLAMADO AUTO ACORDADO DE MADRID SOBRE CASAS.

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

Arrendamientos de casas de Madrid, y reglas que deben observarse en ellos.*

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 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 publicación 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 conviniesen, sin que ninguna, por privilegiada que sea, pueda pretender ni alegar preferencia con motivo alguno; salvo los Alcaldes de Casa y

* nota. Sobre que esta ley puramente municipal de Madrid, no tiene entre nosotros autoridad alguna ni debe reputarse vigente, véase la nota 6.ª que puse en la pág. 321 del *Diccionario de legislación* en el artículo *Inquilinos en Madrid*.—El ayuntamiento de Méjico y el consulado disputaron enérgicamente sobre la autoridad de este acordado entre nosotros, en los años 1791 á 1793.

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.

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 conviniesen los demás; y no conformándose, el mayor en edad.

3 Para precaver los daños y perjuicios que la continuacion de estos inquilinatos podría 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 publicación 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 antes de cumplido la dexase, el dueño ó administrador le devolverá á prorrata la cantidad que corresponda al tiempo que faltare para cumplir el medio 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 que de 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 conviniesen por los efectos, enseres, anaqueles y demás de que se compongan, sin llevar por via de adeala ni otro pretexto cantidad alguna; y la casa ó habitacion, en que estuviese 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 comuniqué á la Sala de Alcaldes de Casa y Corte, al Corregidor de Madrid, sus Tenientes, y demás á quienes corresponda.

N. 2979.

DECRETO

DE 8 DE JUNIO DE 1813.

Varias medidas para el fomento de la agricultura y ganaderia, y entre ellas algunas sobre arrendamientos.

¶ Queriendo la córtes generales y extraordinarias proteger el derecho de propiedad, y que con la reparacion de los agravios que ha sufrido, logren al mismo tiempo mayor fomento la agricultura y ganaderia por medio de una justa libertad en sus especulaciones, y por la derogacion de algunas prácticas introducidas en perjuicio suyo, decretan:

1. Todas las dehesas, heredades y demás tierras de qualquiera clase pertenecientes á dominio particular, ya sean libres ó vinculadas, se declaran desde ahora cerradas y acotadas perpetuamente, y sus dueños ó poseedores podrán cercarlas sin perjuicio de las cañadas, abrevaderos, caminos, travesías y

servidumbres, disfrutarlas libre y exclusivamente, ó arrendarlas como mejor les parezca, y destinarlas á labor, ó á pasto, ó á plantío, ó al uso que mas les acomode; derogándose por consiguiente cualesquiera leyes que prefijen la clase de disfrute á que deban destinarse estas fincas, pues se ha de dejar enteramente al arbitrio de sus dueños.

ii. Los arrendamientos de cualesquiera fincas serán tambien libres á gusto de los contratantes, y por el precio ó cuota en que se convengan. Ni el dueño ni el arrendatario de cualquiera clase podrán pretender que el precio estipulado se reduzca á tasación, aunque podrán usar en su caso del remedio de la lesión y engaño con arreglo á las leyes.

iii. Los arrendamientos obligarán del mismo modo á los herederos de ambas partes.

iv. En los nuevos arrendamientos de cualesquiera fincas ninguna persona ni corporación podrá, bajo pretexto alguno, alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño.

v. Los arrendamientos de tierras ó dehesas, ó cualesquiera otros predios rústicos por tiempo determinado, fenecerán con este, *sin necesidad de mutuo desahucio*, y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesión para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duración del contrato; pero si tres días ó mas, despues de concluido el término, permaneciese el arrendatario en la finca *con aquiescencia del dueño se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones*. Durante el tiempo estipulado se observarán religiosamente los arrendamientos; y el dueño, aun con el pretexto de necesitar la finca para sí mismo, *no podrá despedir al arrendatario sino en los casos de no pagar la renta, tratar mal la finca, ó faltar á las condiciones estipuladas*.

vi. Los arrendamientos *sin tiempo determinado durarán á voluntad de las partes*; pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así, *avisando á la otra un año antes*; y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesión, una vez desahuciado por el dueño. No se entienda sin embargo que este artículo hace novedad alguna en la actual constitución de los foros de Asturias y Galicia, y de otras provincias que estén en igual caso.

vii. El arrendatario no podrá subarrendar ni traspasar el todo ni parte de la finca sin aprobación del dueño; pero podrá sin ella vender ó ceder, al precio que le parezca, alguna parte de los pas-

tos ó frutos, á no ser que en el contrato se estipule otra cosa.

viii. Así en las primeras ventas como en las ulteriores ningún fruto ni producción de la tierra, ni los ganados y sus esquilmos, ni los productos de la caza y pesca, *ni las obras del trabajo y de la industria estarán sujetas á tasas ni posturas, sin embargo de cualesquiera leyes generales ó municipales. Todo se podrá vender y revender al precio y en la manera que mas acomode á sus dueños, con tal que no perjudiquen á la salud pública; y ninguna persona, corporación ni establecimiento tendrá privilegio de preferencia en las compras*; pero se continuará observando la prohibición de extraer á países extranjeros aquellas cosas que actualmente no se puedan esportar, y las reglas establecidas en cuanto al modo de esportarse los frutos que pueden serlo.

