

dadanos à vender sus cosas por interesarse ó la pública utilidad ó alguna otra causa favorable. Sigue despues especificando varios de ellos en los que se dá lugar para esto por la antigua legislacion.

Vease la restriccion 3.^a seccion 4. tit. 4. de nuestra constitucion que literalmente dice: „El presidente no podrá ocupar la propiedad de ningun particular ni corporacion, ni turbarlo en la posesion, uso ó aprovechamiento de ella; y si en algun caso fuere necesario para un objeto de conocida utilidad general tomar la propiedad de un particular ó corporacion, no lo podrá hacer sin previa aprobacion del senado, y en sus recesos del consejo de gobierno, indemnizando siempre á la parte interesada à juicio de hombres buenos elegidos por ella y el gobierno.”

Pueden tambien verse el capitulo 11 de las ordenanzas de Bilbao y los autos acordados [ya citados] números 299 y 300 del último foliage de Montemayor y Beleña, que tratan de la compra ó empeño de municiones de guerra, alhajas, &c.

TITULO XXV.

De la locacion conduccion.

El segundo contrato consensual es la locacion conduccion: por él se dá el uso de alguna cosa por cierto tiempo, ó las obras por una cantidad determinada que sirve de paga. (1) Decimos que la locacion es un contrato consensual, porque se perfecciona por solo el consentimiento: se añade que por él solo se concede el uso, porque aqui no se trata de trasferir el dominio como en la venta, ni que el otro contrayente reciba la cosa en guarda como en el depósito, sino de que el conductor use de la cosa por algun tiempo ó se aproveche de las obras. Finalmente, se dice que debe intervenir alquiler ó paga determinada, porque si no es asi no será locacion conduccion, sino comodato ú otro contrato innominado. (2)

Por lo que hace á la division, es-

(1) L. 1. tit. 2. P. 5.

(2) La misma ley en el medie.

te contrato se divide en locacion conduccion de cosa, y se verifica cuando se concede el uso de alguna por cierta merced, v. g. una casa, un vestido: de obras, cuando se hacen algunas mecánicas conviniéndose en el estipendio: como cuando un sastré cose un vestido por tantos reales en que se convino: ó de obra, cuando se promete hacer alguna por cierta merced: v. g. si la república contrata con un arquitecto que le haga un puente por tantos pesos. Mas en estas especies de locacion se debe observar que las personas de los que conducen ó alquilan tienen diversos nombres: asi el que toma alquilada una casa se llama *inquilino*, el que un campo se llama *colono* ó *arrendatario*, el que tributos ó alcabalas *publicano*, y el que obras *redentor*.

A mas de esto nuestras leyes distinguen *arrendamiento*, *flete* y *alquiler*. Arrendamiento se dice la paga que se dá por el uso de una heredad: flete, la que se dá al dueño de un navio por trasportar algunos bienes en el, de un lugar à otro; y alquiler, la paga que se dá por

el uso de cualquiera otra cosa. (1) Generalmente hablando en este contrato el que da la paga se llama *conductor*, y el que la recibe *locador*.

Pasemos á los requisitos esenciales de este contrato, que son del todo semejantes á los de la compra y venta. Asi pues, como para ella eran necesarias tres cosas, á saber: consentimiento de las partes, cosa cierta, y precio; del mismo modo para la locacion conduccion se requiere consentimiento, cosa ú obras que se presten, y alquiler ó merced. Para mayor claridad trataremos separadamente de cada uno de estos requisitos.

