

es tenuto de tornar la cosa en todas guisas, si es en su poder; é si en su poder non es, debe pechar al vendedor todos los daños, é los menoscabos que le vinieron, porque non tornó aquella cosa, que así habia vendida. Góm. en *d. cap. 2. n. 29.* Molin. *d. disp. 374.* en donde responde á los argumentos de Covar., que siente lo contrario, *lib. 3. var. cap. 8. n. 3.* Podrá pues retener la cosa con seguridad el tercer poseedor, si no es que en la primera venta, además del pacto de retrovendo, se hubiere puesto la condicion, de que no pudiese el comprador vender la cosa á otro, pendiente el tiempo de la redencion; porque entónces siendo nula la segunda venta, en cuya virtud la tenia el tercer poseedor, se la podrá quitar el primer comprador, y á este reconvenirle para la retroventa el vendedor. Y si en el pacto se hubiese espresado, que vendiendo el comprador la cosa se considerase no hecha la venta primera, entónces por la segunda reviviria el dominio en el primer vendedor, y la podria pedir como suya por la accion real á cualquiera que la poseyese, Hermos. en *d. l. 42. glos. 7. nn. 4. y 12.* Y en las *glosas 9. y 10.* trata lamente de la pertenencia de los frutos, y de las espensas y mejoras.

29 Y dando fin á los retractos, concluimos diciendo, que en todos ellos el que retrae se subroga en lugar del primer comprador, teniendo lugar en él los efectos de la venta primera; y si se hubieren hecho despues otras ventas, quedan deshechas y anuladas, como si no se hubiesen celebrado, Góm. en *d. l. 70. de Toro n. 35.* Mol. *de just. et. jur. disp. 374.* Del retracto de los oficios públicos, véanse las *leyes 44. y siguientes, tit. 7. lib. 7. de la Nov. Rec.,* y en ellas Azevedo, y del de la jurisdiccion á Larrea *alegac. fiscal. 45.*

TÍTULO XII.

CUÁNDO Y CÓMO SE PAGA LA ALCABALA Y EL LUISMO POR RESCINDIRSE Ó DESHACERSE LA VENTA.

Tít. 12. lib. 10. de la Nov. Rec.

1. *Si se debe alcabala cuando los contrayentes se apartan de la venta que solo estaba perficionada.*
2. *De lo que se debe despues de consumado el contrato.*
3. *De cuando se hace la venta con el pacto de la ley comisoría, ó de la adiccion en dia.*
4. *De cuando se hace con el pacto de retrovendo.*
5. *De cuando ocurren retractos legitimos.*
6. *De las ventas que se rescinden por culpa de los contrayentes ó por la menor edad.*
7. *Cuando la cosa se vende á censo, solo hay una alcabala que se paga por mitad.*

4 Las muchas dificultades que se ofrecen en el asunto de este título, nos han inclinado á tratarlas con separacion y alguna estension. Con el deseo de cansar ménos, solo haremos mencion de la alcabala; pero por la identidad de razon entiéndase tambien del luismo lo que dijéremos, que como veremos al tratar de los censos, se paga de la venta de los bienes enfiteúticos. [Aunque segun la opinion comun de los autores se debe alcabala no solo por las ventas voluntarias, sino tambien por las judiciales, opinaban algunos de ellos que debian esceptuarse de esta regla las adjudicaciones *in solutum*, como puede verse en *Parladorio Rerum quotidianarum, lib. 4. cap. 3. §. 2. números 33. y siguientes.* Tapia, *lib. 3. tit. 3. cap. 6. n. 35.* Mas por *real orden de 24 de diciembre de 1832* se sirvió S. M. declarar que las adjudicaciones *in solutum*, forzosas y voluntarias de bienes pertenecientes á los deudores, que se hagan para pago de acreedores por sus respectivos créditos, se hallan sujetas al derecho de alcabala, que se satisfará, llegue ó no el valor de los bienes adjudicados á cubrir el todo de la deuda, por ser este impuesto una carga que afecta á los

mismos bienes cuando al deudor no le queden otros con que cubrirle. Y la *real orden de 15 de junio de 1835* no solo confirmó la anterior disposición que acabamos de citar, sino que añadió: « que si los acreedores dispusiesen la venta de los bienes que se les adjudicasen para facilitar la aplicación de su importe á los créditos respectivos, se causaría una nueva alcabala, porque este derecho se devenga cuantas veces se enajenan las cosas sujetas á su pago. »]

2 Es constante, sin que nadie lo dude, que los contratos que se constituyen ó perfeccionan por el nudo consentimiento de los contrayentes, cual hemos visto ser el de compra y venta, se disuelven ó deshacen por el nudo consentimiento contrario de los mismos, cuando solo están perfeccionados, sin haberse cumplimentado por ninguna de las partes, por aquella famosa regla de que cualquier cosa se disuelve del mismo modo que se constituyó (1). Si sucediese pues así, y el apartarse los contrayentes mutuamente del contrato, fuese inmediatamente despues de haberlo celebrado, ántes de haber pasado á otros negocios, no se debería alcabala; porque en este caso se juzgaria que no llegó á haber venta, sino que las partes en la misma celebracion del contrato mudaron la voluntad. Pero si el apartarse fuese despues de algun intervalo, se debería, porque el fisco adquirió ya el derecho de exigirla, que no pueden quitarle los contrayentes, *Gutiér. de gabel. ó pract. quæst. lib. 7. quæst. 40. Góm. 2. var. cap. 2. n. 31. Molin. de just. et jur. tract. 2. disp. 373.*

