

y buenas costumbres: 3.^a que el locador se obligue á no quitar al conductor la finca arrendada, por mas ni por el tanto que otro dé, ántes que el tiempo estipulado se cumpla, aunque sea con pretexto de habitar la casa, labrar la tierra, viña ú olivar, administrar por sí el diezmo ó fruto &c. ú otro sin excepcion, si le paga puntualmente, y usa de la cosa locada como está obligado; bien que por la naturaleza del contrato no puede despojarle, sin embargo de que en él no se exprese: 4.^a que si la finca es libre se obligue á no venderla ni enagenarla durante el tiempo del arrendamiento, y que si lo hiciere sea nulo, y á la seguridad de este pacto hipotecará especialmente la misma finca: 5.^a que se obligue igualmente á la eviccion y saneamiento de la cosa locada, pues aunque por la naturaleza del contrato lo está, bueno es que se exprese: 6.^a que el conductor acepte el arrendamiento, y se obligue á la solucion del precio á los plazos prescritos, y á cuidar y labrar como debe la cosa locada, de modo que por su culpa ó negligencia no padezca decremento ni deterioracion, pena de pagar los daños, y si es tierra ú otra alhaja productiva, puede recibir en sí la esterilidad y casos fortuitos, aun los que suceden rarísima vez, y obligarse á pagar el arrendamiento íntegro, no obstante que sucedan; y 7.^a la guarentigia y demas generales de qualquiera escritura de obligacion. Tambien puede obligarse á no subarrendar el todo ni parte de lo que se le arrienda, en cuyo caso deberá expresarse.

49. *En el cobro de alquileres de casa y créditos, salarios de criados (a) y jornaleros, menestrales, artesanos y demas servicios en otros encargos y comisiones de esta clase, no gozan de su fuero los eclesiásticos, que podrán por tales deudas ser demandados aun ejecutivamente ante los jueces ordinarios, con absoluta inhibición de los suyos privilegiados¹. Advirtiéndose que en caso de mora deberán los deudores satisfacer desde el dia de la interpelación judicial á los artesanos y menestrales el seis por ciento de interes mercantil, y á los criados el tres, para resarcirlos de la demora, y avivar por este medio directamente el pago².*

Escrituras correspondientes á este capítulo,
ARRENDAMIENTO DE TIERRAS.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. Antonio de Villanueva, vecino de ella.—Otorga que da en arrendamiento á Francisco Fernandez, de la propia vecindad, por

(a) Sobre salarios de los criados véanse la ley 10. tit. 15. lib. 4. R. repetida en la 9. tit. 20. lib. 6. u 11. tit. 11. lib. 10. N. á Me. nochio *De arbitrar.* cas. 515., á Ayllon, á Gomez lib. 2. *Var. cap.* 3. n. 5. y á Ace. vedo en la ley 9. cit. 15. R.—E. 1 LL. 12 y 15. tit. la. lib. 10. N., que ya no tienen lugar en los militares despues de la ley 21. tit. 4. lib. 6. id. 2 L. 13. id. id.

tiempo de nueve años, y ocho pagas que empiezan á correr desde el presente, y cumplirán en Santa María de agosto del que vendrá de tantos, diferentes tierras libres, que le pertenecen en posesion y propiedad, en tal sitio, término de esta villa, que con su cabida y linderos se expresan en esta forma. [*Aquí se especifican por extenso las tierras, su cabida y respectivos linderos.*] Las tierras que por menor quedan expresadas, componen tantas fanegas de sembradura, las que le arrienda por los referidos nueve años y ocho pagas, y tantos pesos en cada una con las condiciones siguientes: Ha de traer á dos hojas y no de otra suerte, y labrar, cuidar y beneficiar las citadas tierras de modo, que experimente aumento y no disminucion; y si por culpa ó negligencia suya ó de los que por su orden las labraren, ó enemigos suyos, se ocasionare á todas ó parte de ellas deterioracion en mucha ó poca suma, ó las disfrutare todos los años, ha de ser, como queda, responsable á reintegrar al otorgante ó á quien su accion tenga, de todos los daños y menoscabos que se le causen á justa tasacion de inteligentes, sin la menor excusa ni dilacion, poder ser apremiado á ello por todo rigor legal, y además ser despojado de este arrendamiento. Ha de satisfacer puntualmente en cada una de las ocho pagas mencionadas tantos pesos, ponerlos íntegros por su cuenta y riesgo en casa y poder del otorgante en esta villa, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie, y ser la primera para fin de agosto del año próximo venidero, y así las demás sucesivamente: y pasado sin haberlo practicado en todo ó parte, poder compelerle el otorgante á su solucion con costas y salarios, y asimismo quitarle este arrendamiento. Si subarrendare las citadas tierras ó parte de ellas, ha de ser á persona lega, llana, abonada, y que las labore en la forma propuesta por el propio tiempo, y no mas; y en caso de no pagar puntualmente al otorgante, ha de poder proceder este contra los frutos y bienes del subarrendatario por todo lo que el conductor esté debiendo á la sazon, y entenderse aquel para este caso como verdadero conductor, y no como subarrendatario. En el último año de esta locacion ha de dejar libres y desocupadas íntegramente las enunciadas tierras, y en el penúltimo la mitad de ellas sin necesidad de mas requerimiento, desahucio ni monicion judicial ni extrajudicial, para que el nuevo conductor que entre á labrarlas las barbeche á uso de labranza, y no ha de poder pretender preferencia por el tanto para continuar en ellas, aunque pague puntualmente, y cumpla en todo lo demas este contrato, pues queda á arbitrio y eleccion del otorgante el conservarlas y prorogarlas este arrendamiento, ó removerlas de él; y no haciéndolo así, ha de perder todos los frutos y semillas que hubiere echado en ellas, y gastos que en sus labores hubiere tenido, sin que á unos ni á otros tenga la mas leve accion ni de-

