

37. Siendo nula la venta por defecto de solemnidad ó por otra causa, no ha lugar el retracto: porque en el nombre de venta no se comprende la que es nula, ántes bien se tiene por no celebrada; y mejor se puede decir que se quita la finca al vendedor que no perdió su dominio, que al comprador que ningun derecho adquirió á ella por la inútil venta. Lo mismo procede cuando esta fué simulada, porque real y verdaderamente no la hubo; y así el que la celebró, no es visto haber querido por ella enagenar su alhaja, ni abdicarse de su dominio, sino retenerlo aparentado ó fingiendo lo contrario².

38. Además del derecho de tanteo concedido á las personas de que va hecha mencion, habia varios casos en que las leyes³ antiguas lo concedian por consideracion al bien comun en la venta de ciertos artículos despues de verificada, y por lo mismo era un verdadero retracto: otras concesiones habia que solo tenian lugar ántes de que la venta se realizase, y entónces el derecho era de mera preferencia. *Hoy ninguna persona, corporacion, ni establecimiento tiene privilegio de preferencia en las compras que se hagan de los frutos ó producciones de la tierra, ni de los ganados ó sus esquilmos, ni de los productos de la caza ó pesca, ni de las obras del trabajo y de la industria⁴. Unicamente el supremo gobierno de la Federacion, como protector de los establecimientos científicos, goza del derecho de preferencia por el tanto para comprar las bellas producciones de artes y ciencias que se descubran en terrenos de particulares, en concurrencia de otros compradores; y está facultado para impedir se extraigan de la república las mismas producciones que existan ó se descubran, y sean necesarias para el fomento de las artes y ciencias, pagándolas á sus dueños⁵.

39. *En las causas de retracto y tanteo el que lo intenta se contempla demandado, y actor el que posee la cosa que se retracta y tantea, el cual aunque sea del fuero eclesiástico ó militar debe comparecer ante el juez del que lo intenta. Siguiendo este concepto, se declaró nula la sentencia pronunciada por el juez militar, contra un individuo de este fuero, en un retracto intentado por el comun y vecinos de cierto lugar, ordenándose acudiesen las partes al tribunal correspondiente⁶.

40. *La interposicion del retracto puede hacerse ante un alcalde constitucional ó juez de letras, á prevencion⁷, no debiendo enta-

1 Coepol. in Concil. causar. civil. cona. 41. col. 2. vers. De prima questione, y sig.

2 Paul. de Castr. cons. 74. n. 1.

3 Tiraquel lib. 1. Retract. § 1. gl. 2. Mat. en dicha ley 7. gl. 7. n. 34. hasta el fin.

4 LL. 10 y sig. tit. 13. lib. 10. N.

5 Art. 8 del dec. de 8 de junio de 1813.

6 Decreto de 14 de marzo de 1832.

7 Resolucion de 22 de septiembre de 1765, inserta por Colon en sus Juzgados militares, tom. 2. pag. 298 edic. de 1817.

8 Art. 7. cap. 3. decr. de 9 de octubre de 1812.

9 Art. 14. cap. 2. id.

blarse ántes la conciliacion¹. Para interponer un retracto se presenta pedimento relacionando la venta, alegando el derecho que el solicitante tiene para retraer la alhaja, ofreciendo hacer consignacion de su precio en la persona que el juez designare, y concluyendo con pedir se admita aquella demanda, y se notifique al comprador reciba la cantidad consignada, y otorgue la correspondiente escritura de retroventa á favor del retraente², el que además deberá jurar que quiere la cosa para sí y que no lo hace por engaño³. El juez provee de conformidad, y notificado su auto al comprador, si este cumple lo que en él se le encarga es terminado el negocio; pero si lo resiste, deberá exponer sus razones en el mismo acto de la notificacion, ó por escrito pidiendo para ellos los autos; en cuyo caso queda hecho un pleito ordinario, al que deberá preceder conciliacion⁴, y sustanciarse por los trámites regulares ante el juez de primera instancia, á quien remitirá los autos con citacion de las partes el alcalde constitucional si á el hubiere acudido para las primeras diligencias el retraente⁵.

