

requisito lo admitiere, incurre en pena de diez mil maravedis¹. El que quisiere instruirse de las condiciones de estas rentas, sus pujas, prometidos, fialdades y pagas que se han de hacer á los arrendadores de rentas reales, y quiénes 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 respectivo 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, *el 13 lib. 8 Rec. Ind, y la *Instruccion de alcabalas* formada de orden superior en 1794 por el licenciado Arce y Echeagaray*.

20. Aunque regularmente hablando, si el conductor por la esterilidad ú otros casos fortuitos no coge fruto ó coge poco, esta obligación del locador á remitirle el arrendamiento de aquel año, ó á 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 proporción de ellos y de las expensas las satisfaga; no obstante cesa su obligación á la remisión del todo ó parte por seis causas. 1.^a Cuando la esterilidad de un año se compensa con la fecundidad de otro, ya sea precedente ó subsecuente. 2.^a 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 suceda². 3.^a 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.^a Cuando hay costumbre de no remitir cosa alguna al conductor, pues la costumbre generalmente recibida tiene fuerza de ley, y obliga lo mismo que los pactos³. 5.^a Cuando la esterilidad es regular y acostumbrada, ó proviene de vicio ó intrínseca cualidad de la cosa locada, y el conductor con cierta ciencia la toma en arrendamiento, pues debe echarse á sí mismo la culpa⁴. Y 6.^a 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 frutos⁵.

21. 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 ménos que sean personalísimas (que son

1 L. 6. tit. 10. lib. 9. R. de legi. 2.^a ab.

2 L. 23. tit. 8. part. 5. de obligat.

3 LL. 5 y 6. tit. 2. part. 1.^a de legi. 1.^a

4 Regla 25. tit. 34. part. 1.^a de legi. 1.^a

5 LL. 17 y 22. al fin. tit. 8. part. 5. Ferrar.

Biblioth. en la palabra *Locatio*, n. 38 al 47.

las que dependen solamente de su industria, habilidad ó persona), pues estas no son transmisibles, ántes bien espiran con su muerte y no pueden cederse¹. Por tanto los herederos universales del arrendador y arrendatario tienen obligación de pasar por el arrendamiento que estos hicieron hasta que espire su plazo².

22. Exceptúase de esta regla el arriendo del usufruto 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 usufruto al señor ó al usufrutuário de la finca; bien que si tenía satisfecha total ó parcialmente la pensión del 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 frutos³; 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 último⁴.

23. La mujer 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 celebró⁵; 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 propio⁶.

24. No está obligado el comprador á pasar por el arrendamiento que hizo el vendedor; pero el arrendatario tiene la acción de repetir contra éste ó sus herederos el daño que se le irroga por no conservar en la locación todo el tiempo estipulado, á ménos que se pacte lo contrario al tiempo de hacerla⁷. Tampoco lo está el beneficiado por el que de su beneficio hizo su antecesor, porque con la muerte de este espira⁸; ni el particular sucesor del locador y conductor, por el que estos hicieron; ni por consiguiente el usufrutuário, legatario y donatario de ellos, porque son sucesores singulares⁹; ni el sucesor en el mayorazgo por el que hizo el poseedor anterior¹⁰, excepto que aquel preste su consentimiento, y concurra con este al arrendamiento obligándose á no reclamarlo: ni asimismo el heredero fideicomisario por el que hizo el fiduciario, que es el gravado á la restitución de la heren-

1 LL. 3. tit. 11. lib. 3. del Fuero real. Montalb. en ella, y 11. tit. 14. part. 3. Olea. De cess. jur. tit. 3. q. 1. n. 3.

2 L. 2. tit. 8. part. 5. Art. 3 del dec. de 8 de junio de 1813.

3 L. 3. tit. 8. part. 5.

4 L. 9. tit. 17. part. 1.^a de legi. 1.^a

5 Covar. lib. 2. Var. cap. 15. n. 5. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 8.

6 Rota Recent. part. 11. decis. 55. ns. 4,

5 y 8. Ferrar. Biblioth. en la palabra *Locatio*, art. unic. n. 9.