3 Si los contrayentes, ademas de haber perfeccionado la venta con su mutuo consentimiento, pasaron adelante, porque hubo entrega del precio ó de la cosa, ó de uno y otro, se han de distinguir dos casos: I. cuando la hubo solamente de parte del uno: II. cuando de parte de los dos. En el primero, si se disuelve el contrato por voluntad de ellos, devolviendo el uno lo que habia recibido el otro que lo acepta, se debe una sola alcabala; porque solo hay una venta con su disolucion, y de la venta se paga la alcabala, *L. 44. tit. 42. lib. 40. de la Nov. Rec.*, pero no de la disolucion. En el segundo se deben dos alcabalas, porque hay dos ventas, respecto que el pasaje de la resti-

(1) L. 53. de div. reg. jur.

titucion no puede pertenecer ya á la venta primera, si que constituye otra nueva (1), *Molina en d. disp. 373.*

4 Cuando la venta se deshace en virtud del pacto de la ley comisoria, que hemos explicado al *n. 20. del tit. 40.*, juzga A. Góm. en *d. cap. 2. n. 31.* que se debe alcabala, fundado en que la venta fué pura, y quedó perfeccionada, y de consiguiente adquirió derecho el fisco, que las partes no pueden quitarle. Pero es mas probable la contraria opinion, porque produce este pacto la resolucion de la venta, como si no se hubiese hecho; de suerte que el dominio de la cosa vuelve al vendedor sin tradicion alguna. Y el fisco no adquirió derecho á la alcabala irrevocable, sino revocable, pendiente de si la venta se deshacia ó no, *Gutiérrez d. quæst. 40. n. 40. Mol. d. tract. 2. disp. 378. vers. Dubium est. Matienzo, ley. 4. tit. 13. lib. 10. de la Nov. Rec. glos. 3. n. 24.* con la comun. Cuya doctrina la entienden estos autores en el caso de haberse puesto el pacto con palabras directas, diciéndose que si sucedia, *no valdria la venta*, ó de otra manera semejante. Y añaden seria lo contrario, si fuesen oblicuas las palabras, como por ejemplo, si dijera, *que se rescinda ó deshaga la venta*, porque entónces, como esplica muy bien Molina, no se resuelve la venta, como si no se hubiese hecho, sino para que no tenga mas duracion, y por ello siempre se considera que existió. En las ventas hechas con el pacto de la adiccion en dia, de que hemos hablado al *n. 20. del tit. 40.*, diremos deberse una alcabala, que la pagará el segundo comprador, que hizo mejor la condicion del vendedor, si él la hubo, y si no, el que la compró con este pacto.

5 Si la venta se hace con el pacto de *retrovendendo*, ó á carta de gracia, y en fuerza del pacto redime el vendedor la cosa vendida, es la comun sentencia que se debe alcabala de la venta primera, y no de la retroventa, que hace el comprador, *Gutiér. d. quæst. 40. nn. 42. y 43. Mol. d. tract. 2. disp. 374. Góm. d. cap. 2. n. 31.* La razon de lo primero es, porque siendo pura y perfecta la primera venta, adquiere derecho á la alcabala el fisco, y por la retroventa no puede quitársele. Pues aunque por esta vuelve la cosa al dominio del primer vendedor, no vuelve de ma-

(1) L. 58. de pact.

nera, que le pertenezcan los frutos percibidos, mientras duró la venta primera; y de consiguiente no es tan fundamental la rescision, que no le quede algun efecto, y quedando, no debe quitarse el del fisco, como ratiocina Parlad. *lib. 4. rer. quot. cap. 3. § 4. n. 9.* [Esta doctrina se halla confirmada por la *real orden de 11 de julio de 1833*, en la que, enterado el rey de lo espuesto por la direccion general acerca del espediente promovido en solicitud de que se devolviese la cantidad satisfecha por el derecho de alcabala de la venta de una casa, por haber vuelto la finca á poder del vendedor en consecuencia de haberse verificado con pacto de retroventa; se sirvió S. M. resolver, que la venta de que se trataba, estaba sujeta al pago del derecho de alcabala, y que de consiguiente no habia lugar á la devolucion que se solicitaba.] De la retroventa no se debe otra alcabala; porque no tanto se considera nueva venta, como rescision de la primera, y en fuerza del pacto puesto en esta. Pero si el pacto de la retroventa no se puso en la venta primera, sino se añadió despues, se deberia de la retroventa otra alcabala; porque entónces ántes de la añadidura del pacto quedó enteramente consumada la venta primera, sin respecto alguno á la retroventa, que por lo mismo ha de reputarse nueva venta, Gutiér. y Mol. en los *lugares citados*.

6 Cuando sucede el retracto de sangre, el de los comuneros, ó cualquiera otro legítimo, se debe una alcabala y no mas. Que se deba una es claro, porque la primera venta como perfecta la produjo. Y no se disuelve por el retracto, porque la cosa no vuelve al vendedor, sino que pasa por disposicion de la ley al retrayente, quedando este subrogado en todos los efectos en lugar del primer comprador, y anuladas las posteriores ventas que se hubiesen hecho; y de ahí es, que no se debe del retracto otra alcabala.

