

## CAPITULO QUINTO.

## De los arrendamientos.

- §. 1. ¿Que se entiende por arrendar?
2. ¿Quienes tienen facultad de hacer arrendamientos?
3. Los magistrados y otros que ejercen oficios públicos están inhibidos de tomar en arrendamiento las rentas Reales.
4. Los facultativos tasadores de obras públicas no pueden tomar á su cargo dichas obras ni tener parte en la contrata.
5. En el contrato de arrendamiento no cabe prescripción.
6. Los oficios públicos jurisdiccionales no pueden ser arrendados.
7. Efectos del contrato de arrendamiento.
8. El arrendador debe manifestar al arrendatario los defectos de la cosa arrendada, pena de saneamiento.
9. Igualmente está obligado á satisfacer las cargas que tuviere sobre sí la finca arrendada.
10. También lo está á abonar al arrendatario las mejoras subsistentes que hubiere hecho en ella.
11. ¿Que reglas se han de observar en el arriendo de una finca propia de varios dueños que no están conformes?
12. El arrendatario está obligado á la conservación de la finca, debiendo abonar al arrendador el perjuicio que resulte en su menoscabo.
13. Lo está igualmente á pagarle la pensión estipulada, y en qué términos.
14. Los productos de la finca arrendada están afectos á la responsabilidad del pago, y por lo mismo tiene el arrendador acción á retenerlos.
15. Aunque el socio que disfruta solo la finca en que otros tienen parte, debe darla á estos en los frutos que produzca, no está obligado á darles alquileres, si es una casa y la habita.
16. Si los frutos de la finca arrendada se pierden por casos fortuitos, no está obligado el arrendatario á pagar la pensión estipulada.
17. Esto no tiene lugar cuando el año anterior ó posterior han sido muy productivos, ni cuando en el contrato hay renuncia del caso de esterilidad.
18. Duda resuelta sobre sucesos extraordinarios, y medio de evitar cuantas pueden ocurrir en esta materia.
19. Si el arriendo se hace por un tanto de frutos según fuere la cosecha, no hay derecho á otra cosa, sean los años estériles ó abundantes.

20. El arrendador de rentas Reales no puede pedir descuento por razón de esterilidad, ni alegar lesión, aun cuando en el contrato no intervenga expresa renuncia.
21. Casos en que no há lugar á la compensación de esterilidad en los arrendamientos, aunque no renunciase á ella expresamente el arrendatario.
22. Los herederos universales del arrendador y arrendatario deben pasar por el contrato que estos dejaron hecho.
23. Exceptuase por ser personal el arriendo del usufructo de una finca.
24. El menor, la muger casada y el prelado eclesiástico deben pasar por los arriendos que hicieron el curador, el marido y el predecesor.
25. ¿Quienes no están obligados á pasar por los arrendamientos hechos por los dueños anteriores de la finca?
26. Si el arrendatario conserva la finca tres días más del plazo porque la arrendó, queda obligado por otro año.
27. El arrendatario está obligado bajo varias penas á devolver á su dueño la cosa arrendada luego que espire el arrendamiento.
28. En el arriendo de casa hay casos en que puede el arrendador desalojar al arrendatario antes de que aquel espire.
29. Casos en que el arrendatario puede ser echado de la finca arrendada, aunque no sea casa, y casos en que no lo podrá ser.
30. ¿Cuándo podrá el arrendatario subarrendar la finca?
31. Variedad de opiniones sobre si tiene ó no el arrendador acción sobre los frutos de la finca, estando subarrendada, cuando le es deudor el arrendatario.
32. En la Corte se reputan perpetuos los arrendamientos de las casas en favor de los inquilinos.
33. Cuando con causa legal el dueño echa de su casa á su inquilino la ley concede á este el término de cuarenta días en la Corte.
34. Actualmente sobre el alquiler de las casas de Madrid rige el auto acordado del Consejo del año de 1792.
35. Artículo 1.º Del auto referido sobre la preferencia en los arrendamientos de dichas casas.
36. Artículo 2.º Sobre el derecho de los sucesores del inquilino á continuar en el alquiler.
37. Artículo 3.º Sobre el derecho de tasación de diez en diez años.
38. Artículo 4.º Sobre los subarriendos y traspasos.
39. Artículo 5.º Sobre la devolución de los alquileres anticipados.
40. Artículo 6.º No deben tener

se inhabitadas las casas aun cuandola fundaciones prohiban que se alquilen.