7 L. 19. tit. 8. part. 5. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 9.

8 Rota Recent. part. 10. decis. 219. n. 10.

9 Gom. loco cit. Gutier. Can. quæst. cap. 8. ns. 4, 8, 10 y 19. Begnud. Biblioth. en

la palabra *Locatio*, § 3.

10 Véase á Greg. Lop. en la ley 2. tit. 8. part. 5. gl. 4.

cia, á ménos que al celebrarse el arriendo hubiese prestado su consentimiento.

25. *Los arrendamientos de tierras ó dehesas, ó cualesquiera otros predios rústicos por tiempo determinado, fenecerán con este sin necesidad de mutuo desahucio, y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del contrato; pero si tres dias ó mas, despues de concluido el término, permaneciese el arrendatario en la finca con aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones¹, *hipoteca, precio y seguridades dependientes (como accesorias al contrato de locacion) de la voluntad de los contrayentes; mas no la fianza si no se renueva, porque esta depende de la voluntad de un tercero; ni la pena, porque no es anexa á este contrato ni se pide por la misma accion. *Los arrendamientos sin tiempo determinado durarán á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así avisando á la otra un año ántes; y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesion, una vez desahuciado por el dueño². *Pero si la cosa adquirida es casa, torre ú otro edificio, no se entiende renovado el contrato, cualquiera que sea el tiempo que en ella permanezca el conductor, y solo está obligado este á satisfacer el alquiler del exceso de tiempo que la ocupe con respecto al anterior. La razon de disparidad consiste en que de las casas en cualquier tiempo puede el hombre servirse, y en todas hay regularmente quien las ocupe; mas de las heredades no, por ser preciso labrarlas, beneficiarlas y sembrarlas en la estacion oportuna para que fructifiquen, y de lo contrario nada producirán en aquel año, perderá el dueño su renta, y no hallará quien las tome³; pero cumplido el arrendamiento, no tiene obligacion de proseguir en él si no quiere. Y se previene que para que el conductor pueda ser ejecutoriado por el importe de la reconduccion, ha de contener la escritura de arrendamiento la cláusula que extenderé en el tratado del juicio ejecutivo.

26. Durante el tiempo de la locacion no puede el locador quitar la alhaja locada al conductor; si le paga puntualmente, aunque otro le ofrezca mayor precio por ella⁴; pero cumplido, debe este desocuparla; y no haciéndolo, no solo puede ser compelido á ello, y á restituirla al locador ó á sus herederos; sino á pagarles el duplo y los

1. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 3. vers. Ter. tia conclusio.

2. L. 20. tit. 8. part. 5. Art. 5. del dec. de 8 de junio de 1813.

3. L. 3. tit. 10. lib. 10. N. y art. 6. del dec.

citado.

4. L. 20. tit. 8. part. 5. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 15. al 17. Ayllon y las limitaciones que trae Grég. Lop. en dicha ley 20.

5. L. 6. tit. 8. part. 5.

daños y menoscabos que por su culpa se les hayan irrogado¹: quedando desde entónces libre el arrendador para volver á arrendarla á quien quisiere, sin que el primer arrendatario tenga accion para impedirselo, ni inquietar al segundo en su disfrute.