7 Si se rescindiese la venta por beneficio de la ley, volviendo la cosa al vendedor, sin intervenir retracto alguno ni pacto, como sucede en las que se rescinden por engaño en mas de la mitad del precio, ó por la accion redibitoria, cuando hubo vicio en la cosa vendida, se debe alcabala, como latamente prueba Gutiér. en *d. lib. 7. quest. 44.* con la comun. Es la razon, porque estas ventas no se re-

suelven por pacto resolutivo que haya en el contrato, ni por el mismo derecho, sino por sentencia del juez, á la cual dieron motivo injusto los contrayentes; y seria enormidad, que esta culpa escluyese el derecho que por la venta habia adquirido el fisco. Y á esta misma clase pertenecen las que se rescinden por haberse celebrado con miedo justo, ó por dolo incidente en el contrato. Gutiér. *d. lib. 7. quest. 44.* Parlador. *d. lib. 1. cap. 3. §. 5.*; quienes resuelven con razon lo contrario en el caso de que la venta que hizo un menor se rescinde por el remedio de la restitucion *in integrum*; porque ademas de no haber dado motivo á ello culpa alguna, causa la restitucion el efecto de que la cosa vuelve enteramente á su prístino estado, como si no hubiese habido tal venta.

8 De las ventas que se hacen á censo redimible, habia ántes cuestion si se debian una ó dos alcabalas, y por quién. Pero ha cesado ya por la *cédula de 17 de junio de 1793*, que es la *ley 21. tit. 12. lib. 10. de la Nov. Rec.* que establece se cause una sola, que han de pagar por mitad los contrayentes; y que de la redencion nada se pague. De las permutas ó trueque se paga alcabala, apreciándose cada una de las cosas que se dan, *l. 11. tit. 12. lib. 10. de la Nov. Rec.* para que pague cada uno por lo que da, puesto que la enajena. En las ventas la paga el vendedor á razon de uno por diez, *d. l.* [De las permutas ó trueque en general no se paga alcabala; y solo en el caso de que haya sobreprecio, deberá pagarse de él en la especie en que consista: *ley de 21 de junio de 1842.* La cuota de la alcabala es el cuatro por ciento: *ley 2. tit. 12. lib. 10., supl. de la Nov. Rec.*]

Para facilitar el pago de la alcabala devengada por contratos otorgados en la Península é islas adyacentes sobre fincas que radiquen en posesiones españolas de América ó de Asia ó vice-versa, dispuso la *real orden de 22 de abril de 1842* lo siguiente: ART. 1.º Que todos los que celebren en la Península é islas adyacentes contratos de venta, permuta ó cesion de mejoras de fincas que radiquen en posesiones españolas de América ó de Asia, ó que por cualquiera otro motivo produzcan traslacion de dominio, se presenten al intendente de la provincia en que haya de otorgarse la escritura, y alianzen á su satisfaccion y bajo

su responsabilidad, y la del contador de la misma que ha de calificar la fianza, el pago del derecho causado por la venta en las cajas del distrito en que estén situadas las fincas. ART. 2.º Que se archiven en la contaduría estas obligaciones, y se dé por la misma á los interesados una certificacion que acredite haberse asegurado el referido derecho, y en vista de ella franqueará el escribano que hubiese otorgado la escritura las copias que se le pidieren, uniéndose á la original dicha certificacion. ART. 3.º Que aun así no se tome razon de la escritura en el oficio de hipotecas hasta que se justifique haberse hecho el pago del derecho con certificacion competentemente legalizada de las cajas en que se haya realizado, el cual se verificará dentro de un año si los predios estuviesen en las islas Filipinas y de seis meses en las Antillas. ART. 4.º Que presentada que sea la insinuada certificacion que comprende el pago, se cancelará la fianza; y poniéndose á continuacion por la contaduría una nota de haberse hecho así, se devolverá al interesado ó á quien le represente, para que entregada al escribano anote en la escritura quedar cubierta la alcabala, y se tome la razon conveniente en la oficina de hipotecas. ART. 5.º Que estas diligencias deben ser muy sencillas, y cuanto basten á asegurar el pago del espresado derecho de alcabala, sin originar molestias ni dilaciones á los interesados, con cuyo objeto no se les exigirá que para la fianza se otorgue escritura. ART. 6.º Que las mismas formalidades se practicarán en América y Asia respecto de los que celebren iguales contratos de fincas que radiquen en la Península ó sus islas adyacentes. ART. 7.º Y que los contratos que se celebren sin haberse cumplido en ellos las determinaciones contenidas en esta resolucion serán nulos, y los escribanos que otorguen las escrituras con semejantes vicios incurrirán en las penas preñadas por las leyes 29. y 30. tit. 13. lib. 8. de la Recopilacion de Indias.]

9 Por la mucha semejanza que tiene con el contrato de venta el del cambio ó permuta, queremos hablar aquí brevemente de él, y de los demas inominados, como se hace en el libro de Partidas. Cambio es, dice la ley 1. tit. 6. P. 5. Dar y otorgar una cosa señalada por otra, y añade ser tres sus especies: I. Cuando se hace con prometimiento

de lo cumplir. II. Con palabras simples, sin que haya promesa, conviniéndose los dos, aunque no estén presentes las cosas, y sin entrego de una ni otra parte. III. Cuando ademas de la convencion cumplieron los dos ó uno de ellos tan solamente en entregar la cosa. En los cambios de la primera especie establece la l. 3. d. tit. 6. que á ninguno de los dos es permitido arrepentirse contra la voluntad del otro, y que si alguno no lo quisiere cumplir, debé pechar al otro los daños y menoscabos que le vinieron. Y de los de la especie II. dice lo contrario: bien que Gregor. Lóp. en la glos 4. despues de haber hablado mucho, inclina á que ahora no podrá tampoco apartarse el uno sin el consentimiento del otro en los de esta especie, por lo que dispone la ley famosísima 1. tit. 1. lib. 10. de la Nov. Rec. De la III. especie dice la misma l. 3. tit. 6. P. 5. que si habiendo cumplido el uno no quisiere cumplir el otro, tendrá aquel la eleccion de recobrar lo que dió, ó pedir los daños y menoscabos, al tenor de lo que jurare, con la tasa del juez. Y lo mismo dispone de los otros tres contratos inominados la l. últ. d. tit. 6.