41. Artículo 7.º Las personas destinadas fuera de la Corte no pueden retener las habitaciones que ocupaban en ella.

42. Artículo 8.º Las almonedas no podrán durar mas que seis meses.

43. Artículo 9.º Nadie puede conservar para sí dos casas.

44. Artículo 10. Los inquilinos dejen sin litigio á los dueños las casas que han de habitar los segundos.

45. Artículo 11. Sobre cortar varios abusos en los subarriendos y traspasos.

46. Artículo 12. No se admitirán demandas en la ejecucion del auto dicho.

47. El que alquila debe dar las cosas en estado de servir á su objeto.

48. La cosa alquilada debe devolverse en buen estado.

49. Cláusulas que debe contener la escritura de arrendamientos.

*Escrituras correspondientes á este capítulo.*

1. **A**rrendar ó locar es entregar á otro alguna finca para que se utilice de ella por tiempo y precio cierto, ó segun la costumbre del pueblo. Alquilar es dar alguna cosa mueble ó semoviente para que otro la use y se sirva de ella por tiempo y cantidad determinada (1). *Colono* se llama el que recibe en arrendamiento algun predio rústico, é *inquilino* el que lo toma urbano (\*). Tambien se arriendan los productos eventuales de algun

1 Proem. y ley 1. tit. 8. Part. 5.

\* Antes de pasar mas adelante convendrá explicar bien las palabras para evitar confusion. La voz arrendar se toma en nuestras leyes activa y pasivamente, esto es, significa á veces dar y á veces recibir en arrendamiento. Por esto el sustantivo arrendador se aplica tambien indistintamente á las dos personas que hacen el contrato, y aun, segun el uso del dia, se extiende mas bien por el que recibe el arriendo, siendo asi que este deberia llamarse arrendatario para distinguirlo del otro, que es propriamente el arrendador. Don Juan Sala en sus *Ilustraciones del derecho Real de España*, haciéndose cargo de esta analogia trató de salvarla; y aunque no desaprobó las voces de arrendador y arrendatario usadas por los doctores Arso y Manuel en sus *Instituciones del Derecho de Castilla*; sin embargo como la primera ofrece la significacion de ambos contrayentes, le pareció mejor castellanizar la voz

latina *locator*, llamando locador al que da el arriendo, y arrendador ó arrendatario al que le recibe. Febrero usa tambien las voces de *locador* y *conductor*; pero no vemos que haya necesidad de ellas, pues conviniendo en la indicada diferencia de arrendador y arrendatario, basta para evitar equivocaciones, y no se introducen voces extrañas; sin embargo las dejaremos á veces en el texto del autor. Con respecto á la voz arrendar queda la dificultad en pie, pues no hay dos verbos para distinguir los dos actos de dar y de recibir en arrendamiento, á menos de acudir al circunloquio ó inventar una voz nueva. En algunos pueblos se llama *logar* al ajustar á un hombre ó sus obras para segar ú otras labores, y seria de desear que esta voz se introdujese generalmente para significar el acto de dar en arriendo, en cuyo caso la voz arrendar pudiera aplicarse exclusivamente al acto de recibirle. Preseindiendo ya de esta cuestion gramatical, se dice *ar-*

derecho por cantidad fija, como el noveno decimal, los portazgos &c.

2. Todo aquel que tiene facultad de contratar puede dar en arriendo sus bienes, y ser arrendatario de los agenos (1). Sin embargo los corregidores no pueden arrendar sus oficios ni otros que por este respecto les corresponda proveer (2), ni los preladados eclesiásticos los suyos, ni poner vicario recibiendo en pago precio alguno (3). Los caballeros y oficiales de la Corte estan privados de tomar en arrendamiento posesiones agenas (4).

3. Los consejeros, oidores, alcaldes de Corte y sus tenientes, contadores mayores, sus oficiales y los de la Real casa, caballeros, comendadores, alcaldes, regidores, escribanos, alguaciles, oficiales del Consejo y otras personas poderosas, no pueden ser arrendatarios ni recaudadores por mayor ni menor, ni fiadores, aseguradores ó abonadores de rentas Reales ni concejiles de las ciudades, villas y lugares en que ejercen sus oficios, pena de privacion de estos, y perder la cuarta parte de sus bienes (5), ni tampoco los eclesiásticos si no dan fianzas legas, llanas y abonadas (6).