27. Pero si el arrendamiento es de casa ó tienda, puede el locador despojar de ella al conductor (aunque no esté cumplido el tiempo de la locacion) por las causas que expresa la ley 6 tit. 8 Part. 5 ibi::: La primera es cuando al señor cae la casa en que mora: ó ha enemistad en aquella vecindad en que mora, ú otra premia por que non osa morar en ella: ó si casase él, alguno de sus fijos, ó si los ficiere caballeros. La segunda es si despues que la logó apareció alguna cosa á tal en la casa por que se podria derribar si non fuese adobada; pero en estos dos casos sobredichos tenuto es el señor de la casa de dar alquilador otra en que more á tal con que le plega fasta el tiempo en que debe morar en la otra, ó descontarle del loguero tanta parte cuanta viniere en aquel tiempo que debe en ella morar. La tercera razon es cuando el que tuviese la cosa logada usase mal de ella, haciendo en ella algun mal por que se empeorase, ó llegando en ella malas mugeres ó malos omes, de que se siguiese mal á la vecindad (a). La cuarta es si alogase la casa por quatro años ó cinco, habiendo á dar por ella cada año loguero cierto, ca si pasasen dos años que non pagase lo que debia dar, dende adelante puédele echar de ella (b). E por cualesquiera de estas razones sobredichas puede echar el señor de la casa al que la toviera alogada ó alquilada, magüer el otro non quiera. Para la mejor inteligencia de esta ley véase á Gomez lib. 2 Var. cap. 3 núm. 6, á Ayllon núm. 7, por la claridad y extension con que la explican.

28. Puede asimismo ser despojado el conductor de la cosa locada, aunque no sea casa, ni el término esté cumplido, si su dueño la vende; pero este tiene obligacion de pagarle tanto precio del arrendamiento, quanto falte para cumplir el tiempo por que se le arrendó², y tambien los intereses y daños que se le causen; porque respecto po-

1. L. 18. tit. 8. part. 5.

(a) En el cap. 95 de las Ordenanzas de la Fiel ejecutoria formadas por la Ciudad de Méjico y aprobadas en cédula de 6 de mayo de 1724 se dispone: „Que los herradores, ni otro oficial de martillar, no viva ni ponga banco donde con los golpes dagnifique á los vecinos que fueren cercanos, y profesaren literatura, ni junto á las iglesias, universidad, convento ni monasterio, ni junto á las casas de los doctores, porque de cualquiera de estas partes los debe el corregidor expeler á lugares donde no perjudiquen, lo cual se ejecute sin embargo de apelacion ni otro recurso.” Mencionamos esta disposicion, porque como en la misma adelante se advierte, habia sido hasta entónces pura doctrina de autores sin el carácter de ley.—E.

(b) ¿Qué dirémos cuando el arrendamiento se haya hecho por tiempo indeterminado como sucede en las casas? En ese caso creemos que atendidas las leyes 4 y 5. tit. 8. part. 5. bastará que el inquilino falte á uno solo de los plazos en que debe pagar el alquiler para poder ser expelido: *statim ac quis cessavit in solutione pensionis expelli potest*, dice Gonzalez en el cap. 3. De locat. et conduct. Sin embargo por equidad se ha introducido, que se le aguarden para el pago dos ó tres meses, pasados los cuales si no lo verifica es lanzado breve y sumariamente. Así se deduce de la orden del supremo gobierno publicada en bando de 25 de enero de 1834.—E.

2. L. 19. tit. 8. part. 5.

der reservar en la venta el derecho del colono ó del inquilino, y no hacerlo, es justo que lo pague: lo cual se entiende á ménos que sea colono del fisco, pues este no está obligado á su satisfaccion. Pero no podrá ser despojado en dos casos que trae la ley 19 tit. 8 Part. 5 ibi: *El primero es si ficiere pleito con el vendedor cuando ge la vendió, que non le pudiese echar de ella al que la tuviese alogada, fasta que el tiempo fuese cumplido á que la logó. El segundo es cuando el vendedor la hubiese logado para toda su vida de aquel á quien la logara, ó para siempre tambien dél, como de sus herederos. Ca por cualquier de estos dos casos non la podria enagenar para poderle echar de ella, al que la tenia logada ó arrendada, ante decimos que debe ser guardada la postura.* Tampoco podrá ser despojado cuando el locador hipotecó generalmente sus bienes á la seguridad del contrato, ó especialmente la alhaja locada, y se obligó á no venderla ni enagenarla durante el tiempo de la locacion, renunciando las leyes que en este caso le favorecen; porque mediante el pacto de no enagenar, es nula la enagenacion, y por la especial hipoteca de la alhaja locada adquiere el conductor derecho en ella, y á no ser despojado hasta que espire el tiempo del arrendamiento²: lo que se pondrá en la escritura, y el escribano lo verá en las que extenderé.