recho, pues por el mismo hecho ha de quedar á beneficio del otorgante en pena de la contravencion, y entenderse donados á este desde ahora irrevocablemente, y el nuevo arrendatario proseguir en su labranza como parte legitima, contra lo cual no se ha de admitir excepcion de uso y costumbre ni otra, aunque sea legal, y ántes bien ser nulo lo que en contrario se practicare. No ha de pretender baja, descuento ni moderacion del precio de este arrendamiento en todos ni en alguno de los años que subsista, aunque las referidas tierras no produzcan fruto por falta de cuidarlas, ó por algun caso fortuito de piedra, granizo, niebla, fuego, mucho sol, aires, aguas, hielos, langostas, gusanos ú otros insectos, aves ó animales que lo coman, ó en migos suyos ó del estado, que lo talen ó quemén, ó por otro accidente inopinado, aunque se verifique rarísima vez; sino ántes bien hacer las pagas anuales, como si hubieran sido muy fértiles y fecundos, por haberse considerado para su ménos valor en renta no haber lesion alguna, quedar compensado el conductor con esta consideracion, y ser como de su cuenta, cargo y riesgo cualquiera ruina ó funesto evento que acaezca, y no del otorgante ni de quien le suceda.

Nota. Aunque el contrato de locacion y conduccion es de buena fe, y por eso tiene mucho lugar en él la equidad del juez; no obstante, como á quanto se obliga el hombre, á tanto queda obligado, para poner el escribano esta condicion en los términos expresados, y la obligacion del conductor á cumplirla, debe prevenirle sus efectos, porque cede directamente en su detrimento, y le quedan cerradas todas las puertas para excepcionar sus defensas; y poniéndola sin preceder dicho requisito, no cumple con su obligacion.

El otorgante ni quien le suceda, no quitarán al conductor ni á sus herederos este arrendamiento, por mas ni por el tanto que otro dé por él, hasta que espire el tiempo prefinido, á pretexto de querer labrarlas y cultivarlas por sí mismo, ni con otro alguno, sea el que fuere, sin excepcion ni limitacion; excepto que no paguen puntualmente, (segun queda prevenido) su precio, ó no cumplan en todo ó parte las condiciones con que queda hecho, que entónces estará en su eleccion despojarlos de él ó conservarlos: ni tampoco venderá ni enagenará las tierras que comprende ni parte de ellas, y si lo hiciere sea nula su enagenacion, y este arrendamiento firme: y para su mayor estabilidad las hipoteca especial y expresamente á la observancia de este pacto y condicion, á fin de que no pase derecho á tercero poseedor, como hecho contra pacto absoluto de no enagenar. [Aqui se pondrán las demas condiciones que los otorgantes estipularen.] Con cuyas calidades y condiciones da en arrendamiento al precitado Francisco Fernandez las expresadas tierras, y se obliga á que le serán ciertas, y á que nadie le quitará en su goce; y si lo hiciere, ó salieren total ó parcialmente fallidas por pertenecer á otro dueño, le dará otras tan buenas de