4. Los facultativos que tasaren las obras públicas de construccion de puentes, su reparacion y otras, ya se costean de los caudales públicos, ya de cuenta de los pueblos, no deben ser admitidos á las posturas y remates de dichas obras; poniéndose en estos por precisa condicion dicha circunstancia, y jurando ademas los postores que no tendrán parte directa ni indirectamente en las referidas obras los maestros que hubieren tasado su costo, so pena de nulidad del remate, de privacion de oficio, y de no ser admitidos á tales contratos si en algun caso contravinieren á esta disposicion (7).

5. Todas las cosas del comercio humano, ya sean muebles, raices ó semovientes, y las obras de manos, pueden arrendarse ó alquilarse por tiempo limitado ó por la vida de alguno de los contrayentes ó de ambos (8); y por ningun trascurso de tiempo puede el conductor ó arrendatario alegar prescripcion ni dejar de pagar la renta, porque la propiedad no es suya, sino del loca-

rendar cuando se da ó toma en arrendamiento alguna renta, heredad ó posesion; alquilar, cuando se da ó toma en alquiler ó arrendamiento alguna casa, caballeria ú otras cosas por cierta cantidad ó tiempo; y ajustar ó concertar cuando se trata de obras.

1 Leyes 2. tit. 8. Part. 5. y 7. tit. 17. lib. 3. del Fuero Real.

T. II

2 Leyes 4 y 6. tit. 6. lib. 7. Nov. Rec.

3 Ley 8. tit. 17. Part. 1.

4 Ley 2. tit. 8. Part. 5.

5 Leyes 7. tit. 9. lib. 7 y 2. tit. 10. lib.

10. Nov. Rec.

6 Ley 1. tit. 10. lib. 10. Nov. Rec.

7 Real cédula de 17 de junio de 1786.

8 Leyes 2 y 3. tit. 8. Part. 5.

dor, en cuyo nombre la tiene (1), por lo que se llama *mero detentor*; y así para que ninguno alegue prescripción, si se le hace el arrendamiento por diez años, es muy conveniente que no exceda de ocho ó nueve, pues luego puede prorogársele, y se evitan pleitos (\*).

6. Los oficios públicos de jurisdicción, como jueces, regidores, merinos, alguaciles y otros semejantes, no pueden ser arrendados, y si sus dueños los arriendan, los pierden; y los arrendatarios, si los usan, incurren en las penas establecidas contra los que ejercen oficios públicos, no perteneciéndoles (2). Tampoco deben arrendarse los oficios de escribanos (3); bien que la costumbre general del reino está en contrario. Los bienes eclesiásticos solo deben ser arrendados por tres años fructíferos, á menos que se impetere facultad Apostólica que los amplíe (4); pero no está admitida la disposición Pontificia que lo prohíbe, y así se arriendan como los profanos (\*\*).

7. En fuerza de este contrato el arrendador ó locador y el conductor ó arrendatario quedan obligados; el primero á entregar al segundo la cosa arrendada, y á permitirle que por el tiempo estipulado use de ella y goce de sus frutos; y el segundo á satisfacer al primero el precio convenido mientras la disfrute. Si el locador no puede entregar la cosa arrendada, bien porque el derecho se lo prohíba, bien porque por algun caso fortuito ú otro motivo justo se lo impida, queda disuelto el contrato. Si estando ya en poder del conductor pereciere la cosa por culpa de este, queda obligado al resarcimiento del daño que hubiere sufrido: si pereciere por culpa del locador, debe este abonar al arrendatario el interés en que ha sido perjudicado. Si en la destrucción de la cosa no ha habido culpa ni dolo por parte de ninguno de los contrayentes, sino por alguna ocurrencia casual; ó bien no pudiere usarla el arrendatario por impedimento de tercero; ni el uno está obligado á satisfacer el precio, ni el otro á

1 Leyes 5. tit. 30. Part. 3 y 1. tit. 8. lib. 11. Nov. Rec.

\* Es tan manifesto en las leyes últimamente citadas que el arrendatario no puede prescribir la cosa arrendada, que yo no temeria ningun pleito, aun cuando diese en arrendamiento una heredad por cincuenta años. *Febrero reformado.*