TÍTULO XIII.

DE LOS LOGUEROS É DE LOS ARRENDAMIENTOS.

Tít. 8. lib. 5. P. 5. (4).

1. y 4. Nombres del contrato y contrayentes.
2. Qué sea arrendamiento.
3. Quiénes pueden dar ó tomar arrendamientos, y qué cosas pueden arrendarse.
4. Esplicacion útil de voces.
5. 6. De la obligacion del que da en arriendo.
7. 8. De la obligacion del arrendatario.
9. De la culpa que debe prestarse en este contrato.
10. 11. De la baja ó aumento de la paga por mala ó buena cosecha.
12. 13. Cuándo puede ser espelido el arrendador.

(4) Tit. 25. lib. 5. Inst.

14. *Que puede el dueño durante el tiempo del arrendamiento vender la cosa arrendada, y del efecto de esta venta; y el arrendador subarrendar.*
15. *De los arrendamientos que hacen los que administran algun oficio.*
16. *De las pujas en los arrendamientos de derechos reales, ó de propios y arbitrios de los pueblos, y en las ventas de bienes de obras pias.*

1 El *tit. 8. lib. 5. P. 5.* lleva la inscripcion que acabamos de poner á este nuestro; y su *ley 1.* dice, que hablando propiamente, loguero se predica de las obras y arrendamiento de las cosas; pero en las *leyes 2. 3. y otras* ya se toman promiscuamente estas dos voces como á sinónimas; y en el dia no hacemos uso de la voz *loguero*. Llamamos á este contrato *arriendo ó arrendamiento*, y así lo llamaremos aquí. En cuanto á casas, se suele decir tambien *alquiler*, *l. 5. d. tit. 8.*, cuyo nombre se da tambien algunas veces al arrendamiento de cosas, *l. 14. d. tit. 8.* y en las obras *ajuste*, aplicándole este nombre por su naturaleza general.

2 Es el arrendamiento *Contrato en que se convienen los contrayentes, que por el uso de alguna cosa, ú obras de la persona ó bestia, se dé cierto precio en dineros contados*, *l. 1. d. tit. 8. P. 5.*, y es el segundo de los consensuales. Esta definicion hace ver la mucha semejanza que tiene este contrato con el de compra y venta, perfeccionándose por el solo consentimiento de las partes, y debiendo ser el precio cierto consistente en dinero efectivo. Y tambien manifiesta, que por el arrendamiento solo pasa al arrendatario el uso de la cosa, y no el dominio, ni la verdadera posesion que queda en el que le concedió, *l. 5. d. tit. 30. P. 3.*; en lo que, y en ser temporal se diferencia del de compra y venta.

3 Pueden arrendar, tanto activa como pasivamente, esto es, dar ó recibir en arrendamiento (porque de ambas maneras puede tomarse esta voz) las mismas personas que pueden comprar y vender, á escepcion de los caballeros, esto es, los soldados y oficiales de la corte del rey, que no pueden ser arrendadores de campos ajenos, porque no se embaracen de hacer el servicio del rey, *d. l. 2. tit. 8. P.*

5. (1). Por la definicion hemos visto que no solo pueden ser arrendadas las cosas, sino tambien las obras de alguna persona ó bestia, como sucede en los jornales, en los que el jornalero presta sus obras en servicio mio por cierto precio que le doy. Y en cuanto á cosas, pueden tambien arrendarse aquellas incorporales ó derechos, cuyo uso puede trasferirse á otro por utilidad suya, como el usufructo en los términos que hemos explicado en el *tit. 3. n. 12.*

4 No deja de embarazar para la esplicacion de este título, el que segun hemos insinuado arriba, la palabra *arrendar* se predica tanto del que concede el arrendamiento como del que le recibe: lo que tambien sucede en la voz *arrendador*, pero con ménos frecuencia; porque casi siempre se dice del que toma el arrendamiento, como en las *leyes 21. y 24. y otras de d. tit. 8.* Sin embargo Aso y de Manuel en sus *Instituciones*, hablando de este contrato, llaman *arrendador* al que concede el arriendo, y al que le toma *arrendatario*. No negamos ser espedito este modo de hablar; pero no nos atrevemos á adoptarle, porque como acabamos de decir, nuestras leyes dicen casi siempre *arrendador* al que recibe el arrendamiento. Lo haremos pues tambien así llamando á este *arrendador ó arrendatario*, y al que le concede *dueño ó locador*, castellanizando la voz latina *locator*, y de este modo evitaremos la confusion.