igual cabida, en tan cómodo sitio, por dicho precio, con la propia comodidad para su labranza, y en que disfrute las mismas utilidades, y en su defecto le pagará con arreglo á la ley 21 del título 8. Part. 5, todas las labores y beneficios que en cada una hubiere hecho, el precio del arrendamiento que desde el dia de la incertidumbre ó verificacion de falencia corresponda proporcionalmente á las que la tuvieren, las utilidades que podia adquirir, y las costas, gastos, daños, intereses ó menoscabos que se le siguieren ó causaren, cuya liquidacion defiere en su relacion jurada, y le releva de otra prueba. Y el nominado Francisco Fernandez, que está presente, habiendo oido á la letra esta escritura, y enterándose de sus condiciones, dijo: que recibe en arrendamiento las referidas tierras por los nueve años mencionados, y se obliga á labrarlas, beneficiarlas y cuidarlas como buen labrador; á satisfacer anualmente, y poner á su costa por su cuenta y riesgo en casa y poder de su dueño ó de quien le represente, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie, los tantos pesos al plazo pactado; y no lo haciendo, quiere que le apremie á ello por todo rigor de derecho; renuncia la ley 2. título 1. lib. 10. Nov. Rec. que trata de la lesion con los cuatro años que prefiere para pedir rescision del contrato ó suplemento á su justo valor, y la 22 del título 8. Part. 5. que dice: que perdiéndose los frutos por caso fortuito, no está obligado el conductor á pagar cosa alguna del arrendamiento; y que no perdiéndose todos, está en su eleccion el pagarlo ó entregar el sobrante, deducidas las expensas que hizo en su labranza: se conforma en esta parte con lo que dispone la 23 del mismo título y Partida, en quanto manda: que obligándose el conductor á pagar la locacion sin embargo de cualquier caso fortuito que suceda, porque recibe en sí el peligro y aventura, queda obligado á ello, y consiente ser compelido al cumplimiento de esta condicion por todo rigor legal. Y se obliga igualmente á dejar las enunciadas tierras libres y desembarazadas, con arreglo y bajo de la pena contenida en la condicion cuarta (á cuyo fin da por desahuciado en legal forma desde ahora, sin que sea necesaria otra diligencia que renuncia expresamente), y á no reclamar esta escritura en todo ni parte; y si lo hiciere, sea visto por el mismo caso haberle ratificado: y á haber por firme este, obligan ambos otorgantes sus bienes muebles, raices, bienes y acciones presentes y futuros, y el conductor hipoteca tambien los frutos que produzcan dichas tierras á la seguridad del precio de este arrendamiento, costas, daños y menoscabos que se ocasionen al locador; dan amplio poder á los señores jueces de la república para que los compelan á su cumplimiento, como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada y consentida, que por tal lo reciben, renuncian todas las leyes &c.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, Don Antonio de Villanueva vecino de ella, dijo: Que da en arrendamiento á Francisco Fernandez, de la propia vecindad, una casa que le pertenece en tal calle, por tiempo y espacio de cuatro años, que empiezan á correr en este dia, y cumplirán vispera de otro tal, de igual mes y año de tantos, y por *tantos* pesos en cada uno, bajo de las siguientes condiciones: el referido Francisco ha de habitar por sí propio la prenotada casa; y en caso de que subarriende parte de ella, por no necesitar todos sus cuartos, ha de ser para el mismo uso y no otro, y por el precitado tiempo y no mas, á persona lega, llana y abonada, que no goce de fuero, ni sea de mal vivir, ni use mal de ella; y si lo contrario hiciere, ó la subarrendare toda y no la ocupare, sea habido, como desde ahora se ha, por concluso y fenecido este arrendamiento, y obligado el inquilino á expeler á su costa á los subarrendatarios. En cada uno de los expresados cuatro años ha de pagar y poner á su costa, por su cuenta y riesgo, en casa y poder del otorgante ó de quien su accion tenga, los referidos *tantos* pesos en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ni especie, para tal dia; y pasados diez desde este sin haberlo hecho, le ha de poder echar, despojar y ejecutar no solo por su importe, sino por las costas, salarios y daños que se le irroguen, deferida su liquidacion en la relacion jurada del otorgante ó de quien le represente, sin que sea necesaria otra prueba, pues le releva de ella en forma; y en caso de subarrendar parte de ella y no pagar con puntualidad, ha de poder proceder el dueño, por lo que esté debiendo, contra los bienes del subarrendatario, al cual quedará el regreso contra el conductor por lo que satisfaga por este. Ha de cuidar la expresada casa, de suerte que no experimente el mas leve daño; y si por culpa, omision, enemigos suyos ú otro motivo semejante padeciere alguno grave ó leve, se le ha de poder compeler á su reintegro, y á ponerla en el estado actual en virtud de esta escritura y reconocimiento de dos peritos que ámbos otorgantes elijan de conformidad ó de oficio en rebeldía, sin mas sentencia ni declaracion. Si fuere preciso ejecutar en ella algun reparo mayor ó menor, ha de avisar el otorgante para que lo haga con maestro y oficiales de su satisfaccion, y con sus libranzas pagar en cuenta de este arrendamiento la cantidad que se libre contra él, la que le abonará con recibo del maestro á su continuacion, sin que pueda pasar á hacerlo sin previa licencia suya por escrito; y si sin ella lo executare, no ha de tener accion á pedirle cosa ni cantidad alguna, ni quitar ni demoler la obra, ni pretender por ella des-