2 Ley 4. tit. 6. lib. 7. Nov. Rec. y Real provisión de 28 de abril de 1786 acordada sobre su observancia.

3 Leyes 8 y 9. tit. 6 y 19. tit. 15. lib. 7. Nov. Rec.

4 Extravag. *Ambitiosa*; de reb. *Ecclesiastica alienand.*

\*\* Para evitar el monopolio de los frutos de primera necesidad, y por otras consideraciones importantes dirigidas á contener el precio de los granos, se comunicó en circular de 23 de junio de 1798 á los obispos, cabildos &c. una Real resolución para que no se permitan en lo sucesivo subastas públicas de las rentas decimales, voto de Santiago ni otras rentas de cualesquiera comunidades, personas eclesiásticas ni seculares.

resarcir el interés que debia sacar el conductor del uso de la cosa arrendada. Por último si el arrendatario no usa de la finca por culpa ó abandono suyo, está sin embargo obligado á pagar al arrendador el precio ó pensión íntegra, á menos que este luego que la vea desamparada la arriende á otro por el mismo precio por no haber sufrido menoscabo; porque si lo ha sufrido por el abandono del conductor, podrá reclamarlo del mismo (1).

8. Debe manifestar el arrendador al arrendatario los vicios ocultos de la cosa locada, y cumplir en todo la convención hecha, de suerte que por su culpa no experimente perjuicio, y de lo contrario devolverle el precio del arrendamiento, las utilidades que con este podia adquirir y los daños que se le irroguen; pues por la naturaleza del contrato está sujeto al total saneamiento de lo referido, aunque no se exprese, á menos que se pacte lo contrario (2).

9. Está obligado igualmente el arrendador á satisfacer las cargas y tributos públicos que por razón de la cosa locada se deben, y á repararla de modo que el conductor pueda usarla cómodamente el tiempo estipulado; y no haciéndolo, tiene acción para pedir que la repare, ó le minore el equivalente precio; y á ello debe ser compelido.

10. Asimismo lo está á abonarle las expensas y mejoras hechas en ella, que han de subsistir despues de concluida la locación (3); y no queriendo abonárselas, tiene facultad de llevarlas, si pueden quitarse sin perjudicar á la finca, y en su defecto retener esta por via de compensación el tiempo preciso para su reintegro (4); pero si cuando celebran el contrato, pactan lo contrario, ó hay otra costumbre en el lugar en que existe la finca, ó no han de durar mas que el tiempo de la locación por haberlas hecho el conductor por su privativa comodidad, no debe ser compelido á su abono (5).

11. Cuando poseen muchos un fundo ó casa, y el uno ó la mayor parte quiere arrendarlo, y los demas no; ó quiere arrendarlo á determinada persona por cierto precio y modo, y los consocios lo resisten, se pregunta ¿cual deberá ser atendido? Y se responde: que respecto á que para la validación del arrendamiento de toda la casa ó fundo se requiere el consentimiento de todos y de cada uno, y no basta el de la mayor parte, porque en las cosas comunes á muchos singular y no universalmente,

1 Gom. lib. 1. Var. cap. 3. num. 1 y sig. Ferrar. *Biblioth. verb. Locatio.*

2 Ley 21. tit. 8. Part. 5.

3 Ley 24. tit. 8. Part. 5.

4 Gom. ibi, num. 20.

5 Ley 24. tit. 8. Part. 5.

es indispensable el asenso de todos juntos o separados, y cuando discuerdan en el uso de alguna en su perjuicio, se lo impiden mutuamente; se puede usar de dos medios: 1.º el de la division, pidiéndola cualquiera de ellos, pues tiene accion para ello (1); 2.º que se divida entre todos el tiempo de su disfrute, durante el cual cada uno podrá gozarla por sí, ó arrendarla. Si el uno quiere locarla á cierta persona, y el otro á otra, será preferido el que propone persona honesta, y si ambas lo son, deberá interponerse el juez para evitar el escán lalo que de su discordia se seguiria, y el que el fundo esté inculto. Y si uno de los socios quiere tomarlo en su cabeza por su justo precio, y el otro lo resiste é intenta locarlo á un extraño, será preferido el socio: 1.º por la razon de serlo; 2.º porque todos estan obligados á hacer y consentir lo que no les daña, y aprovecha á otros. Acerca de lo cual véase á Gomez lib. 2. Var. cap. 3. num. 14.