29. El arrendatario puede subarrendar á otro igualmente idóneo la finca que se le locó, para el propio uso y no otro, y por el mismo tiempo ó ménos, teniendo cómoda division, si arrienda parte de ella, y no perjudicando á su dueño ni á otro inquilino ó colono, excepto que al tiempo de celebrar el arrendamiento se lo haya prohibido el locador³.

30. Aunque el subarrendatario ó segundo conductor no se obligue á favor del dueño de la cosa locada (ya sea casa, tierra, viña ú otra) sino del primer conductor ó segundo locador, y por esta razon no esté obligado por accion personal, tiene el dueño derecho pignoraticio contra los frutos que produce y bienes que en ella existen, por el arrendamiento que se le debe, porque estan tácitamente afectos á su responsabilidad⁴, y es visto cuasi contraer el subarrendatario con el dueño, y obligarse respecto á que espontáneamente entró sus bienes en la casa locada; y así existiendo en ella, puede pedir su secuestro. Sobre lo cual hay variedad de opiniones, fundándose la contraria en que, como el locador no tiene accion personal

1 Greg. Lop. en la ley 19. cit. gl. 4 y 9.
2 Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 9. vers. *Ex quo infertur*: y vers. *Cuarto limita*. Gutier. *Cañ. quæst.* cap. 8. ns. 1, 5, 14, 15, 29, 30 y 31. Arias Pinel en la ley 1. part. 3. n. 66. *Cod. De bon. matern.* Covar. lib. 2. Var. cap. 15. n. 2. Greg. Lop. en la gl. 4. de la ley 6. tit. 8. part. 5. en la pa.

labra *Et nota bene*:

3 L. 1. tit. 1. lib. 10. N. R. y aut. 6. cap. 3. al fin tit. 21. lib. 4. R. Gom. lib. 2. Var. cap. 3 n. 11. et ibi Ayllon. citando otros varios autores y muchas leyes romanas.
4 L. 5. tit. 8. part. 5. Gom. lib. 2. cap. 2. n. 12. et ibi Ayllon.

contra el subarrendatario, tampoco puede tenerla hipotecaria contra sus bienes, y que por lo mismo este y los suyos estan obligados solamente al segundo locador ó primer conductor; y para cortar disputas, es lo mejor que se pacte en la escritura de arrendamiento, *que el conductor no ha de poder subarrendar el todo ni parte de las cosas que se le arriendan*; y si no se le prohíbe, *que en caso de subarrendarlas, podrá proceder el dueño contra los bienes del subarrendatario* (*).

31. Los arrendamientos de casas en Madrid, dice Febrero, se estiman por perpetuos, porque regularmente no se prefiere el término que han de subsistir, y por lo mismo es á voluntad del inquilino el habitarlas el tiempo que quiera (bien entendido, que si se muda, espira por el mismo hecho el arrendamiento, y no puede dejar en la habitacion otro inquilino sin permiso del locador, y si lo hace le despojará este incontinenti como intruso); por lo que pagando el inquilino puntualmente por meses, por ningun tribunal se le despoja, á ménos que concurra alguna de las cuatro causas de la ley, ni se le aumenta el precio de arrendamiento², ni tampoco aunque la casa necesite algun reparo mayor, si quiere sufrir la incomodidad de la obra; ántes bien se le ampara, y á su viuda, á la que como socia es visto alquilarse tambien, y á sus hijos y herederos que al tiempo de su muerte viven en su compañía. Todo lo cual tiene contra sí las leyes, porque segun ellas, acabado el tiempo de la locacion ó vida del conductor, puede el dueño lanzar al inquilino de su casa, y si no se pre-