5 Por este contrato está obligado el dueño de la cosa á conceder y facilitar el libre uso de ella al que la recibe en arriendo, para que pueda utilizarse, aprovechándose de sus frutos, y este en recompensa de ello á pagar al dueño el precio ó arrendamiento en que se han convenido. Examinemos pues estas obligaciones. Si al arrendador se le impide el uso de la cosa por el mismo dueño, ú otro á quien él pueda resistir, tendrá este la obligacion de satisfacerle todos los daños y menoscabos que le vinieren por esta razon; y aun las ganancias que pudiera haber hecho en aquellas cosas que tenia arrendadas, si se las hubieran dejado disfrutar. Y lo mismo sucederá si el dueño, esto es, el que se tituló tal y concedió el arrendamiento, no pudiere superar el impedimento; porque le opone el que tiene derecho para ello como el verdadero dueño que aparece, ú otro que tenia

(1) *l. 50. l. 51. C. de locat. conduc.*

empeñada la cosa; y el que concedió el arrendamiento lo sabia al tiempo del contrato. Mas si entónces no lo sabia, solo estará obligado á volver el precio ó paga que recibió; y si nada recibió, nada tendrá que pagar. Pero si los arrendadores hubiesen hecho mejoras tales en las cosas arrendadas, que valiesen mas, estarán obligados á pagárselas, á juicio de peritos, aquellos que se apoderasen de ellas. Lo que llevamos dicho en este *núm.* se entiende en el caso que los arrendadores tuvieran buena fe, cuando tomaron en arriendo las cosas, creyendo que lo concedia quien tenia derecho de arrendarlas; pues si la tenian mala, sabiendo que eran de otro, no tendrian demanda alguna contra aquellos de quien las tenian, como todo consta en la *ley 24. d. tit. 8.* (1) Tambien estará obligado á pagar los daños y menoscabos al arrendador aquel dueño que le alquila toneles ú otros vasos malos ó quebrantados, para meter en ellos vino ó aceite, que metido allí se pierde ó toma mal sabor, si no es que supiese el arrendador que eran malos, aunque lo ignorase el dueño; porque todo hombre debe saber si es buena ó mala aquella cosa que alquila, esto es, da en arrendamiento, *l. 14. d. tit. 8.*

6 Como el que paga el precio ó arrendamiento es el arrendador, y el que le cobra el locador, diremos, que cuando se arriendan las obras, es locador de ellas el jornalero ú oficial que las presta, y el que se aprovecha de ellas el arrendador; y de ahí es que si los que las prestan fueren culpables en no prestarlas lealmente, procurando el provecho del que las paga, tendrian obligacion de pagarle los daños y menoscabos al que las recibe, por dejar de tributarle el uso de ellas que debe, de la misma manera que lo hemos dicho de los arrendamientos de las cosas en el *n. antecedente, l. 15. d. tit. 8.*

7 El arrendatario por su parte está obligado á cuidar bien de la cosa que se arrienda, como si fuese propia, *l. 7. d. tit. 8.*, y á pagar al locador el precio en que se han convenido, al tiempo espresado en la convencion, ó segun la costumbre que haya en el lugar; ó si uno y otro falta, al fin del año, *l. 4. d. tit. 8.* Y si no lo pagare al tiempo convenido, ó á mas tardar al fin del año, puede el locador es-

(1) L. 35. locat. v. cond.

perle de la cosa arrendada. Y si fuere casa, están obligadas al pago de alquiler, y de los menoscabos que en ella hubiese ocasionado el arrendador, todas las cosas que se hallaren en la misma casa, las que podrá retener hasta que cobre, formando escrito de ellas ante vecinos; y lo mismo si la cosa arrendada es heredad ó tierra, con sola la diferencia que las cosas halladas en esta solamente están obligadas en el caso que se hubieren metido con ciencia del dueño locador, *l. 5. d. t. 8.* Greg. Lóp. en la *glosa 4. de esta ley* dice, citando á otros, que esta doctrina solo debe entenderse de las cosas que se llevaron á la casa con la intencion de que hubiesen de quedar allí; pero no de las que estaban interinamente, como las mercaderías de un comerciante.

8 Si la casa estuviere alquilada hasta cierto tiempo, pagando el arrendador á los plazos convenidos, no se le puede echar de ella, hasta que el tiempo sea cumplido, *l. 6. d. tit. 8.*, si no es que sucedieren algunos casos referidos en la *misma ley*, y son: I. Si el dueño no podia continuar en vivir en la casa de su habitacion, porque se caia, amenazaba ruina, ú otra causa grave, y no tenia otra en que morar; ó si se casase un hijo suyo, ó se liciese caballero. II. Si despues de hecho el arrendamiento apareciese en la casa alquilada, necesidad de obrar en ella para que no se cayera. III. Cuando el arrendador usase mal de la casa, haciendo en ella algun mal para que se empeorase, ó teniendo malas mujeres, ó malos hombres, de que se siguiese mal á la vecindad (1). IV. Si estando la casa arrendada para cuatro ó cinco años, con precio señalado para cada año, pasasen dos años sin que pagase. En cuanto al primer caso, advierte Góm. 2. *var. cap. 3. n. 6.* que para ser causa de espulsion la necesidad en el dueño de no poder continuar el vivir en la casa de su morada, es menester que esta necesidad suceda despues de hecho el arrendamiento. Y Greg. Lóp. en la *glos. 5. de d. l. 6.* esplicando aquellas palabras de la ley: *Y si los ficiese caballeros*, dice, que tal vez se pusieron, porque segun costumbre antigua de España, los caballeros (soldados) solian habitar separados de los padres, y necesitaban casa; y añade que por esta razon de-

(1) L. 5. C. de locat. et cond.

berá decirse lo mismo, si el hijo fuese juez ó abogado, que hubiese menester casa capaz separada de la de su padre.