12. Tiene obligacion el conductor de cuidar las cosas que se le arriendan, de tal suerte que no se disminuyan ni deterioren por su culpa ú omision, ó por enemigos suyos; y concluida la locacion, volverlas al locador sin deterioro, y de no hacerlo, debe responder á su dueño, y reintegrarle de los intereses y perjuicios que justifique se le irrogaron (2). Y si disfruta de tal suerte el fundo rústico que lo deja tan deteriorado que se disminuye su valor por ser menos productivo en adelante, está obligado á los intereses que su dueño pierda. Previniendo que antes que espire el tiempo de la locacion, no puede dejarle sin justa y razonable causa; y si lo deja, debe pagar la pension de todo el tiempo porque lo tomó en arrendamiento.

13. Igualmente está obligado á satisfacer al locador el precio del arrendamiento al plazo convenido; y si no se prefirió, segun la costumbre del lugar de las cosas locadas; y en defecto de plazo y costumbre, al fin de cada año; y no lo haciendo, puede despojarle de ellas (3). Si se pacta que ha de hacerse la paga en pan ó vino, debe ser el pan por la medida de Avila, y el vino por la de Toledo; y de otra forma es nula la escritura, aunque intervenga juramento, y el escribano que la autorice pierde el oficio, y debe pagar diez mil maravedis (4). Si con muchos conductores, ha de ser reconvenido cada uno por su parte solamente, á menos que se obligue cada cual en particular por el todo, que en este caso puede el locador repetir por todo el

1 Ley 2. tit. 15. Part. 6.  
2 Leyes 7 y 18. tit. 8. Part. 5.

3 Ley 4. tit. 8. Part. 5.  
4 Ley 2. tit. 9. lib. 9. Nov. Rec.

arrendamiento contra el que le parezca (1). Si se duda si el conductor pagó la renta de los años precedentes, cumple con manifestar los recibos de los tres últimos (pues no basta la prueba por testigos), con lo cual queda libre, no probando el locador lo contrario (2). Acerca de lo cual véase á Pareja de edition. tom. 2. tit. 7. resolut. 10. num. 60 al 75.

14. Todos los frutos y cosas que produce la alhaja locada, y existen en ella, estan tácitamente afectos á la responsabilidad del arrendamiento y menoscabos que la alhaja padece durante él; y asi puede el locador retenerlas por derecho pignoraticio, inventariándolas previamente ante testigos (3), y en ellas es preferido por su renta á todos los acreedores del conductor de cualquiera calidad que sean (4) (\*).

15. Poseyendo uno de los socios ó herederos el fundo comun rústico, si percibe sus frutos, debe comunicarlos con el consocio, ya esté presente ó ausente, porque esta comodidad y utilidad consiste en cosa extrínseca que se puede dividir. Pero si el fundo es urbano, v. gr. la casa que está sin partirse, y el socio la habita toda, no está obligado á dar al otro cosa alguna por razon de alquileres, siempre que la parte que tiene en la casa el que la habita es suficiente para su familia. Mas de lo contrario deberá pagar el alquiler al socio por lo respectivo á la parte de este que ocupa el primero (5).

16. Si los frutos se destruyen ó pierden íntegramente por caso fortuito, como son lluvias excesivas, gran sequedad, avenidas de rios, granizo, rayos, fuego, piedra, sol, viento, aves, langosta, gusanos, tejones, garduñas ú otros animales, ó por enemigos del estado que los talen, ó por otra causa semejante, nada debe pagar el conductor por el arrendamiento de aquel año; y si coge algunos, está á su eleccion dar al locador el precio del arriendo ó el sobrante de frutos deducidas las expensas hechas en sus labores; pero si se pierden por su culpa, v. gr. por labrar ó custodiar mal la heredad, ó por espinas ó malas yerbas que en ella nacen, ó porque se consumen por sí mismos, ó por-

1 Ley 1. tit. 1. lib. 10. Nov. Rec.  
2 Ley Quicumq. 3. cap. de apoch. pub. Amay. en ella, num. 26.  
3 Ley 5. tit. 8. Part. 5.  
4 Ley 22. cap. 3. tit. 21. lib. 4. Rec.  
\* Esta retencion la podría intentar y hacer hoy sin autoridad judicial: la retencion supone que el dueño las tenía en su poder, y que sin echar mano de medios violentos podía retenerlas. Puede suceder

que el colono deje libre la heredad á disposicion del dueño; en cuyo caso si repite algunos frutos que dejó en ella, usará bien el dueño del derecho que tiene á retenerlos por las obligaciones contraídas por el colono. Febrero adicionado.  
5 Gom. lib. 2. Var. cap. 3. rum. 14. vers. Item adde, et ibi Ayllon. Greg. Lop. en la ley 20. tit. 8. Part. 5. glos. 4. limitat. 5. vers. Limita etiam, et intellige...

que dió causa á que algun enemigo suyo los quemase en 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).