El primero es el consentimiento: porque como hemos dicho, este contrato es consensual que recibe su perfeccion por solo el mútuo consentimiento, de donde nacen los consecutarios siguientes: 1.º que nace la obligacion y accion de este contrato al momento que convienen entre sí las partes acerca de la cosa y de la merced ó alquiler: 2.º que pueden celebrar este contrato to-

(1) L. 1. ya citada.

dos aquellos que pueden comprar y vender, porque pueden disponer libremente de sus cosas. (1) Pero á los caballeros y oficiales de la córte está prohibido tomar en arrendamiento heredes agenas, (2) porque no se aparten del servicio público á que estan destinados. Asimismo los consejeros, oidores, alcaldes de córte, contadores mayores, sus oficiales y los de la real casa, comendadores, alcaides, regidores, alguaciles, oficiales del consejo y otras personas poderosas, no pueden ser conductores ni recaudadores de rentas reales ni concejiles de las ciudades en que ejercen sus oficios. (3)

Otro requisito esencial para la locacion, es la cosa y obra que se alquila. Tales son todas las que estan en el comercio, sean muebles ó raices. y aun mas las cosas eclesiásticas, y las que pertenecen al patrimonio de la ciudad. 2.º Pero las cosas que han de servir de materia á este contrato no deben ser

(1) L. 2. tit. 8. P. 5.

(2) Dicha ley 2.

(3) Ll. 12. tit. 4. lib. 3. y 4. tit. 5. lib. 7. y 4. 5. 7. y 9. tit. 10. lib. 9. Rec. de Cast.

fungibles, pues entonces no será el uso el que se concede solamente, sino tambien el dominio. 3. Pueden darse en locacion toda especie de obras con tal que sean honestas; (1) pero no las liberales ó que se ejercitan con el ingenio porque estas no admiten estimacion, y asi no se dice que alquilan su trabajo los profesores de ciencias ni los abogados.

El tercer requisito esencial de este contrato, es la merced ó alquiler. Mas asi como deciamos tratando de la compra y venta, que el precio de ella debe consistir en dinero contado; del mismo modo el alquiler en la locacion conduccion. De suerte, que conviniendose los contrayentes en que la paga se haga en otra cosa que no sea dinero efectivo; v. g. en frutos ó en ganado, ya no será locacion, sino contrato innominado, que podrá ser *do ut des*, ó *do ut facias*. (1) Pero si lo seria si despues de haberse tratado y concertado la paga que se habia de hacer en di-

L. (1) 3. tit. 8. P. 5.

L. (1) ey 1. de esto titulo.

nero, quisiese recibir otra cosa el locador, pues entonces no se variaria la naturaleza del contrato. Del mismo modo, asi como en la compra y venta el precio debe ser verdadero, justo y cierto, asi tambien el alquiler en la locacion conduccion debe ser verdadero, por que si no degenerará en donacion ó comodato. Debe ser justo, porque si no habrá accion para rescindir el contrato. (1) Finalmente, debe ser cierto, ó por sí ó por relacion á otra cosa: v. g. te alquilo por la paga que Ticio estimare justa. (2) La razon es, porque de otra suerte no convendrian los contrayentes en una misma cosa.

Para que el importe del alquiler ó paga sea justo, se debe arreglar á las leyes ó costumbre del lugar, y si no la hubiere se deberá hacer una convencion equitativa entre las partes. (3) Y por lo que hace á los jornales de los obreros está dispuesto que se tasan por

(1) L. 1. tit. tit. 11. lib. 5. Rec. de Cast.

(2) L. 4. tit. 8. P. 5.

(3) L. 4 tit. 8. P. 5.

los concejos y que se paguen cada dia, si ellos los pidieren. (1)

Pasemos ahora á la obligacion que nace de este contrato, lo que trataremos en varias conclusiones. 1.^a *El locador debe dar el uso de la cosa prometida.* 2.^a *El conductor debe pagar el alquiler ó pension al tiempo señalado, y no habiendolo, al fin del año.* (2) 3.^a *No pagando al plazo tratado, puede el locador quitar la cosa al conductor, y para ser satisfecho tiene hipoteca tácita en los bienes que hallare en la cosa ó fundo arrendado.* (3) Mas siendo puntual en pagar no puede ser desposeido de la casa alquilada si no es en cuatro casos. 1.^o Cuando al locador se le cae la casa en que mora y no tiene otra, ó está enemistado en aquella vecindad, ó si casase alguno de sus hijos ó los hiciere caballeros. 2.^o Si despues de alquilada apareciere que amenazaba ruina si no se reparaba. Pero en estos dos casos debe el dueño de la casa dar al alquilador

(1) Ll. 3. y 4. tit. 11. lib. 7. Rec. de Cast.