(*) Aunque no se ponga la cláusula que expresa el autor al fin del párrafo 30, puede el dueño usar de la accion hipotecaria contra los referidos bienes del subarrendatario: lo uno porque la ley es la que constituye esta hipoteca en ella, ora sean del arrendatario, ora sean del subarrendatario: lo otro porque basta la accion personal que el dueño tiene contra el arrendatario principal, para que subsista en apoyo y seguridad de ella la hipoteca en los bienes referidos del subarrendatario: las alhajas ó fincas de un tercero, pueden con su consentimiento servir de hipoteca de obligaciones y acciones personales de otro. El subarrendatario en el hecho del subarriendo consiente en dicha hipoteca, que por otra parte la establece la ley. Podrá decirse ademas, que tiene tambien á su favor dicha hipoteca el que subarrendó la heredad, y que el dueño ocupa su lugar por reunir de pronto las acciones suyas y del subarrendador; ó por embargo formal de las acciones del subarrendador, puede proceder hipotecariamente contra ellos. *Febrero adicionado.*

1 L. 13. § 11. ff. *Locat et conducti.*

2 En órdenes de 1.º de noviembre de 1753 y de 13 de enero de 1764, insertas por Elizondo en el tom. 7.º pág. 177 de su *Práct. univ.* for. se declara por regla general que no pueden subirse viciosamente los alquileres de las ca-

sas por el tiempo que las habite el que las alquila, siempre que por el dueño no se hubiesen hecho nuevas obras que le presten mayores ensanches; añadiéndose en la segunda que cuando se intente cualquiera novedad, tienen mutua accion el dueño é inquilino á hacer tasar el precio que haya de pagarse por la habitacion. Asimismo en el § 3 de la ley 8. tit. 10. lib. 10. N. que adelante referiremos, se concede á los dueños cada diez años el mismo derecho para precave los daños que la continuacion de estos inquilinatos podria causarles..... porque en este largo tiempo puede haber variado el precio de las habitaciones. Pero no pudiendo ya hoy usarse de ese recurso conforme al art. 2.º del citado decreto de 8 de junio, ¿será ó no alterable la renta que paga un inquilino por la casa que habita? Nosotros creemos que sí, siempre que haya pasado tanto tiempo que se haya variado notablemente el precio de las habitaciones: nos fundamos en que las leyes citadas no reprueban absolutamente la alteracion, sino solo cuando no se hace en los términos que las mismas prescriben. A lo que debe agregarse la cédula de 21 de agosto de 1777, que califica de opuesta á la esencia del contrato de locacion, la cláusula en que el locador se obligue á no alterar la pension.—E.

fine el tiempo, al fin del año; y así este es un derecho no escrito, fundado en una tática y presunta reconduccion, y observado por repetidas ejecutorias y costumbre de corte. Mas no obstante esto, me parece que, aun cuando no se prefina término, debe espirar el arrendamiento con la vida del conductor: que fenecida, ninguno de sus herederos tiene derecho á subsistir en la casa por el mismo precio contra la voluntad del dueño, porque como arrendamiento personal cesa con su muerte: que por lo mismo deben ser despojados, á ménos que este reciba de ellos el medio año anticipado despues que fallece el conductor, porque por este acto los reconoce por inquilinos; y no recibéndolo, deberán ser preferidos por el tanto á otro, dando al locador la competente seguridad, si de ellos no la tiene: y que lo contrario es precisarle á vincular y perpetuar el arrendamiento en sujetos con quienes jamas contrajo, y privarle del uso libre de sus bienes; lo que es opuesto á la razon y justicia.