17. Si el conductor coge tanta cantidad de frutos en un año, que alcanza para satisfacer al arrendamiento y expensas hechas en los dos, ó se obliga á su solucion, aunque por cualquier funesto evento se pierda el fruto, y recibe en sí el daño que ocurra, debe pagarlo por entero; y lo mismo debe hacer cuando renuncia la esterilidad: y si la fecundidad de un año es tanta que excede del duplo de lo que en los precedentes uno con otro solia producir la heredad, debe satisfacerlo duplicado. Lo cual se entiende cuando la abundancia viene por ventura, y no por industria extraordinaria, v. gr. por haber hecho en la heredad mas labores que las regulares ú otras mejoras (2).

18. Se duda si en los casos fortuitos se comprenden los que jamas se han oido ni visto en aquella region por espacio de cuarenta años, ni era presumible que acaeciesen naturalmente en ella; y tambien, si habiendo esterilidad debe pagar ó no el conductor el arrendamiento: y los autores convienen en que estos casos no estan comprendidos en los fortuitos, á menos que en la escritura se expresen; y que habiendo esterilidad, á nada está obligado el conductor. Para evitar dudas y pleitos, renunciará el arrendatario (si quiere) la esterilidad, los casos fortuitos, aunque jamas se hayan visto, y la ley 22. tit. 8. Part. 5, que de ellos trata; tomará en sí el peligro que por cualquiera causa suceda en la heredad; y se obligará á la íntegra solucion del arrendamiento; y de esta suerte á todo quedará obligado, como lo dice la ley 23. tit. 8. Part. 5.: *El primero es, si cuando se hizo el pleito del arrendamiento, se obligó el que recibió la cosa, que por cualquier ocasion que se perdiese el fruto, á él perteneciese el daño:: pero el escribano no ponga esta condicion y renunciacion sin especial orden del conductor, á quien debe instruir de sus efectos, para que sepa la obligacion que contrae, pues no es justo gravarle sin que preceda este requisito.*

19. Pero si el locador no arrienda sus tierras á dinero, sino á grano, según sea la abundancia ó la escasez de la cosecha, se ha de pactar: *que el conductor ha de pagar la renta en trigo (ú otra semilla que estipulen) á proporcion de la cosecha, sacados los gastos: que para verificar lo que haya de ser, ha de avisar*

1 Ley 22. tit. 8. Part. 5. Gutier. de juram. confirm. part. 1. cap. 24. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. num. 18.

2 Ley 23. tit. 8. Part. 5. Gom. ibi, num. 19. Ferrar. Biblioth. en la palabra Locatio. num. 78. y 79.

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

20. El arrendatario de rentas Reales no puede pretender descuento de su arrendamiento, aunque no haya renunciado las cosas expresadas, ni alegar lesion en mas ó menos de la mitad de justo precio: lo que ha de jurar y sus fiadores y abonadores; y asimismo que no harán cesion de bienes ni pedirán relajacion del juramento. Tampoco han de decir que no caben en él los maravedis que sobre ellos fueren librados, si cupieren: cuyo juramento les ha de tomar y recibir el escribano de rentas, y de ello dar fe, pena de dos mil maravedis (1). No debe ser admitido por arrendador de ellas el que por su aspecto parezca ser menor de veinte y cinco años, sin que jure que no alegará lesion ni menor edad, ni pedirá restitution; y el escribano que sin este requisito lo admitiere, incurre en pena de diez mil maravedis (2). El que quisiere instruirse de las condiciones de estas rentas, sus pujas, prometidos, fielidades y pagas que se han de hacer á los arrendadores de rentas Reales, y quienes pueden serlo ó no, vea los títulos desde el 8 al 16. lib. 9. Rec., en cuanto al orden judicial de sus pleitos el 7. Y por lo res-

\* Tazmia se llama la relacion de la cantidad de frutos decimales que corresponde á cada partícipe, formada por la contaduría de las iglesias catedrales, ó de

otros encargados de esta comision.