cuento de este arrendamiento, ántes bien ha de quedar esto á beneficio de la expresada casa en pena de la contravencion. Si para su mayor comodidad y servidumbre ó del subarrendatario, quisiere mudar alguna puerta, ventana ó tabique, y ensanchar ó reducir algunas piezas, tampoco ha de poder ejecutarlo sin dicha licencia, ni exceder de lo que en ella se exprese: y aunque el otorgante se la conceda, no ha de poder pretender descuento de este arrendamiento, ni demoler la obra sin su consentimiento, á ménos que en la licencia se prevenga lo contrario, ampliando esta condicion; y ántes bien ha de hacerla á su costa, y ser visto por el mismo hecho haber querido beneficiar de su espontánea voluntad á la casa y al otorgante, mediante no necesitar actualmente de reparo ni obra nueva, y alquilársela en la disposicion en que está: y si la demoliere, incurra por su mala fe en la pena de devolverla al estado que tenia al tiempo de su demolicion, de pagar al otorgante las costas y daños que se le irroguen, y poder ser despojado de ella. Pasados los cuatro años de este arrendamiento, ha de desocupar enteramente la citada casa sin necesidad de requerimiento ni aviso de su dueño, y entregar á este sanas todas las llaves interiores y exteriores de sus puertas segun las recibe, para que el nuevo inquilino pueda entrar á habitarla: y no lo haciendo, poder el locador de su propia autoridad, expelerle, sin que por no usar del medio judicial incurra en pena. Pagando puntualmente el precio anual de este arrendamiento, no le despojará el otorgante ni quien le represente de dicha casa, por mas ni por el tanto que otro le dé por su alquiler, aunque sea con pretexto de querer habitarla por sí ú otro cualquiera sin limitacion, excepto que intervenga alguna de las otras causas que prescribe la ley 6. tit. 8. Part. 5, ni tampoco la venderá ni enagenará durante el tiempo prefinido; y si lo hiciere, sea nula la enagenacion y este arrendamiento firme: y para su mayor estabilidad hipoteca especial y expresamente la enunciada casa, como lo previene la ley 19 del mismo título y Partida, y no pase derecho á tercero, como hecho contra este pacto.

Si falleciere el conductor ántes que espiren los cuatro años, ha de continuar su heredero en este arrendamiento en idénticos términos hasta que se cumplan; pero para ello le ha de pagar siempre un año anticipado por via de fianza, y satisfaciéndolo, no se lo ha de poder quitar ni alterar el otorgante ni los suyos, durante el tiempo que falte, sin que preceda causa legal; y no haciéndolo, queda á su eleccion despojarle ó conservarle, sin que con ningun motivo ni pretexto se le pueda privar de esta accion siempre que quiera intentarla pasados tres dias despues de la muerte del conductor, ó año vencido y satisfecho. Con cuyas condiciones arrienda al referido Francisco la citada casa, y se obliga á que le será cierta, y

la gozará quieta y pacíficamente todo el tiempo prefinido: y si sobre su goce y disfrute se le moviere algun litigio, lo defenderá y seguirá á sus expensas en todas instancias hasta coseguirlo; y no pudiendo, le dará otra tan capaz con iguales comodidades, facultades y disposicion, en tan buen sitio, y por el mismo precio y tiempo; y en su defecto le volverá el importe del arrendamiento que tenga anticipado, las mejoras hechas de su órden, y todas las costas, perjuicios y menoscabos que se le irroguen, deferida su liquidacion en su relacion jurada sin otra prueba, pues de ella le releva en forma. Y el mencionado Francisco Fernandez, habiendo oido literalmente esta escritura, y enterándose de su contexto, dijo: Que recibe en arrendamiento la enunciada casa por el tiempo, precio y con las condiciones expresadas, las que se obliga á cumplir con la mayor exactitud, y no reclamarlas ni interpretarlas total ni parcialmente con ningun pretexto; y si lo hiciere, no sea admitido judicial ni extrajudicialmente; y por el mismo caso ha de ser visto haberlas aprobado y ratificado, á lo cual se le ha de poder apremiar en legal forma: y ambos otorgantes por lo que á cada uno toca obligan sus bienes muebles, raices &c.

