

los oficios públicos, véanse las *leyes 23. y siguientes, tit. 3. lib. 7. de la Recop.* y en ellas á Azevedo, y del de la jurisdiccion á Larrea *alegac. fiscal. 45.*

TITULO XII.

CUANDO Y COMO SE PAGA

LA ALCABALA Y EL LUISMO POR RESCINDIRSE Ó DESHACERSE LA VENTA.

Tit. 17. lib. 9. de la Recop.

1. *Si se debe alcabala cuando los contrayentes se apartan de la venta que solo estaba perfeccionada.*
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 retrovendendo.*
5. *De cuando ocurren retractos legítimos.*
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.*

Las muchas dificultades que se ofrecen en el asunto de este titulo nos han inclinado á tratarlas con separacion y alguna extension. Con el deseo de cansar ménos, solo harémos mencion de la alcabala; pero por la identidad de razon entiéndase tambien del luismo lo que dixémos, que como verémos al tratar de los censos, se paga de la venta de los bienes enfitéuticos.

2 Es constante sin que nadie lo dude, que los contratos que se constituyen ó perfeccionan por el nudo consentimiento de los contrayentes, qual hemos visto ser el de compra y venta, se disuelven ó deshacen por el nudo consentimiento contrario de los mismos, quando solo están perfeccionados, sin haberse cumplimentado por ninguna de las partes, por aquella famosa regla de que qualquier 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 haberle celebrado, ántes de haber pasado á otros negocios,

(1) *L. 35. de div. reg. jur.*

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 mudáron la voluntad. Pero si el apartarse fuese despues de algun intervalo, se debería; porque el fisco adquirió ya el derecho de exígir la, que no pueden quitarle los contrayentes, Gutier. de gabel. & pract. quæst. lib. 7. quæst. 10 Gom. 2. var. cap. 2. n. 31. Molina de just. et jur. tract. 2. disp. 373.

3 Si los contrayentes, ademas de haber perficionado la venta con su mutuo consentimiento, pasáron 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 al 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. 1. tit. 17. lib. 9. de la Recop. pero no de la disolucion. En el segundo se deben dos alcabalas, porque hay dos ventas, respecto que el pasage de la

CUANDO Y COMO SE PAGA LA ALCABALA 93.
restitucion no puede pertenecer ya á la venta primera, sino 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 título 10. juzga Antonio Gomez en d. cap. 2. n. 31. que se debe alcabala, fundado en que la venta fué pura, y quedó perficionada, 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, Gutier. d. quæst. 10. n. 10. Mol. d. tract. 2. disp. 378. vers. Dubium est. Matienzo lib. 5. de la Recop. tit. 11. l. 7. glos. 3. n. 21. con la comunión. Cuya doctrina la entienden estos autores en el caso de haberse puesto el pacto con palabras directas, diciéndose que si sucedia, no val-

(1) L. 58. de pact.

dria la venta, ó de otra manera semejante. Y añaden seria lo contrario si fuesen oblicuas las palabras, como por exemplo, si dixera, *que se rescinda ó deshaga la venta*, porque entónçes como explica muy bien Molina, no se resuelve la venta, como si no se hubiese hecho, sino para que no tén-ga 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. 10. dire-mos 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 *retroviendo*, 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, Gutier. d. *quæst.* 10. nn. 12. y 13. Mol. d. *tract.* 2. *disp.* 374. Gom. 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

COMO Y CUANDO SE PAGA LA ALCABALA. 95.
por esta vuelve la cosa al dominio del primer vendedor, no vuelve de manera, 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 dice *Parlad. lib. 1. rer. quot. cap. 3. §. 4. n. 9.* 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 ésta. Pero si el pacto de la retroventa no se puso en la venta primera, sino se añadió despues, se debería de la retroventa otra alcabala; porque entónçes 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, Gutier. y Mol. en los lugares citados.