32. Cuando el dueño de la casa alquilada por tiempo determinado en la corte, intenta despojar al inquilino por alguna de las causas legales ó por haber espirado el tiempo de la locacion, y no querer que continúe en ella, si este acude al alcalde de corte, y á quien mensualmente toca, y pretende mandamiento de amparo, se le concede por cuarenta dias, para que en ellos pueda buscar otra á que mudarse; pero es de advertir que este término empieza desde el dia de la primera notificacion ó requerimiento, ya sea hecho en virtud de acto judicial, ó por el dueño ante escribano, pues de cualquiera suerte es perentorio, como resulta del privilegio concedido por el señor rey D. Felipe III á la villa de Madrid, en Lerma á 7 de mayo de 1610, que está en la ley 24 tit. 14 lib. 3 Nov. Rec. nota 6, y dice así: „Que los amparos que suelen dar sobre las casas acabado el tiempo de su arrendamiento, no queriendo el dueño de ella arrendarla al que la viviere, no excedan de cuarenta dias, y este sea término perentorio para que no se pueda alegar por ningun alcalde ni por mi consejo, por el agravio que recibe el dueño de la casa, ocupándose contra toda su voluntad á título de dicho amparo; pues los dichos cuarenta dias despues de cumplido el arrendamiento, es término bastante para que el alquilador busque casa y pase á ella: y si el dueño de la casa le hubiere requerido ante escribano, que salga, se entienda que los cuarenta dias han de correr desde el dia del requerimiento.”

33. Sin embargo, lo que actualmente está en observancia en Madrid, continúa Febrero, es el auto acordado del consejo de 31 de julio de 1792, cuyos artículos son los siguientes¹.

1 L. 8. tit. 10. lib. 10. N. R. Acerca de esta ley se disputa con calor si está ó no vigente en la república; nosotros en este punto remi-

timos á nuestros lectores á lo que dejamos dicho en el cap. 3 del título preliminar sobre la fuerza en América de las leyes de la Novísima.—E.

34. Primero. Los dueños y administradores pueden libremente arrendar la casa á las personas con quienes se conviniere, sin que ninguna por privilegiada que sea, pueda pretender ni alegar preferencia con motivo alguno.¹

35. Segundo. Muerto el inquilino pueda continuar en la misma habitacion su viuda, y si no la tuviese ó no quisiere, uno de sus hijos por convenio de los demas, y no conformándose el mayor en edad.

36. Tercero. Para precaver los daños y perjuicios que la continuacion de estos inquilinatos podria causar á los dueños de casas, se declara, que así como por el auto acordado (ley 24 tit. 14 lib. 3 Nov. Rec.) pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños, pasados diez años de la habitacion; y la misma facultad podrán usar si continuasen habitándola por otros diez, y empezándose á contar desde la publicacion de este auto acordado, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de las dichas habitaciones².

37. Cuarto. Se prohíbe todo subarriendo y traspaso del todo ó parte de las habitaciones, á no ser por expreso consentimiento de los dueños ó administradores, y se anulan tambien los que estuviesen hechos sin esta circunstancia;³ bien que deberán ser preferidos los inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose derechamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino principal que subarrendó se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el dueño de la casa.

1 Concuerda con el artículo 4 del decreto de 8 de junio de 1813.

2 Nótese que conforme al art. 2 del citado decreto, los arrendamientos de cualesquiera fincas son tambien libres á gusto de los contratantes, y por el precio ó cuota en que convengan. Ni el dueño ni el arrendatario de cualquiera clase podrán pretender que el precio estipulado se reduzca á tasacion, aunque podrán usar en su caso del remedio de la lesion y engaño con arreglo á las leyes.—E.