1 Art. 6 del dec. de 18 de mayo de 1821.

2 L. 8. vers. Dice al comprador, tit. 11. lib.

5. R., ó 2. tit. 13. lib. 10. N. Gom. Negro Element. de práctica part. 2. pag. 39.

3 L. 7. al fin tit. 11. lib. 5. R., ó 1. tit.

13. lib. 10. N.

4 Cit. art. 6 del dec. de 18 de mayo de 1821.

5 Cit. art. 7. cap. 3 del dec. de 9 de octubre de 1812.

CAPITULO V.

De los arrendamientos.

- | | | |
|---|--|---|
| 1 | ¿Qué se entiende por arrendar? | cosa arrendada, pena de saneamiento. |
| 2 | ¿Quiénes tienen facultad de hacer arrendamientos? | 8 Igualmente está obligado á satisfacer las cargas que tuviere sobre sí la finca arrendada. |
| 3 | Los magistrados y otros que ejercen oficios públicos estan prohibidos de tomar en arrendamiento las rentas nacionales. | 9 Tambien lo está á abonar al arrendatario las mejoras subsistentes que hubiere hecho en ella. |
| 4 | Los facultativos tasadores de obras públicas no pueden tomar á su cargo dichas obras ni tener parte en la contrata. | 10 ¿Qué reglas se han de observar en el arriendo de una finca propia de varios dueños que no estan conformes? |
| 5 | En el contrato de arrendamiento no cabe prescripcion. | 11 El arrendatario está obligado á la conservacion de la finca, debiendo abonar al arrendador el perjuicio que resulte en su menoscabo. |
| 6 | Efectos del contrato de arrendamiento. | 12 Lo está igualmente á pagarle la pen- |
| 7 | El arrendador debe manifestar al arrendatario los defectos de la | |

- sion estipulada, y en qué términos.
- 13 Los productos de la finca arrendada estan afectos á la responsabilidad del pago, y por lo mismo tiene el arrendador accion á retenerlos.
- 14 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.
- 15 Si los frutos de la finca arrendada se pierden por casos fortuitos, no está obligado el arrendatario á pagar la pensión estipulada.
- 16 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.
- 17 Duda resuelta sobre sucesos extraordinarios, y medios de evitar cuantas pueden ocurrir en esta materia.
- 18 Si el arriendo se hace por un tanto de frutos segun fuere la cosecha, no hay derecho á otra cosa, sean los años estériles ó abundantes.
- 19 El arrendador de rentas fiscales no puede pedir descuento por razon de esterilidad, ni alegar lesion, aun cuando en el contrato no intervenga expresa renuncia.
- 20 Casos en que no ha lugar á la compensacion de esterilidad en los arrendamientos aunque no renunciase á ella expresamente el arrendatario.
- 21 Los herederos universales del arrendador y arrendatario deben pasar por el contrato que estos dejaron hecho.
- 22 Exceptúase por ser personal el arriendo del usufruto de una finca.
- 23 El menor, la muger casada y el prelado eclesiástico deben pasar por los arriendos que hicieron el curador, el marido y el predecesor.
- 24 ¿Quiénes no estan obligados á pasar por los arrendamientos hechos por los dueños anteriores de la finca?
- 25 Si el arrendatario conserva la finca tres dias mas del plazo por que la arrendó, queda obligado por otro