9 Como este contrato contiene utilidad de ambos contrayentes, se deberá prestar en él la culpa que llamamos media ó leve, ó negligencia, esto es, deberá poner cada uno de los contrayentes en lo que es de su obligacion; aquella diligencia que pone en sus cosas, como consta de *d. l. 7.*, que hablando del arrendador de tierras pone varios ejemplos, y de la *ley 44. d. título 8.* que los pone tambien hablando del locador, y los notamos arriba *númer. 5.* Si el locador de obras ofreciese la diligencia, ó las alquilara en cosa que exige mucho cuidado, debería prestar tambien la culpa levisima, ó lo que es lo mismo, poner cuanta diligencia pudiese, *l. 45. l. 8. d. tit. 8.* que solo esceptúa la ocasion, ó como solemos llamar, caso fortuito: el cual solo se presta por tres cosas: I. Cuando por pacto se obliga á ello alguno de los contrayentes (1). II. Si el arrendador tuviese tardanza en volyer la cosa, y despues de ella sucediese el caso (2). III. Si por su culpa acaeciese el caso (3), como lo dijimos de todos los contratos en el *tit. 10. n. 38.*

40 La equidad que debe observarse en todos los contratos exige, que el precio que ha de pagar el arrendatario tenga proporcion ó igualdad con el provecho que saca del uso de la cosa que le concede el dueño; y de ahí es, ser aplicable á este contrato cuanto dijimos del de compra y venta en el *tit. 10. n. 36.* Y ademas debe advertirse en su progreso, que el considerable y extraordinario aumento ó disminucion de frutos puede causar variacion en el precio que ha de pagar el arrendador. Si de alguna heredad arrendada se perdiesen ó destruyesen todos los frutos por algun caso ú ocasion que acaeciese, que no fuese muy acostumbrada, no está tenido el arrendador á dar cosa alguna del precio, pues es justo, que perdiendo él la simiente y gastos del cultivo, pierda el dueño la renta que debia haber, *l. 22. d. tit. 8. (4)*, la que pone varios ejemplos de estas ocasiones. Y Greg. Lóp. en su *glos. 3.* interpretando aquellas palabras: *Que no fuese muy acostumbrada*, dice que

(1) *L. 25. de div. reg. jur.* (2) *L. 25. l. 82. § 1. de verb. obl.*
 (3) § 2. *Inst. quib. mod. re contrahit. oblig.* (4) *L. 45. § 2. locat. cond.*

si los casos fueren de los acostumbrados ó frecuentes, no tendría lugar la remision de la paga (4): cuya razon puede ser, porque de estos, por su frecuencia, debe creerse que pensaron en ellos los contrayentes, y los desprecia-ron, bajando en su razon el precio. Pero si no se perdiesen todos los frutos, y el arrendador cogiere alguna parte de ellos, quiere la *misma ley 22.* que tenga la eleccion, ó de dar al dueño todo el arrendamiento, ó lo que sobrare de los frutos despues de sacar para sí las despensas que hizo; y que si se perdiesen por culpa del arrendador, esté obligado á pagar todo el precio. Tratan latamente, y tan bien como acostumbran, este asunto Molin. *de just. et jur. tract. 2. disp. 495.* y el Señor Covar. *practicar. quest. cap. 30.*, el cual en el *vers. Vidi*, dice haber visto muchas veces en la chancillería de Granada decidirse estas cuestiones sin atenderse á *d. l. 22.* haciéndose la remision ó baja del precio en la tercera ó cuarta parte, segun el arbitrio de los jueces; por cuanto no es fácil hacerse constar ni de la cantidad de los frutos ni de las impensas, por las varias y diferentes deposiciones de los testigos; y que él se habia conformado muchísimas veces con estas sentencias.

41 El derecho que, segun acabamos de decir, tiene el arrendador, de que no puede exigírsele paga alguna, cuando por ocasion de aventura se pierden todos los frutos, no tendrá lugar, si al contraerse el arrendamiento se obligó á pagar el precio en cualquier ocasion que se perdieren, *l. 23. d. tit. 8.* que tambien señala otro caso, cuando habiéndose hecho el arrendamiento por dos ó mas años, se pierden los frutos en el uno, y en el anterior ó posterior se cogen con tanta abundancia, que bastan para pagar el precio de los dos años, y los gastos que en ellos se hicieron; pues entónces pagará tambien el precio por razon del año malo ó estéril; y aunque el locador le hubiese ya hecho remision del de aquel año, se lo podrá pedir despues sobreviniendo el abundante, *d. l. 23.* v en su *glosa 5.* Gregor. Lóp. (2). Si por aventura acaeciese que la heredad arrendada diere tantos frutos en un año, que pueden montar mas del doble de lo que solia rendir un año con otro, de-

(1) *D. l. 45. § 2.* (2) *L. 45. § 4. locat. cond.* que lo explica muy bien, y con mas estension su glosa.

berá el arrendador doblar el arrendamiento; pero no si la tal abundancia provino de la mayor industria ó cultivo del arrendador, ó por mejoras que hubiese hecho, *d. l. 23.*, que da al fin la razon de la primera parte, de ser cosa justa que el dueño á quien pertenece la pérdida, cuando no hay frutos, tenga el beneficio cuando los haya abundantes. Jamas he visto en la práctica este caso de pedir el dueño paga doble, sin embargo que siempre he sido muy apasionado á asuntos de agricultura, y cuento ya 70 años cumplidos en el dia 18 de febrero del presente año 1804, en que escribo esto de mano propia, como todo lo demas restante de esta obra, en la que no he tenido ayudante alguno, ni aun material.

