

locar la casa ó fundo á alguna persona haciéndolo saber al otro, aunque sea contra su voluntad, valdrá el contrato en toda la cosa únicamente en utilidad y perjuicio del locador, quien percibirá solo la pensión ó los frutos, mediante á que el señor por parte indivisa puede lícitamente usar de la cosa conforme á su destino, cuando el acto ó uso no se puede expedir con respecto á una parte, porque de otra forma por dolo y culpa de uno se seguiria grave perjuicio á otro: y habiendo discordia entre los compañeros se puede evitar provocando cualquiera de ellos á la division, ó dividiéndose entre todos el tiempo que han de gozar de la cosa, para que cada uno por el tiempo que le pertenezca, la tenga por sí ó la dé en arrendamiento (*núm.* 14).

15. Si la discordia consiste en que uno quiere locar á una persona y otro á otra, será preferido aquel que quiere locar á persona honesta: si ambos quieren locar á persona honesta, el juez interpondrá su autoridad para que se evite escándalo ó riña entre los compañeros y el fundo no quede sin cultura, y si alguno de los socios quiere locar para sí la cosa en que tiene parte, y otro quiere darla á otro en arrendamiento, será preferido el compañero (*dic. n. vers. Unum tamen*).

16. Siendo el fundo rústico, si uno de los sócios usa de todo él y percibe los frutos presente ó ausente el otro, está obligado á comunicarlos con éste, porque el tal cómodo y utilidad consiste en una cosa estrínseca que puede dividirse; pero si el fundo comun es urbano, v. gr. una casa, habitándola toda *pro indiviso* uno de los compañeros, aunque por ésto se escuse de alquilar otra capaz y de pagar la pensión; no se halla obligado á satisfacer al otro alguna parte de pensión ó utilidad, mediante á que no consiste en cosa estrínseca, por cuanto es una utilidad intrínseca de la persona que habita, é inseparable de

ella, de modo que no se puede dividir para dar parte á otro (*dic. n. vers. Item adde pro complemento*).¹

17. Si el inquilino concluido el tiempo estipulado permanece en la casa alquilada con ciencia y paciencia del locador, se induce entre ellos tácita reconduccion por solo el tiempo que habitare aquel, y está obligado á pagar la pensión á prorata con respecto al precio convenido en el primer contrato; mas si ésto acontece en un fundo rústico se induce tácita reconduccion por todo el año principiado únicamente, y el conductor se obliga por toda su pensión, aunque el primer arrendamiento se hubiese hecho por muchos años. Esta doctrina tiene tambien lugar en los fundos de la república, fisco ó Iglesia, en cuyo caso se requiere la ciencia y paciencia de los regidores, prelados ó personas que los administran. Fúndase la diferencia notada entre los prédios rústicos y urbanos en que en éstos cada dia se percibe la utilidad de la habitacion, y en aquellos se perciben los frutos sola una vez en el año, y por tanto de ninguna utilidad sería la reconduccion tácita si no se entendiese por todo un año. En fuerza de esta razon, si el fundo rústico es de tal calidad que se perciben solamente los frutos de dos en dos años, ó de cinco en cinco, ó cada año se perciben dos veces, ó en fin se perciben uniformemente los frutos en cualquiera parte del año, se entenderá la reconduccion tácita en este último caso tan solo por el tiempo corrido, y en los demás por medio año, por dos ó por cinco respectivamente. Asimismo si de la casa ó fundo urbano no se perciben uniformemente los frutos en cualquiera parte del año, porque una vez en él en cierto dia ó tiempo se suele alquilar, y despues cómodamente no se encuentra inquil-

¹ Es mas probable que siendo la casa tan amplia que le baste al socio su parte, nada tenga que pagar al compañero, pero que no siéndolo haya de satisfacerle (*n. 15 vers. Si unus*).

lino; si éste permanece en la casa concluido el tiempo del alquiler se considera la reconduccion por todo el año, pues con respecto á lo dicho parece que una vez en el año se percibe la pensión (n. 15, ley 20, tit. 8, part. 5).

18. El tiempo que ha de permanecer en el fundo el conductor para que se induzca la reconduccion tácita, se deja al arbitrio del juez, par no hallarse prevenido en el derecho, y así es muy útil que el que no quiere continuar en la conduccion declare al dueño su voluntad antes de espirar el tiempo de ella (núm. 16).

19. Para que la reconduccion se induzca por el tácito consentimiento es indispensable que en el primer contrato no hubiese intervenido escritura para su forma y sustancia, porque si intervino con esta cualidad, se colige de la intencion de las partes que no quisieron contraer sin escritura en los siguientes contratos, y el otorgamiento de ésta no es acto que se explica con la voluntad tácita de aquellas. De aquí se infiere que el enfiteusis finalizado por alguna causa no se induce tácitamente, pues en él de necesidad ha de intervenir escritura (dic. n. 16, vers. *Advertendum tamen*).