3 Ha mas de diez años, dicen los adicionadores de Sala (*Ilustracion al derecho* tit. 13. lib. 2. n. 30 en la nota), que por lo ménos en la ciudad federal se acostumbra con generalidad, traspasar las casas y subarrendarlas, á ménos que se pacte lo contrario. Pero como de esto no solo resulta á los dueños el impedimento de la facultad que su dominio les da de arrendarlas y convenirse en el precio con los inquilinos, sino tambien el exceso ó abuso, (por desgracia tan comun hoy entre nosotros) de traspasarlas los inquilinos en otras personas, sin noticia ni consentimiento de sus dueños, haciendo negociaciones de la hacienda agena, y privándolos por este medio de arrendar las casas vacantes á su justo arbitrio; como se expresa la citada ley 8 en su parte

expositiva, todo lo cual ecide en notable perjuicio y gravámen del público; creemos que la referida costumbre no debia subsistir por ser irracional y contraria á la utilidad comun. Sin embargo no nos atrevemos á admitir, por lo ménos en cuanto al subarriendo, la prohibicion del auto acordado que refiere Febrero, porque la encontramos opuesta á la opinion comun de los autores; al derecho romano (L. 60. ff. locati et conducti, y 6. cod. eod), al frances (Código civil art. 1717) y á la ley 27. tit. 31. part. 3. que permite á aquel que en una casa disfruta servidumbre de habitacion, arrendarla si quisiere. En las fincas rústicas el arrendatario no puede subarrendar ni traspasar el todo ó parte de ellas sin aprobacion del dueño; pero sí puede sin ese requisito vender ó ceder al precio que le parezca á alguno parte de los pastos ó frutos, á no ser que en el contrato se estipule otra cosa. Art. 7. del cit. dec. de 8 de junio. Los adicionadores de Sala juzgan extensible este artículo á las fincas urbanas, por los argumentos que alegan en el lugar citado; mas la razon de disparidad que se opone á esta extension puede verse en las obras tituladas: *Code civil suivi des motifs &c.* tome 6. pag. 141. y *Conference du code civil*, tome 6. pag. 105.—E.

38. Quinto. Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid, el inquilino que ha de habitar la casa, anticipa el importe del medio año, si se verificase que antes de cumplirlo la dejase, el dueño ó administrador le devolverá á prorata la cantidad que corresponda al tiempo que faltare para cumplir el medio año; y lo mismo se entienda con los alquileres que se anticipan en las habitaciones que se pagan por meses.

39. Sexto. No puedan los dueños ó administradores tener sin uso y cerradas las casas, y los jueces les obliguen á que las arrienden á precios justos convencionales, ó por tasación de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendarlas por estarles prohibido por fundaciones ó por otro motivo, pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público.

40. Séptimo. Las personas que saliesen de la corte con destino ó por largo tiempo, no puedan retener sus habitaciones ni con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibición no deberá entenderse con los que se ausentasen por falta de salud, comisión u otra causa temporal de corta duración.

41. Octavo. Habiendo acreditado la experiencia que se ocupan las casas largo tiempo con los bienes muebles y alhajas de los que mueren para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otros, haciéndose por este medio interminables dichas almonedas, se declara y manda, que se acaben durante los seis meses primeros, y pasados quede desocupada la casa, aunque no se halle concluida.

42. Nono. Ningun vecino pueda ocupar ni tener dos habitaciones, como no sean tiendas ó talleres necesarios á su oficio ó comercio.

43. Décimo. Cuando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas², los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el

1 Este segundo método es el que se observa entre nosotros. Los alquileres de casas, dice Berni en la ley 4. tit. 8. part. 5, se pagan adelantados, y los de las heredades vencidos; porque el inquilino de casa entra percibiendo la utilidad en el uso, y el otro empieza gastando en preparar la tierra y sembrarla.—E.