12 Cumplido el tiempo del arrendamiento, debe ser tornada la cosa á su dueño. Y si por ventura fuere rebelde el que fué arrendador, no queriéndola entregar hasta que fuese dada sentencia contra él, debe tornarla despues, doblada la paga, á su dueño, y satisfacerle ademas los menoscabos, que por su culpa hubiere en aquella cosa, *l. 18. d. tit. 8.* Y por lo contrario, si la hubiese mejorado haciendo labores ó cosas de nuevo, de suerte que vale mas en renta que cuando la tomó, debe el dueño abonárselas ó pagándolas, ó descontándolas del precio del arrendamiento; si no es que se pactase, que no las podia pedir, *l. 24. d. tit. 8.* Tampoco hay práctica de darse la paga doblada por no tornarse ó entregarse la cosa arrendada.

13 El arrendamiento que se acabó por haberse cumplido el tiempo, puede renovarse espresa ó tácitamente. Si la cosa arrendada fuese tierra, se entenderá renovado el arrendamiento por un año, si el arrendador permanece en ella tres dias, debiendo pagar en su razon el arrendador el mismo precio, que en cada uno de los pasados. Pero si fuere casa, solo se entiende la renovacion en los dias que la habitó, *l. 20. d. tit. 8.* que da la razon de esta diferencia. Y ahora nuevamente se ha mandado *por carta del supremo real Consejo de 26 de mayo de 1770, que es la ley 3. tit. 40. lib. 40. de la Nov. Rec.*, que para no entenderse renovado el arrendamiento para el año siguiente, es menester que el dueño avise al arrendador, ó este al dueño al principio del año último, que en el que sigue cesará ya, con el fin de que cada uno de ellos pueda aviarse,

sin respecto al arrendamiento, por otra parte. [En el *decreto de las Cortes de 8 de junio de 1813*, restablecido en *6 de setiembre de 1836*, relativo al fomento de la agricultura y ganadería, se hallan las siguientes disposiciones relativas á la materia de arrendamientos, dictada con el fin de cortar antiguos abusos y de hermanar los derechos del propietario con los del arrendador: ART. 2.º 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 tasacion, aunque podrán usar en su caso del remedio de la lesion y engaño con arreglo á las leyes. ART. 3.º Los arriendos obligarán del mismo modo á los herederos de ambas partes. ART. 4.º En los nuevos arrendamientos de cualesquiera fincas ninguna persona ni corporacion podrá, bajo pretexto alguno, alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño. ART. 5.º 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 posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del contrato; pero si tres dias 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. ART. 6.º 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 ántes; y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesion, una vez desahuciado por el dueño. No se entienda sin embargo que este artículo hace novedad alguna en la actual constitucion de los foros de Asturias y Galicia y demas provincias que estén en igual caso. ART. 7.º El arrendatario no podrá subarrendar ni

traspasar el todo ni parte de la finca sin aprobacion del dueño; pero podrá sin ella vender ó ceder al precio que le parezca, alguna parte de los pastos ó frutos, á no ser que en el contrato se estipule otra cosa.

En los arrendamientos de casas y otros edificios urbanos debe guardarse la *ley de 9 de abril de 1842* que dice así: ART. 1.º Los dueños de casas y otros edificios urbanos, así en la corte como en los demas pueblos de la Península ó islas adyacentes, en uso del legítimo derecho de propiedad, podrán arrendarlos libremente desde la publicacion de esta ley, arreglando y estableciendo con los arrendatarios los pactos y condiciones que les parecieren convenientes; los cuales serán cumplidos y observados á la letra. ART. 2.º Si en estos contratos se hubiere estipulado tiempo fijo para su duracion, fenecerá el arrendamiento cumplido el plazo, sin necesidad de desahucio por una ni otra parte. Mas si no se hubiere fijado tiempo ni pactado desahucio, ó cumplido el tiempo fijado, continuase de hecho el arrendamiento por consentimiento tácito de las partes, el dueño no podrá desalojar al arrendatario, ni este dejar el predio sin dar aviso á la otra parte con la anticipacion que se hallare adoptada por la costumbre general del pueblo, y en otro caso con la de 40 dias. ART. 3.º Los arrendamientos ya hechos y pendientes á la publicacion de esta ley se cumplirán en los términos en que se hayan celebrado, y por todo el tiempo y en la forma que debian durar con arreglo á la ley que ha regido en Madrid hasta ahora, reales resoluciones, práctica y costumbre vigentes al tiempo de celebrarse dichos contratos. ART. 4.º Quedan derogadas para en lo sucesivo la *ley 8. tit. 40. lib. 40. de la Novísima Recopilacion*, y cualesquiera otras reales resoluciones, práctica ó costumbre que sean contrarias á lo establecido en los artículos precedentes.]

44 Es permitido al dueño vender la cosa arrendada, ántes de concluirse el tiempo del arriendo, y entonces puede el comprador echar de ella al arrendatario; pero el dueño está obligado á restituir al arrendador tanta parte del precio, cuanto tiempo le quedaba á este para aprovecharse de ella, *l. 49. d. tit. 8.* y Greg. Lóp. en la *glosa 4. de la misma ley* funda, que se estiende esta obligacion á pagarle los menoscabos, y Góm. 2. *var. cap. 2. n. 9.* Y

pone la *propia ley* (1) dos casos en que el arrendador no puede ser echado por el comprador: I. Si hizo pacto con el vendedor de no poderle echar durante el tiempo del arrendamiento. II. Cuando este se hubiese hecho para toda la vida del arrendador, ó para siempre. Góm. *cap. 3. n. 9.* quiere estender esta doctrina al caso en que el arrendamiento se haya hecho para diez ó mas años, y lo mismo indica Covar. *lib. 2. variar. cap. 15. n. 2.*; pero Greg. Lóp. en la *glos. 7. de d. l. 9.* inclina á lo contrario. Puede tambien el arrendador dar á otro en arriendo lo que á él se le arrendó, ó como suele decirse subarrendar, como no se le haya prohibido por pacto (2), Góm. 2. *var. cap. 3. n. 11.*