6 Cuando sucede el retracto de sangre, el de los comuneros, ó cualquier otro legitimo, 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
Tom. II.

por disposición 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 rescindiere 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 acción redibitoria, cuando hubo vicio en la cosa vendida, se debe alcabala como latamente prueba Gutier. en *d. lib. 7. quest. 11.* con la comun. Y es la razon, porque estas ventas no se resuelven por pacto resolutivo que haya en el contrato, ni por el mismo derecho, sino por sentencia del Juez, á la cual diéron motivo injusto los contrayentes. Y seria enormidad, que esta culpa excluyese 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, Gutier. *d. lib. 7. quest. 14.* Parlador *d. lib. 1. cap. 3. §. 5.*, quienes resuelven con ra-

COMO Y CUANDO SE PAGA LA ALCABALA. 97.
zon 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 pristino estado, como sino 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 quien. Pero ha cesado ya por la *cédula de 17 de junio de 1793*, que establece se cause una sola, que han de pagar por mitad los contrayentes; y que de la redencion nada se pague.

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 innominados, como se hace en el *libro de Partidas*. Cambio es, dice la *l. 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 esten presen-

tes las cosas, y sin entrego de una ni otra parte. III. Cuando además de la conven-
cion cumplieron los dos ó uno de ellos tan-
solamente en entregar la cosa. En los cam-
bios de la primera especie establece la *l. 3. d. tit. 6.* que á ninguno de los dos es per-
mitido arrepentirse contra la voluntad del
otro; y que si alguno no lo quisiere cum-
plir, debe pechar al otro los daños y me-
noscabos que le vinieron. Y de los de la
especie II. dice lo contrario: bien que Greg.
Lop. en la *glos. 4.* despues de haber ha-
blado mucho, inclina á que ahora no po-
drá tampoco apartarse el uno sin el con-
sentimiento del otro en los de esta especie,
por lo que dispone la *ley famosísima 2. tit. 16. lib. 5. de la Recop.* De la III. especie
dice la misma *l. 3. tit. 6. P. 5.* que si ha-
biendo cumplido el uno no quisiere cum-
plir 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 innominados la *l. ult. d. tit. 6.*

TITULO XIII.

DE LOS LOGUEROS E DE
LOS ARRENDAMIENTOS.

Tit. 8. lib. 5. P. 5. (1).

1. Nombres del contrato y contrayentes, y n. 4.
 2. Qué sea arrendamiento.
 3. Quiénes pueden dar ó tomar arrendamientos, y qué cosas pueden arrendarse.
 4. Explicacion útil de voces.
 5. 6. De la obligacion del que da en arrendamiento.
 7. 8. De la obligacion del arrendatario.
 9. De la culpa que debe prestarse en este contrato.
 10. 11. De la baxa ó aumento de la paga por mala ó buena cosecha.
 12. 13. Quando puede ser expelido el arrendador.
 14. Que puede el dueño durante el tiempo del arrendamiento vender la cosa arrendada, y del efecto de esta venta; y el arrendador subarrendar.
- (1). Tit. 25. lib. 3. Inst.

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 pías.

EL tit. 8. lib. 5. P. 5. lleva la inscripción 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 definición 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. 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 excepcion de los caballeros, esto es, los soldados y oficiales de la corte del Rey, que no pueden ser arrendadores de campos agenos, porque no se embaracen de hacer el servicio del Rey, d. l. 2. tit. 8. P. 5. (1). Por la definición hemos visto que no solo pueden ser arrendadas las cosas, sino tam-

(1) L. 30. l. 31. C. de locat. conduc.

bien 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 quanto á cosas pueden tambien arrendarse aquellas incorporeales ó derechos, cuyo uso puede transferirse á otro por utilidad suya, como el usufruto en los términos que hemos explicado en el *tit. 3. n. 12.*

4 No dexa de embarazar la explicación de *este titulo*, el que según 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; por que casi siempre se dice del que toma el arrendamiento, como en las *leyes 21. 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 expedito 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 lla-

DE LOS LOGUEROS Y ARRENDAMIENTOS. 103.
mando 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 dexado disfrutar. Y lo mismo sucederá si el dueño, esto es, el que se tituló tal, y concedió el arrendamiento, no pudiese superar el impedimento: porque le opondrá el que tiene derecho para ello, como el verdadero dueño, que aparece, ú otro que tuviese empeñada la cosa; y sabiéndolo al tiempo del contrato el que concedió el

Tom. II.

arrendamiento. Mas si entónces no lo sabia, solo estara 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 *num.* se entiende en el caso que los arrendadores tuviesen buena fe, cuando tomaron en arriendo las cosas, creyendo que lo concedia quien tenia derecho de arrendarlas; pues si la tenían mala, sabiendo que eran de otro, no tendrian demanda alguna contra aquellos, de quienes las tenían, como todo consta en la *ley 21. 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 aceyte, que metido allí, se pierde ó toma mal sabor, sino es que supiese el arrendador que eran malos, aunque lo ignorase el dueño; porque todo hombre debe saber si es buena ó mala