2 Véase la ley 6. tit. 10. lib. 10. N. Esto se entiende aun fuera de los casos de necesidad de que habla la ley 6. tit. 8. part. 5, y no tiene lugar en las fincas rústicas, pues de ellas segun el art. 5. al fin del cit. dec. de 8 de junio, no podrá despedir el dueño al arrendatario, ni aun con el pretexto de necesitar la finca para sí mismo, si no es en los casos de no pagar la renta, maltratar la finca, ó faltar á las condiciones estipuladas. Muchos reputan injusta la expresada facultad que la ley de que

hablamos concede al dueño, y por eso en el código civil francés art. 1761 se estableció, que aquel no pudiera rescindir el contrato de locación aunque declarara que quería ocupar la finca, si expresamente no lo había así pactado. Véase á Pothier *Traité du contrat de louage*, pag. 177, y la obra titulada: *Code civil suivi des motifs &c.* tom. 6. págs. 120, 140 y 162. Entre nosotros, aun suponiendo que no esté vigente la citada ley de la N., la cuestion se decide terminantemente á favor del dueño en la ley 78 al fin tit. 16. lib. 2. R. I. allí: „Los susodichos (los oidores) no ocupen, ni retengan (esta expresion los supone habitando la casa en virtud de arrendamiento) á ninguna persona sus casas para habitarlas, ni para otro efecto, queriéndolas vivir sus dueños.—E.

preciso y perentorio término de cuarenta dias, prestando caucion de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

44. Undécimo. Las cesiones y trasposos que se hiciesen de las tiendas de cualquiera especie, casas de trato ó negociacion, sean puramente por el precio en que se regulasen ó conviniessen por los efectos, enseres, anaqueles y demas de que se compongan, sin llevar por via de adehala ni otro pretexto cantidad alguna, y la casa ó habitacion en que estuviese situada, vaya con el precio que pagaba el inquilino.

45. Duodécimo. Sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los jueces no admitan demandas ni contestaciones, y las que admitieren las determinen de plano y sin forma de juicio.

46. El dueño de aves (*), vasos, tonel, bestia ó otras cosas semejantes, está obligado á darlas buenas, y cuales deben ser para el uso que les se alquila, y declarar al que las toma en alquiler los defectos y tachas que tienen; y no haciéndolo así á responder del daño que se le irroge, aunque alegue ignorancia de la tacha ó defecto, porque todos deben saber si son buenas ó malas las cosas que alquilan.

47. El que recibe en alquiler alguna bestia, debe volverla á su dueño tan buena como se la alquiló. Si por su culpa se muera, darle otra igual ó su valor; pero esto debe probarse, pues de lo contrario se presume muerta naturalmente, y perece para su dueño². Si la causa algun daño debe pagarle su importe, con mas todo el alquiler devengado en el tiempo que se sirvió de ella, y en el que por el daño dejó de usarla. Si dice que ha de ir en ella á una parte y la lleva á otra ó mas léjos; ó la recibe por tiempo determinado, y la tiene mas en su poder, y por este motivo se muere ó deteriora; ó si se le alquila para un uso y la destina á otro; ó la quita el aparejo con que se le alquiló y la pone otro, ó mas carga, queda obligado en iguales términos tal daño³.

48. La escritura de arrendamiento ha de contener las siete cláusulas siguientes: 1.ª que se diga quién arrienda, á quién, lo qué, con individual expresion de su sitio, cabida y linderos (á excepcion de que el conductor por saberlo se dé por satisfecho, por cuya causa puede omitirse dicha expresion), por cuánto tiempo y precio, y á qué plazos se ha de pagar este; y por si hay lesion en él renunciarán los contrayentes la ley 4. tit. 7. lib. 5. del Ordenamiento real, que es la 2. tit. 1. lib. 10. Nov. Rec. y trata de ella: 2.ª con qué condiciones, que serán las que las partes quisieren, no siendo opuestas á derecho

(*) En orden á fletes se tratará con extension hablando del comercio, adonde puede acudir el que necesite enterarse de tales materias.

1 LL. 13 y 14. tit. 8. part. 5.

2 2.ª Góm. lib. 2. Var. cap. 3. n. 22.

3 LL. 1 y 6. tit. 17. lib. 3. Fuero Real.