Nota. Con arreglo á las dos escrituras precedentes y á lo que dejo explicado, pueden los escribanos hacer todas las que se ofrezcan, poniendo las condiciones que los contrayentes quisieren, y en caso de que haya esterilidad en las cosechas, pactar que se haya de valuar la renta segun la cosecha, ó labrando á medias, ó segun se convengan; pues siendo arregladas las condiciones se ha de juzgar por ellas, como dejo sentado; y si se pacta el pago de la renta de tierras en trigo ó en otra semilla, se ha de obligar el conductor á entregarlo bueno, enjuto, limpio y de recibo, y no de otra forma. En el arrendamiento de viñas y olivares suelen ponerse los plazos de las pagas por octubre y enero, que es cuando se coge su fruto; contarse las cepas y olivos, y obligarse el conductor á conservarlos, y en su defecto á pagar tanta cantidad por cada uno que falte, ó plantar otros en su lugar, y si hay árboles contarse tambien, expresarse su especie, y prohibirse al colono el cortar madera bajo de cierta pena, la que pueden imponerse recíprocamente los contrayentes en todos los contratos, para que el contraventor del pacto la pague todas las veces que lo sea.

Otra. Si se hace subarriendo, se ha de citar en él la escritura de arrendamiento, y el segundo conductor ó subarrendatario podrá obligarse no solo á favor del segundo locador, sino del dueño, pues de esta suerte se evitan pleitos; y se prevendrá que si el primer conductor no paga, puede el dueño dirigir su acción contra el segundo por el arrendamiento íntegro, con lo cual no será perjudicado.

CAPITULO VI.

Del censo en general, y del enfiteútico en particular.

- | | |
|---|--|
| 1 Varias acepciones de la palabra censo. | 10 ¿Por qué medios se prueba el directo dominio que se tiene sobre una finca? |
| 2 ¿Qué es censo en la significacion de contrato, y en qué especies se divide? | 11 Sobre el mismo punto. |
| 3 Condiciones del censo enfiteútico entre nosotros. | 12 ¿Cómo pueden reducirse á temporales los censos enfiteúticos perpetuos, y en qué términos debe hacerse la deducion de capital, cargas, &c? |
| 4 El censo enfiteútico participa de los contratos de venta y arrendamiento. | 13 Sobre el mismo asunto. |
| 5 Derechos que corresponden al señor del directo dominio ó censalista en el censo enfiteútico. | 14 ¿Cómo se hace la deducion en la venta de una casa que tiene sobre sí censo enfiteútico y carga real? |
| 6 ¿Cómo se entiende el derecho de tanteo que tiene el censalista en las ventas de la finca hipotecada? | 15 Sobre lo mismo. |
| 7 Derechos que corresponden en la finca al dueño del dominio útil ó sea censuario. | 16 ¿Cómo se hará la indicada deducion, si la finca que se hipoteca pertenece á muger casada? |
| 8 Diferencia entre el enfiteúsis concedido por vidas y el que se cuenta por generaciones. | 17 No es verdad que una ley recopilada haya prohibido el censo enfiteútico perpetuo, como cree un autor. |
| 9 La ruina parcial de la finca carga sobre el enfiteuta, y la total sobre el señor del directo dominio. | 18 Los censos enfiteúticos son perniciosos al estado. |
| | 19 Este censo puede extinguirse por cuatro causas. |
- Escrituras correspondientes á este capítulo.*

1. La palabra *censo* tiene varias significaciones. A veces se toma por la valuacion de las riquezas de los ciudadanos, para computar por él los tributos con que deben contribuir al estado: á veces significa los mismos bienes: otras se entiende por el padron que se forma de las familias, con distincion de la edad, ocupacion y aptitud de cada individuo para conocimiento del gobierno; y otras por la cuota que se paga al señor por razon de vasallage. Por último, la significacion mas comun entre nosotros es la que denota *el gravámen que algunos imponen sobre sus bienes á favor de otro que les anticipa cierto capital* (*).

2. Es pues el *censo* en este sentido *el derecho de percibir cierta pension anual á la seguridad de cuyo pago está hipotecada alguna finca ajena*. Divídese en *enfiteútico, consignativo, reservativo y vitalicio*. El *enfiteútico es un contrato, por el cual da uno á otro cierta alhaja raiz, transfiriéndole su dominio útil, y reservando en sí el directo, con la precisa*

(* Para evitar la confusion que resulta de la ambigüedad de las voces, llamaremos cen-

sualista al que cobra los réditos del censo, y censuario al que los paga.