(1) *L. 33. locat. et conf.*

DE LOS LOGUEROS Y ARRENDAMIENTOS. 105.
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, tendrán obligación de pagarle los daños y menoscabos al que las recibe, por dexar de tributarle el uso debido de ellas, 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 expresado en la convencion, ó segun la costumbre que haya en el lugar, ó si uno y otro falta, al fin del año, *l. 4. tit. 8.* Y si no lo pagare al tiempo convenido, ó á mas tardar al fin del año, puede el locador expelerle de la

cosa arrendada: Y si fuere casa están obligadas al pago del 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. tit. 8. Greg. Lop. en la glos. 4. de esta l. 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 en las que estuviesen 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. sino es que sucedieren algunos casos referidos en la misma ley, y son:*
I. Si el dueño no podia continuar viviendo en la casa de su habitacion, porque se caía, amenazaba ruina, ú otra causa gra-

ve, y no tenia otra en que morar, ó si se casase un hijo suyo, ó se hiciese 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 mugeres, 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 quanto al I. caso advierte Gom. 2. var. cap. 3. n. 6. que para ser causa de expulsion la necesidad en el dueño de no poder continuar viviendo en la casa de su morada, es menester que esta necesidad suceda despues de hecho el arrendamiento. Y Greg. Lop. en la glos. 5. de d. l. 6. explicando aquellas palabras de la ley: *¶ si los ficiere 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;

(1) *L. 3. C. de locat. et cond.*

y añade, que por esta razon deberá 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 exemplos, y de la *ley 14. d. tit. 8.* que los pone tambien, hablando del locador, y los notamos arriba *num. 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 cuanto diligencia pudiese, *l. 15. l. 8. d. tit. 8.* que solo exceptúa la ocasion, ó como solemos llamar caso fortuito; el cual solo se presta por tres causas: I. Cuando por pacto se obliga á ello alguno de dos contrayentes (1). II. Si el arrendador tuviese tar-

(1) *L. 23. de div. reg. jur.*

danza en volver la cosa, y despues de ella sucediese el caso (1). III. Si por su culpa acaeciese el caso (2), como lo diximos de todos los contratos en el *tit. 10. n. 38.*

10 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, quanto diximos 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. (3)*, la

(1) *L. 23. l. 82. §. 1. de verb. obl.*

(2) *§. 2. Inst. quib. mod. re contrahit. oblig. (3) L. 15. §. 2. locat. cond.*

que pone varios exemplos de estas ocasiones. Y Greg. Lop. en su *glos.* 3. interpretando aquellas palabras: *Que no fuese muy acostumbrada*, dice, que si los casos fueren de los acostumbrados ó frecuentes, no tendría lugar la remision de la paga (1): cuya razon puede ser, porque de estos, por su frecuencia, debe creerse que pensaron en ellos los contrayentes, y los desprecian, baxando 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. quæst. 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.* hacién-

(1) *d. l. 15. §. 2.*

DE LOS LOGUEROS Y ARRENDAMIENTOS. III.
dese la remision ó baxa del precio, en la tercera ó cuarta parte, segun el arbitrio de los Jueces; por cuánto 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.

II El derecho que, segun acabamos de decir, tiene el arrendador, de que no puede exígirsele 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.* y en *Tomo. II.*

112. LIBRO II. TITULO XIII. *de rei hereditatis*
su glosa 5. Gregor. Lop. (1). 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, deberá 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 1801. 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 tomada la cosa á su due-

(1) *L. 15. §. 4. locat. cond. que lo explica muy bien, y con mas extension su glosa.*

DE LOS LOGUEROS Y ARRENDAMIENTOS. 113.
ño. Y si por ventura fuere rebelde el que fué arrendador, no queriéndola entregar hasta que fuese dada sentencia contra él, debe tornar despues á su dueño, doblada la paga 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 valga mas en renta, que cuando la tomó, debe el dueño abonárselas ó pagándolas, ó descontándolas del precio del arrendamiento; sino es que se pactase, que no las podria pedir, *l. 24. d. tit. 8.* Tampoco hay práctica de darse la paga doblada por no tomarse ó entregarse la cosa arrendada.