20. La reconduccion tácita se induce entre las partes con todos los vínculos y cláusulas accesorias puestas en el primer contrato, siempre que dependan de la mera voluntad de aquellas, como la hipoteca, pena, término de la solucion ú otra semejante, mas no si dependen de la voluntad de algun tercero como la fianza, pues mediante á que por el transcurso del tiempo contenido en el primer contrato quedó libre el fiador, no se proroga ni aun cuando interviene reconduccion expresa entre las partes, y así en todo caso se requiere nueva voluntad del fiador para la prorogacion. Esto mismo se verifica cuando se da fianza en el compromiso por cierto tiempo y se proroga despues por las partes: cuando el juez dió fiador

por el tiempo de su oficio y concluido éste se lo proroga el superior, y en otros muchos casos semejantes (núm. 17).¹

21. El conductor no está obligado á pagar la pensión si por algun caso fortuito hubo esterilidad y padeció un daño intolerable, que entonces se dice haberlo, cuando en consideracion de los frutos percibidos por una parte y de la pensión por otra, queda perjudicado en mas de la mitad del justo precio: porque segun la intencion de las partes y naturaleza del contrato, se dá y paga la pensión en recompensa de los frutos. Tambien tiene lugar la remision aunque los frutos se hayan cogido y separado del suelo, siempre que no se hubiesen conducido á la casa, como si el fuego consume las mieses puestas en el fundo ó era, pero no puede correr lo espuesto habiéndose percibido los frutos, no obstante que sean de poco valor segun acontece en el trigo mal granado: como ni tampoco cuando los años antecedentes ó posteriores son tan fértiles, que compensándolos con el año ó años estériles no resulta perjudicado el conductor (n. 18, ley 22, tit. 8, part. 5 y ley 23, tit. 5, part. 5).

22. Asimismo se aumenta la pensión por la suma fertilidad, siempre que ésta consista en la abundancia de los frutos proveniente del tiempo favorable que hizo, y no de la eficaz diligencia é industria del conductor, pues si consiste en el excesivo valor que el tiempo ha dado á los frutos, no tiene lugar el aumento, así como no se disminuirá la pensión por tener un precio muy bajo. En esta atencion se deberá aumen-

1 Si las cosas hipotecadas eran ajenas y fueron obligadas con el consentimiento del dueño, cesa la obligacion por el tiempo de la reconduccion; y lo mismo debe decirse si la cosa hipotecada era propia del conductor al tiempo de la conduccion, y se hallaba enagenada y en poder de un tercero en el tiempo de la reconduccion. (núm. 18 al fin.)

tar la pension de un molino, si el ímpetu de las aguas destruye los demas que se hallan vecinos (*dic. núm. vers. Item quæro quid ley 23, tit. 8, part. 5*).

23. Renunciando el conductor los casos fortuitos, por ellos y la esterilidad no se excusa de satisfacer la pension, y recibiendo alguno en sí el peligro de alguna cosa se entiende renunciarlos; bien que en la renunciacion de los casos fortuitos solo se comprenden los que acaecen comunmente, y no los que rara vez se verifican, sino que se hace mencion especial de ellos (*núm. 19, dicha ley 23*).¹

24. Las espensas necesarias y útiles que el conductor hizo en la cosa, puede repetirlas ó computarlas en la pension, siempre que duren perpetuamente; pues no basta que permanezcan en utilidad del conductor por solo el tiempo de la conduccion. Llámanse espensas necesarias y útiles las que consisten en la reedificacion de la casa ó alguna parte de ella, que amenaza ruina, ó en gastos sin los cuales no se podria usar de la cosa locada y otras semejantes (*núm. 20, ley 24, tit. 8, part. 5*).

25. No restituyendo el conductor la cosa acabado el tiempo del arrendamiento, ó restituyéndola deteriorada por dolo, culpa lata, ó leve, se halla obligado al interes; mas no si lo dicho acontece por culpa levísima ó por acaso, mediante á no prestarse aquella ni éste en los contratos que se celebran por favor de ambas partes. Por tanto, si alguno edifica en la cosa locada, ó amenazando ruina la casa del vecino no dió noticia al dueño para que se valiese de los remedios correspon-

¹ Casos fortuitos *in solitos* ó raro contingentes son aquellos que no se han oído ni visto en la region ó territorio del fundo locado por espacio de cuarenta años, ni podia presumirse que acaeciesen naturalmente en aquel (D. José Febrero en su *Libr. de Escrib. tom. 2, cap. 6, § 1, núm. 15*)

dientes, tiene obligacion á satisfacer el interes, y será compelido á ello por medio de la accion *locati* (*núm. 21, ley 7, tit. 8, part. 5*).

26. Pereciendo ó muriendo la cosa locada, se presume que fué casualmente, y si el Señor dijese que aconteció por culpa del conductor, lo ha de probar; si bien es cierto que debe hacerse distincion entre los casos fortuitos que se verifican regularmente por culpa y negligencia del poseedor, como el hurto, incendio y otros á este modo; y entre los que acontecen por lo regular sin culpa de aquel, por ejemplo, la muerte natural, el asolamiento ejecutado por los enemigos y otros semejantes. En estos basta la prueba de ellos, mas en los primeros se ha de probar al mismo tiempo la exacta custodia, y que no intervino culpa. Pero es de tener presente que en el hurto ó incendio solo se presume culpa levísima, y así en los casos que alguno se halla obligado por esta como en el comodato, bien procede la dicha regla y doctrina, no en el contrato de locacion y en los demas que se constituye la obligacion únicamente por la culpa leve; pues entonces se libran el conductor y poseedor con sola la prueba del hurto ó del incendio (*núm. 22, ley 15, tit. 8. Part. 5*).

CAPITULO IV.

De la donacion.

1. El tercer contrato que se celebra con el consentimiento es hoy el de donacion, la cual se verifica *cuando alguno sin causa, y solo por mera liberalidad da á otro dinero ó otra cualquiera cosa suya*. Puede celebrarse de dos modos, ó con la tradicion de la cosa, sin preceder promesa, en cuyo caso se transfiere inmediatamente en el donatario el