- año.
- 26 El arrendatario está obligado bajo varias penas á devolver á su dueño la cosa arrendada luego que espire el arrendamiento.
- 27 En el arriendo de casa hay casos en que puede el arrendador desalojar al arrendatario ántes de que aquel espire.
- 28 Casos en que el arrendatario puede ser echado de la finca arrendada, aunque no sea casa, y casos en que no lo podrá ser.
- 29 ¿Cuándo podrá el arrendatario subarrendar la finca?
- 30 Variedad de opiniones sobre si tiene ó no el arrendador accion sobre los frutos de la finca, estando subarrendada, cuando le es deudor el arrendatario.
- 31 En Madrid se reputan perpetuos los arrendamientos de las casas en favor de los inquilinos.
- 32 Cuando con causa legal el dueño echa de su casa á su inquilino, la ley concede á este el término de cuarenta dias en Madrid.
- 33 Actualmente sobre el alquiler de las casas de Madrid rige el auto acordado del consejo del año de 1792, que se duda si está vigente en la república.
- 34 Artículo 1.º Del auto referido sobre la preferencia en los arrendamientos de dichas casas.
- 35 Artículo 2.º Sobre el derecho de los sucesores del inquilino á continuar en el alquiler.
- 36 Artículo 3.º Sobre el derecho de tasacion de diez en diez años.
- 37 Artículo 4.º Sobre los subarriendos y traspasos.
- 38 Artículo 5.º Sobre la devolucion de los alquileres anticipados.
- 39 Artículo 6.º No deben tenerse inhabitadas las casas aun cuando las fundaciones prohiban que se alquilen.
- 40 Artículo 7.º Las personas destinadas fuera de la corte no pueden retener las habitaciones que ocupaban en ella.
- 41 Artículo 8.º Las almonedas no po-

- drán durar mas que seis meses.
- 42 Artículo 9.º Nadie puede conservar para sí dos casas.
- 43 Artículo 10. Los inquilinos dejen sin litigio á los dueños las casas que han de habitar los segundos.
- 44 Artículo 11. Sobre cortar varios abusos en los subarriendos y traspasos.
- 45 Artículo 12. No se admitirán demandas en la ejecucion del auto dicho.

- 46 El que alquila debe dar las cosas en estado de servir á su objeto.
- 47 La cosa alquilada debe devolverse en buen estado.
- 48 Cláusulas que debe contener la escritura de arrendamientos.
- 49 *Derogacion del fuero eclesiástico en las deudas de alquiler de casa, salario de criados y otras de esta especie.*
- 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 determinada¹. *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 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 agenos². Sin embargo, los corregidores y otros oficiales de justicia, cuyos oficios eran antiguamente vendibles y renunciables, no podian arrendarlos, ni los demas que por este respecto les correspondiese proveer³; aunque en cuan-

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 áctiva 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 entiende mas bien por el que recibe el arriendo, siendo así que este debería llamarse arrendatario para distinguirlo del otro, que es propiamente el arrendador. D. Juan Sala en sus *Ilustraciones del derecho real de España*, haciendo cargo de esta anfibología trató de salvarla; y aunque no desaprobó las voces de arrendador y arrendatario usadas por los doctores Assó 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 *arrendar* 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.

2 LL. 2 tit. 8. part. 5. y 7. tit. 17. lib. 3.

del Fuero real.

3 LL. 41 y 42. tit. 20. lib. 2. 13. tit. 6.

lib. 3. 4. tit. 25. lib. 4. y 8. tit. 13. lib.

6. R. ó 4. 6. 8 y 9. tit. 6 y 19. tit. 15.

lib. 7. N.

to á los oficios de escribano la costumbre general está en contrario. Tampoco pueden los prelados eclesiásticos arrendar los suyos, ni poner vicario recibiendo en pago precio alguno¹. Los caballeros y oficiales de la corte estan privados de tomar en arrendamiento posesiones ajenas².