45 Por la muerte del locador ó del arrendador no se acaba el arrendamiento: permanecen sus efectos en los herederos del difunto, *l. 2. d. tit. 8. (3).* Esto debe entenderse cuando el locador dió en arriendo cosa que pertenecia á su patrimonio. Pero en cuanto á arrendamientos concedidos por el que está en algun oficio, dignidad ó administracion, ha de distinguirse en la manera que se sigue: si los frutos ó rentas de la cosa arrendada pertenecen á alguna iglesia, ciudad ó á algun otro, como sucede en la mayor parte de los arrendamientos que otorgan los prelados de la Iglesia, los que tienen alguna prebenda, los regidores, los tutores ó curadores; dura el arrendamiento aunque muera el que lo concedió, sin que puedan apartarse ni los sucesores en la administracion, ni el arrendador hasta que se concluya el tiempo establecido. Y es la razon, porque este arrendamiento fué hecho en nombre administrativo, y los de esta clase nunca flaquean por la muerte de la persona, y el oficio nunca muere. Pero si los frutos están destinados, y sirven para el uso y sustento del locador, se acabará con su muerte; porque lo hizo, y se entiende hecho á nombre propio, y como que regia el oficio, cuya representacion cesa con su muerte, sin que pueda él estenderla á su sucesor, *l. 9. tit. 17. P. 1.* De este modo fenecen los arrendamientos que hacen los curas de sus primicias, y los poseedores de bienes mayorazgados ó fideicomisados de los que pertenecen al mayorazgo ó fideicomiso,

(1) L. 23. s. 4. locat. cond. (2) L. 6. C. de locat. et cond.

(3) L. 10. eod.

Góm. 2. var. cap. 3. n. 8. Covar. 2. var. cap. 15. desde el n. 5. Molin. de just. et jur. tract. 2. disp. 492. y el otro Molin. de primog. Hispan. lib. 4. cap. 24.

46 Advertimos últimamente en conclusion de este título, que en los arrendamientos de rentas reales hay lugar á la puja despues de haberse rematado, si alguno quisiere aumentar el precio, de modo que llegase á diezmo entero, esto es, la décima parte del precio en que estaba hecho el remate, ó á lo ménos á la mitad del diezmo que llama *media puja* entera: cuyo aumento ó puja ha de dividirse en cuatro partes iguales, siendo las tres para el real patrimonio, y la otra para aquel á cuyo favor se habia rematado, y es escluido por la puja, *ll. 2. y 3. tit. 13. lib. 9. de la Recop.* Despues del segundo ó postrimero remate, no puede ya admitirse puja, si no es que fuere de voluntad de las partes, ó tan grande que montare la cuarta parte de la renta, *l. 5. d. tit. 13.* y esta es la que suele llamarse *cuarta puja*. El modo de gobernarse este asunto está esparcido en las leyes del mismo *tit. 13.* Y todas las circunstancias prevenidas para estas pujas, están mandadas observar en los arrendamientos de los bienes pertenecientes á los pueblos (*Propios y Arbitrios*) por decreto del supremo real Consejo del año 1774, que es la ley 16. *tit. 16. lib. 7. de la Nov. Rec.* Esta cuarta puja tiene tambien lugar en las ventas ó enajenaciones de los bienes raíces de los hospitales, y otras obras pias, segun el cap. 13. de la instruccion de 2 de febrero de 1799, mandada observar en dichas ventas.

TÍTULO XIV.

DE LOS CENSOS.

Tít. 15. lib. 40. de la Nov. Rec.

1. Razon del método.
2. Qué sea censo, sus especies, y la definicion del enfiteutico.
3. Derechos que produce la enfiteusis á favor del dueño directo.
4. Derechos del enfiteuta.

5. 6. 7. Particularidades que se observan en el reino de Valencia.
8. 9. Qué sea censo reservativo, y lo gravoso que es en muchos pueblos del reino de Valencia.
10. 11. Diferencia entre el censo reservativo y enfiteutico; y cómo se ha de decidir si hay duda de si es uno u otro.
12. Modos de constituirse el censo reservativo, y qué se ha de resolver cuando se duda si es tal ó consignativo.
13. 14. Modos de constituirse el censo consignativo, y se explica su definicion.
15. Varias divisiones de este censo.
16. Se explica el vitalicio.
17. Que no hay censo personal.
18. De los juros, y que son propiamente censos.
19. 20. 21. 22. 23. Tres cosas son necesarias para la constitucion del censo, precio, pensión y cosa en que se funda; y se explica lo perteneciente al precio.
24. De la pensión.
25. 26. 27. 28. 29. 30. Se trata latamente de la cosa censada, y si es ó no hipoteca.
31. 32. 33. Si pereciendo en parte la cosa, de suerte que la parte que restare produzca frutos bastantes para la paga de la pensión, perece tambien en parte el censo.
34. Que las cosas en que se constituye deben ser fructíferas é inmuebles.
35. 36. 37. 38. De los pactos que se suelen poner en los censos.
39. hasta el 47. Se trata latamente de los modos de extinguirse los censos.
48. Del debitorio; y que hablando con rigor no es censo.
49. Que en cuanto á la intencion de los acreedores, tanto los debitorios como las cartas de gracia son censos.
50. 51. Del oficio de hipotecas, y razon de haberse introducido.