(2) L. 4. tit. 8. Part. 5.

(3) L. 5. tit. 8. Part. 5.

otra en que more, ó descontarle del alquiler tanta parte cuanta importe el tiempo que deje de habitar en ella. El 3.º cuando el alquilador usase mal de la casa con perjuicio de la vecindad. 4.º Cuando hubiese sido en contrato para cuatro ó cinco años con condicion de dar la paga determinada cada año y pasaren dos sin pagarla. (1) 4.º. *Ambos contrayentes están obligados à la culpa leve por ser este un contrato que cede en utilidad de los dos.* (2) Pero estará obligado à la culpa levisima el que se ofreciese à trasportar de un lugar à otro alguna cosa fácil de derramarse como vino, aceite; ó de quebrarse, como cristales ó mármoles, y asi deberá poner para el trasporte todo aquel cuidado y diligencia que pondria un hombre exactísimo. (3)

5.º. *Al caso fortuito nunca estará obligado el conductor, si no es que lo quiera tomar en sí, ó venga por su culpa.* (4)

(1) L. 6. tit. 8. P. 5.

(2) L. 7. tit. 8. P. 5.

(3) L. 3. del mismo tit.

(4) Dha. ley 8.

Si los frutos se destruyeren ó perdieren por caso fortuito como son lluvias excesivas, gran sequedad, avenidas de rios, granizo &c. ó por otra causa semejante, nada debe pagar el conductor por el arrendamiento de aquel año; pero si coje algunos frutos, está en su eleccion dar al locador todo su importe, ó si no entregarle los frutos que haya logrado, deducidas las espensas hechas en sus labores. Mas si la perdida viniese por su culpa como si fuese por labrar ó custodiar mal la heredad, ó por espinas ó malas yerbas que en ellas nacieren, ó porque dió causa à que algun enemigo suyo los quemase por venganza, ó los talase y robase, debe satisfacerlo enteramente, y el peligro y daño será de su cuenta y no de la del locador. (1)

A mas del caso dicho deberá el conductor pagar el arrendamiento aunque no se logren los frutos, si de dos años v. g. por los que tomó el fundo, en el uno de ellos cojiese tan abundantemente, que alcanzase para satisfacer

(1) L. 22. tit. 8. P. 5.

las expensas hechas en los dos; lo cual se debe entender cuando la abundancia viniese por acaso, y no por industria extraordinaria del conductor.

Si el arrendador ó arrendatario murieren dentro del tiempo que debe durar el contrato, las obligaciones reciprocas pasan á los herederos de entrambos, si no es que fuese locacion conduccion de obras, ó si la cosa arrendada fuese el usufructo de una heredad: pues todo lo que es personal espira con la persona (1)

Resta tratar de las acciones que nacen de este contrato, las cuales se llaman como él, *de locacion conduccion*. Una y otra es directa, porque tanto el locador como el conductor se obligan desde el principio por la misma naturaleza del contrato; el primero á dar el uso de la cosa ó á practicar las obras prometidas, y el segundo á pagar la pension ó alquiler.

(1) Ll. 2. y 3. tit. 8 P. 5.

ADICION.

Deberá tenerse presente en esta materia el decreto de las cortes españolas de fecha de 8 de junio de 1813 que fue dado para el fomento de la agricultura y ganadería, y por esto trata de los arrendamientos de fincas rústicas.

Se hace de desear un arreglo sobre los arriendos y sub-arriendos de las fincas urbanas; el aumento de poblacion en las grandes ciudades y otras muchas circunstancias hacen presentar mil casos en los que el fraude y la opulencia oprimen al ignorante y desvalido. Vease para mayor instruccion el cap. 10 de la parte primera del Febrero reformado.

APENDICE.

De los censos.

AUNQUE esta palabra *censo*, tiene diversos significados, aquí se toma por un derecho de percibir cierta pension ó rédito anual procedente de la traslacion del dominio de alguna cosa, hecha á favor de aquel que queda obligado á pagar el rédito.