3. Ningun funcionario ó empleado que tenga que ver con la hacienda municipal de las ciudades, villas y lugares puede ser arrendador, recaudador por mayor ó menor, fiador ó asegurador de las rentas pertenecientes á ella, bajo varias penas; debiendo jurar al tomar posesion de sus oficios la observancia de esta prohibicion; pero otros empleados en quienes no concurra la circunstancia indicada, bien pueden arrendarlas si quisieren³. Igualmente las personas poderosas tampoco pueden arrendar las rentas fiscales, ni por sí ni por medio de otro, directa ni indirectamente; entendiéndose por personas poderosas para el efecto de esta prohibicion, *aquel que es tanto poderoso ó mas como cualquier de los alcaldes ó regidores de la ciudad, villa ó lugar, que es la cabeza del lugar donde se toma la renta*⁴. Asimismo las expresadas rentas no pueden arrendarse á los eclesiásticos, si no es dando buenos fiadores legos, cuantiosos y abonados⁵.

4. Los facultativos que tasaren las obras públicas de construccion de puentes, su reparacion y otras, ya se costeen 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 disposicion⁶.

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 ambos⁷; 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 locador, en cuyo nombre la tiene⁸, por lo que se llama *mero detentor*: y así para que ningno alegue prescripcion, si se le hace el arrendamiento por diez años, es muy conveniente que no exceda de ocho ó nueve, pues luego puede

1 L. 8. tit. 17. part. 1.

2 L. 2. tit. 8. part. 5.

3 L. 3. tit. 5. lib. 7. R., ó 7. tit. 9. lib. 7. N.

4 L. 9. tit. 10. lib. 9. R., ó 2. tit. 10. lib. 10. N.

5 L. 8. id. ó 1. id.

6 Real cédula de 17 de junio de 1786, inserta en el ult. fol. n. 661 de los Autos

acordados de Beñá, quien advierte que aunque no se ha comunicado por la via reservada ni consejo de Indias, da noticia de ella, como digna de saberse y observarse.—E.

7 LL. 2 y 3. tit. 8. part. 5.

8 LL. 5. tit. 30 part. 3 y 4. tit. 15. lib. 4. R., ó 1. tit. 8. lib. 11. N.

prorogársele, y se evitan pleitos (*). Los bienes eclesiásticos solo deben ser arrendados por tres años fructíferos, á ménos que se impet্রে facultad apostólica que los amplie¹; pero no está admitida la disposicion pontificia que lo prohíbe, y así se arrienda como los profanos (*).

6. 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 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 interes en que ha sido perjudicado. Si en la destruccion de la cosa no ha habido culpa ni dolo por parte de ninguno de los contrayentes, sino por alguna ocurrencia casual, ó bien no pudiese usarla el arrendatario por impedimento de tercero; ni el uno está obligado á satisfacer el precio, ni el otro á resarcir el interes que debía 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 ménos 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 mismo².

7. Debe manifestar el arrendador al arrendatario los viciós ocultos de la cosa locada, y cumplir en todo la convencion 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

(*) 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*. *Sobre este punto se advierte que en cédula de 21 de agosto de 1777 se declaró, que cuando los contratos de locacion, conduccion pasen de diez años, se ha de adeudar y cobrar alcabala por el fraude que se comete ó presume en esta especie de locaciones; y que para que no se cause, se han de hacer los arrendamientos por ménos tiempo de diez años, y sin cláusulas que indiquen perpetuidad ni traslacion de dominio ú otra equivalente.—E.

1 Extravag. *Ambitiosae*, de reb. *Ecclesiae 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 resolucion para que no se permitian en lo sucesivo subastas públicas de las rentas decimales, voto de Santiago, ni otras rentas de cualesquiera comunidades, personas eclesiásticas ni seculares.

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

del contrato está sujeto al total saneamiento de lo referido, aunque no se exprese, á menos que se pacte lo contrario¹.

8. Está obligado igualmente el arrendador á satisfacer las cargas y tributos públicos que por razon 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 este para pedir que la repare, ó le minore el equivalente precio, y á ello debe ser compelido.

9. Asimismo lo está á abonarle las expensas y mejoras hechas en ella, que han de subsistir despues de concluida la locacion²; 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 compensacion el tiempo preciso para su reintegro³; 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 locacion por haberlas hecho el conductor por su privativa comodidad, no debe ser compelido á su abono⁴.