1 Leyes 2, 12 y 15. tit. 9. lib. 9. Rec.

2 Ley 6. tit. 10. lib. 9. Rec.

pectivo á la alcabala, contratos de que se debe, y diligencias que ha de practicar el arrendador y el que la paga, los 17, 18 y 19 de dicho libro.

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

22. El heredero universal debe observar los contratos celebrados por su causante, porque se reputa en cuanto al derecho y cargas por una persona con el difunto, y por esta razón le sucede en todos los privilegios y acciones activas y pasivas transmisibles, y debe pasar por sus pactos y obligaciones, á menos que sean personalísimas (que son las que dependen solamente de su industria, habilidad ó persona), pues estas no son transmisibles, antes bien espiran con su muerte, y no pueden cederse (5). Por tanto los herederos universales del arrendador y ar-

1 Ley 23. tit. 8. Part. 5.  
2 Leyes 5 y 6. tit. 2. Part. 1.  
3 Regla 16. tit. 34. Part. 7.  
4 Leyes 7 y 22 al fin. tit. 8. Part. 5.  
Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Locatio*,

num. 38 al 47.  
5 Leyes 3. tit. 11. lib. 3 del Fuero Real, Montalb. en ella, y 11. tit. 14. Part. 3. *Olea de cess. jur.* tit. 3. *quest.* 1. num. 3.

rendatario tienen obligación de pasar por el arrendamiento que estos hicieron hasta que espire su plazo (1).

23. Exceptuase de esta regla el arriendo del usufructo de una finca, porque este derecho es personal; así si el arrendador muere, no debe suceder en el contrato su heredero, sino que vuelve el usufructo al señor, ó al usufructuario de la finca; bien que si tenia satisfecha total ó parcialmente la pensión de aquel año, y no percibido el fruto está obligado el locador á restituir al heredero lo que su causante le anticipó, ó permitirle que recoja los frutos (2); y si estos son de beneficio eclesiástico, no ha de acudir el conductor á la iglesia por su cobro, ni por lo que hubiere anticipado al beneficiado que se los arrendó, sino á los herederos ó fiadores del último (3).

24. La muger casada tiene igualmente obligación de pasar por el arrendamiento que en nombre de ella hizo su marido, aunque no por el que en el suyo propio celebró (4); los menores por el que hicieron sus tutores; y por fin el prelado eclesiástico por el que su predecesor celebró con los requisitos y por el tiempo prescriptos por derecho, porque lo hizo en nombre de la iglesia, de quien era legítimo administrador, y no en el suyo propio (5).

25. No está obligado el comprador á pasar por el arrendamiento que hizo el vendedor; pero el arrendatario tiene la acción de repetir contra este ó sus herederos el daño que se le irroga por no conservarle en la locación todo el tiempo estipulado, á menos que se pacte lo contrario al tiempo de hacerla (6). Tampoco lo está el beneficiado por el que de su beneficio hizo su antecesor, porque con la muerte de este espira (7); ni el particular sucesor del locador y conductor, por el que estos hicieron; ni por consiguiente el usufructuario, legatario y donatario de ellos, porque son sucesores singulares (8); ni el sucesor en el mayorazgo por el que hizo el poseedor anterior (9), excepto que aquel preste su consentimiento, y concurra con este al arrendamiento, obligandose á no reclamarlo: ni asimismo el heredero fideicomisario por el que hizo el fiduciario, que es

1 Ley 2. tit. 8. Part. 5.  
2 Ley 3. tit. 8. Part. 5.  
3 Ley 9. tit. 17. Part. 1.  
4 Covar. lib. 2. *Var. cap.* 15. num. 5.  
5 Rota *Recent.* part. 4. *decis.* 55. num. 4, 5 y 8. Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Locatio*, art. univ. num. 9.  
6 Ley 19. tit. 8. Part. 5. Gom. lib. 2. T. II.

*Var. cap.* 3. num. 9.  
7 Rota *Recent.* part. 10. *decis.* 219. num. 10.  
8 Gom. loco cit. Gutier. *Can. quest.* cap. 8. num. 4, 8, 10 y 19. *Begnud. Biblioth.* en la palabra *Locatio*, §. 3.  
9 Véase á Greg. Lop. en la ley. 2. tit. 8. Part. 5. g.ºs. 4.