13 El arrendamiento que se acabó, por haberse cumplido el tiempo, puede renovarse expresa 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 di-



ferencia. Y ahora nuevamente se ha mandado por carta del Supremo Real Consejo de 26 de mayo de 1770, 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.

14. Es permitido al dueño vender la cosa arrendada, ántes de concluirse el tiempo del arriendo, y entónces puede el comprador echar de ella al arrendatario; pero el dueño está obligado á restituír al arrendador tanta parte del precio, quanto tiempo le quedaba á este para aprovecharse de ella, *l. 19. d. tit. 8.* y Greg. Lop. en la *glos. 4. de la misma ley* funda, que se extiende esta obligacion á pagarle los menoscabos, y Gom. 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 tiem-

(1) *L. 25. §. 1. locat. cond.*

DE LOS LOGUEROS Y ARRENDAMIENTOS. 115.
po del arrendamiento. II. Cuando este se hubiese hecho para toda la vida del arrendador, ó para siempre. Gom. *cap. 3. n. 9.* quiere extender esta doctrina al caso en que el arrendamiento se haya hecho para 10. ó mas años, y lo mismo indica Covar. *lib. 2. var. cap. 15. n. 2.* pero Greg. Lop. 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 (1), Gom. 2. *var. cap. 3. n. 11.*

15. 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.* (2). Esto debe entenderse, quando el locador dió en arriendo cosa que pertenecia á su patrimonio. Pero en quanto 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 perte-

(1) *L. 6. C. de locat. et cond.*

(2) *L. 10. eod.*

116. LIBRO II. TITULO XIII.
necen á alguna Iglesia, Ciudad ó 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 administración, 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 representación cesa con su muerte, sin que pueda él extenderla 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, *Gom. 2. var. cap. 3. n. 8. Covar. 2. var. cap. 15. desde el n. 5. Molin.*

DE LOS LOGUEROS Y ARRENDAMIENTOS. 117.
de just. et jur. tract. 2. disp. 492. y el otro *Molin. de primog. Hispan. lib. 1. cap. 21.*
16 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 se 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 excluído 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 1771. Esta cuarta puja tiene tambien lugar en las ventas ó enagenaciones de los bienes raíces de los hospitales, y otras obras pias, segun el cap. 13. de la instruccion de 22. de febrero de 1799, mandada observar en dichas ventas.

INDIAS. Todo arrendador de derechos reales debe ser favorecido de los Justicias, para que en la cobranza tenga toda facilidad, y buen despacho l. 44. lib. 8. tit. 13. Recop. de Ind. Pero en ningun arrendamiento, asiento ó contrata de algun ramo de Real Hacienda se puede estipular libertad de derechos, ni moderacion de precio con los géneros de estanco. Real orden de 17 de septiembre de 1778.

Por lo que pertenece al artículo de alcabalas, hay muchas determinaciones que no se ponen por ser de Jurisdiccion privativa, con apelacion á la Junta Superior de Real Hacienda, conforme á la Real orden de 17. de marzo de 1786: veanse los dos títulos 13. y 14. de la Recop. de Ind. y los artículos 2. 4. 5. 6. 76. 77. 78. 79. 80. 144. y 145. de la ordenanza de instruc-

DE LOS LOGUEROS Y ARRENDAMIENTOS. 119.
cion de intendentes, copiada al fin del 2. tomo de autos acordados del Sr. Beleña. Y desde la página 74. hasta la 88. tom. 1. último foliaje.

TITULO XIV. DE LOS CENSOS.

Tit. 15. lib. 5. de la Recop.

1. Razon del método.
2. Qué sea censo, sus especies, y la definicion del enfiteútico.
3. Derechos que produce el enfiteusis á favor del dueño directo.
4. Derechos del enfiteuta.
5. 6. 7. Particularidades que se observan en el Reyno de Valencia.
8. 9. Qué sea censo reservativo, y lo gravoso que es en muchos pueblos del Reyno de Valencia.
10. 11. Diferencia entre el censo reservativo y enfiteútico: y cómo se ha de decidir, si hay duda de si es uno ú otro.
12. Modos de constituirse el censo reservativo: y qué se ha de resolver, cuando se duda si es tal ó consignativo.