ix. Quedará enteramente libre y espedito el tráfico y comercio interior de granos y demas producciones de unas á otras provincias de la monarquía, y podrán dedicarse á él los ciudadanos de todas clases, almacenar sus acopios donde y como mejor les parezca, y venderlos al precio que les acomode, sin necesidad de matricularse, ni de llevar libros, ni de recoger testimonios de las compras.

x. En ningún caso ni por ningún título se podrá hacer ejecución ni embargo en las mieses que despues de segadas existan en los rastros ó en las eras, hasta que estén limpios y entrojados los granos; pero se podrá poner interventor cuando el deudor no tenga arraigo y no dé fianza suficiente. Hasta la misma época, y mientras que los granos existan en las eras, no permitirán los alcaldes y ayuntamientos de los pueblos que se hagan en ellas cuestuaciones ni demandas algunas de granos por ninguna clase de personas, ni aun por los religiosos de las órdenes mendicantes.

xi. Se observará puntualmente todo lo demas que se halla prevenido por las leyes á favor de los labradores y ganaderos, en cuanto no sea contrario á lo que se manda en este decreto.

ADVERTENCIA.

Que los arrendamientos celebrados por mas de diez años, ó con cláusulas que indiquen perpetuidad ó traslación de dominio, deben pagar alcabala, véase bajo el núm. 2317 de este tomo.

DE LAS PROMESAS Y SUS FIANZAS.*

PARTIDA 5. TIT. XI.

De las Promisiones, e Pleytos, que fazen los omes vnos con otros, en razon de fazer, o de guardar, o de complir algunas cosas.

N. 2980. INTRODUCCION AL TITULO.

Promisiones, e pleytos fazen los omes, vnos con otros, en razon de fazer, o de guardar, o de complir algunas cosas; que son de otra manera, que aquellos pleytos de que fablamos en los Titulos ante deste. E porque son cosas, que como quier que de comienzo son fechas con plazer de amas las partes, nascen despues contiendas, e pleytos entre los omes, por razon dellas. Porende, queremos aqui fablar destas promisiones. E mostrar, que cosa es promission. E a que tiene pro. E en que manera se haze. E entre quales personas. E quantas maneras son de promisiones. E sobre que cosas se puede fazer. E qual pleyto, o postura, deue ser guardado, o non, maguer sea puesto, e firmado. E que pena merecen aquellos que lo non guardaren.

N. 2981. ADVERTENCIA.

Sobre todo este título y el siguiente, es de tenerse presente la ley 1. tit. 1. lib. X. Nov. Rec. puesta en el núm. 2572, por la cual queda uno obligado en cualquier manera que parezca que se quiso obligar á otro, sin poder oponer el defecto de estipulación, falta de escribano &c. No se quiere por esta ley que sean eficaces las obligaciones *contrarias á derecho*, sino que resultando probadas y ciertas de cualquier modo las que son conformes á él, no puedan burlarse ó eludirse á pretexto de falta de solemnidades, ó de ser pacto nudo y simple; y por eso se dice que el hombre queda obligado de cualquier modo que conste quiso obligarse; mas no se dice que queda obligado á cualquiera cosa que conste se obligó, pues la fe ilícita (como dice la ley 38. tit. XI Part. 5.^a) no ha de guardarse ni produce

* El buen orden pedia se tratase aquí de la compra-venta; pero yo sigo el de los títulos de la Novísima Recopilación.

obligación natural. Sobre la inteligencia de esa ley 1. tit. 1. lib. X. Nov. (que es la 2. tit. 16. lib. 5. Recopilación de Castilla, y 3. tit. 8. lib. 3. Ordenamiento real) véase á Diego Perez en este lugar del ordenamiento, á Azevedo y á Antonio Gomez 2. variar. cap. 9.

N. 2982. LEY I.

Que cosa es promission, e a que tiene pro, e en que manera se haze.

Promission es, otorgamiento que fazen los omes vnos con otros, por palabras, e con entención de obligarse, auiniéndose sobre alguna cosa cierta, que deuen dar, o fazer, vnos a otros. E tiene grand pro a las gentes, quando es fecha derechamente, e con razon. Ca aseguran los omes, los vnos a los otros, lo que prometen, e son tenudos de lo guardar. E fazese desta manera; estando presentes amos los que quieren fazer el pleyto de la promission, e diziendo el vno al otro: Prometesme, de dar, o de fazer tal cosa; diziendola señaladamente: e el otro respondiendo, que si promete, o que lo otorga de cumplir. E respondiendo por estas palabras, o por otras semejantes dellas, finca porende obligado, e es tenuto de cumplir, lo que otorga, o promete de dar, o de fazer: e maguer los que fazen tal pleyto, non fablassen amos un lenguaje, como si el vno fablase latino, e el otro arauigo, vale la promission; solamente, que se entienda el vno al otro, sobre la pregunta, e respuesta. Esso mismo dezimos que seria, si fuessen amos de dos lenguajes, maguer non lo entendiese el vno al otro, e estando amos presentes, firmassen el pleyto entre si por alguna trujamania, en que se aueniessen amos a dos, valdria la promission, tambien como si se entendiesen los que fazen el pleyto.

NOTA. Véase la advertencia puesta poco antes, pues solamente para instruccion de esta ley.

N. 2983. LEY II.

Como la promission se deue fazer por palabras, e non por señales.

Pregunta e respuesta, ha menester que sea fecha en la promission, por palabras, e con entendimiento de se obligar. E quando esto fizieren, non deuen