10. 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 ¿cuál deberá ser atendido? Y se responde: que respecto á que para la validacion 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 es indispensable el asenso de todos juntos ó 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 acción para ello⁵: 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 escandalo 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. núm. 14.

11. Tiene obligacion el conductor de cuidar las cosas que se le arriendan, de tal suerte que no se desminuyan ni deterioren por su

1 L. 21. tit. 8. part. 5.

2 L. 24. tit. 8. part. 5.

3 Com. ibi n. 20.

4 L. 24. tit. 8. part. 5.

5 L. 2. tit. 15. part. 6.

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 irrogaron¹. Y si disfruta de tal suerte el fundo rústico que lo deja tan deteriorado que se desminuye su valor por ser menos productivo en adelante, está obligado á los intereses que su dueño pierda. Previendo que ántes que espire el tiempo de la locacion, no pude dejarle sin justa y razonable causa; y si lo deja, debe pagar la pension de todo el tiempo por que lo tomó en arrendamiento.

12. Igualmente esta 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 ellas². Si son 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 arrendamiento contra el que le parezca³. 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 contrario⁴. Acerca de lo cual véase á Pareja *De edition*. tom. 2. tit. 7. resolut. 10. núm. 60 al 75.

13. 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 padeció durante él; y así puede el locador retenerlas por derecho pignoraticio, inventariándolas previamente ante testigos⁵, y en ellas es preferido por su renta á todos los acreedores del conductor de cualquiera calidad que sean⁶ (*).

14. 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 esta 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 su-

1 LL. 7 y 18. tit. 8. part. 5.

2 L. 4. tit. 8. part. 5.

3 L. 2. tit. 16. lib. 5. R., 6 1. tit. 1. lib. 10. N.

4 L. *Quicumq.* 3. *cod. De apoch. pub.* Amay. en ella n. 26.

5 L. 5. tit. 8. part. 5.

6 L. 22. cap. 3. tit. 21. lib. 4. R.

[*] Esta retencion la podria intentar y hacer hoy sin autoridad judicial: la retencion supo-

ne que el dueño las tenia en su poder, y que sin echar mano de medios violentos podia 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 contraidas por el colono. *Febrero adicionado.*

ficiente para su familia. Mas de lo contrario deberá pagar el alquiler al socio por lo respectivo á la parte de este que ocupa el primero¹.

15. 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 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 locador².

16. Si el conductor coge tanta cantidad de frutos en un año que alcanza para satisfacer el arrendamiento y expensas hechas en los dos, ó se obliga á su solución, aunque por cualquier funesto evento se pierda el fruto y reciba 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 mejoras³.

17. 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 ménos 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 quisiere) 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

1 Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 14. vers. *Item adde*, et ibi Ayllon. Greg. Lop. en la ley 20. tit. 8. part. 5. gl. 4. limitat. 5. vers. *Limita etiam, et intellige*...

2 L. 22. tit. 8. part. 5. Gutier. *De juram.*

confirm. part. 1. cap. 24. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 18.

3 L. 23. tit. 8. part. 5. Gom. ibi n. 19. Ferrar. *Biblioth.* en la palabra *Locatio*, ns. 78. y 79.

sucedan en la heredad, y se obligará á la íntegra solución 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 perdiere 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.

18. Pero si el locador no arrienda sus tierras á dinero, sino á grano, segun 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 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 valuen, y la renta que deba pagar; y por lo que los dos tasen, 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, tazmías [*] 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 así 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:—*Otrosí 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 deste nuestro libro ó contra buenas costumbres.*

19. El arrendatario de rentas fiscales no puede pretender descuento de su arrendamiento, aunque no haya renunciado las cosas expresadas, ni alegar lesion en mas ó ménos de la mitad del justo precio: lo que ha de jurar y sus fiadores y abonadores; y así mismo 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 maravedis¹. 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 restitucion; y el escribano que sin este

(*) Tazmía 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. LL. 2, 12 y 15, tit. 9. lib. 9. R. 1