compra (*dic. n.* 48. *vers. Quod tamen intellige y n.* 49. *ley* 66. *tit.* 5. *part.* 5.).

78 Si en una misma disposicion se venden muchas cosas separadas y no unidas por algun respecto ó motivo, cada una por distinto precio, hallándose alguna de ellas con tacha, esta puede redhibirse solamente y no las demas, y si se venden por un mismo precio, tampoco se redhibirá mas que la viciosa estimándose su valor por el Juez; pero si las cosas vendidas á un mismo tiempo estan unidas por alguna causa, de tal suerte, que sea dura y nociva su separacion, segun acontece en muchos animales de un oficio, bien se hayan vendido por un precio, bien por diversos, ó todas se han de redhibir ó ninguna, porque de otra forma no se hallaria quien las comprara (*dic. n.* 49. *vers. Dubium tamen*).

79 Todas las cosas pueden venderse exceptuándose las que se hallan prohibidas por ley. Estas son las sagradas y religiosas, las públicas, y el hombre libre, en tales términos, que no convalece la venta, aunque todas aquellas se hagan privadas y este sea reducido á la servidumbre, ni es válida desde el principio haciéndose baxo de esta condicion: pudiendo el comprador ignorante, no lo siendo el vendedor, pedir todo el interes, y teniendo noticia de la calidad de la cosa únicamente el precio (*n.* 50. *leyes* 15 *y* 18. *tit.* 5. *part.* 5.*).

80 Ninguno puede ser compelido á vender sus cosas aunque por ellas se le dé el justo precio sino en

(*) Parece mas probable que no puede el comprador pedir el precio en este caso, porque quando alguno compra la cosa agena con ciencia de serlo, no puede repetirlo segun se dixo en el *n.* 67, y entre ambos casos no se echa de ver razon de diferencia (*letra* Q).

en dos casos. El primero, quando resulta utilidad á la Religion ó al público, como se advierte en estos exemplos. No habiendo camino para dirigirse á algun lugar religioso ó público, será precisado el dueño vecino á venderlo por el justo precio, como asimismo su propia casa ó fundo, si se considera necesario para edificar ó ampliar Iglesia, hospital ú lugar piadoso. Tambien en tiempo de carestía puede el Príncipe, Señor temporal, Ciudad ó Juez Ordinario compeler á los súbditos á que vendan el trigo y otros comestibles por cierto y justo precio: cuidando de que ninguno compre mas de lo que necesita para que otros no los compren mas caros, ó lleguen á carecer de ellos totalmente, segun se practica en nuestra España. Y aun llega á tanto el favor público, que si teniendo alguno era en cierto lugar pretende el vecino construir casa, ó levantar la que tiene inmediata, de tal suerte que se impida el ayre de la era, y no puedan cogerse los frutos, podrá aquel estorbar á este que edifique sin entregarle precio alguno. El segundo caso es, quando el Señor trata á su siervo con dureza y crueldad; pues por este motivo será compelido á venderlo, así como se precisará á que venda la jurisdiccion al Señor temporal ó Juez que trate á sus súbditos con demasiada aspereza (*n.* 51. *ley* 6. *tit.* 21. *part.* 4.).

CAPITULO III.

De la locacion y conduccion.

1 El segundo contrato que se celebra con el consentimiento es la locacion y conduccion, la qual se verifica quando una persona entrega á otra alguna cosa para que use de ella y la disfrute por cierta pension. Esta ha de consistir en pecunia numera-

rada, pues si consiste en cierta parte de trigo, vino ú otra especie de fruto, no será propiamente locacion sino contrato innominado, aunque semejante, teniendo lugar en este quanto se halla dispuesto en aquella y compitiendo la accion *præscriptis verbis*: y si consiste la pension en cierta quota de frutos, será contrato de sociedad (*en el princip. y n.* 3. *vers. Item quæro. Ley* 1. *y todo el tit.* 8. *part.* 5.).

2 En este contrato pueden intervenir las mismas personas que en el de venta, y el dueño que arrienda está obligado á entregar la cosa y permitir que usen de ella, y la disfruten por el término convenido, y el conductor á la satisfaccion del precio en el debido tiempo; pero si el dueño no tiene facultad para entregar la cosa por que pereció fortuitamente, se disuelve el contrato en un todo y se desvanece la obligacion de ambas partes, no obstante que el comprador, aunque perezca la cosa, debe entregar el precio al vendedor por cuya parte se disolvió el contrato; pues el de venta es instantaneo y no tiene tracto sucesivo, y por consiguiente habiendo perecido la cosa, el vendedor como deudor en especie queda libre; y el de locacion es respectivo, y tiene tracto sucesivo, por quanto la pension se da por el uso y goce de la cosa, y así faltando esta necesariamente ha de faltar la obligacion de parte del conductor (*n.* 1.).

3 Pereciendo la cosa ó evinciéndose por dolo y culpa del locador, está obligado á la satisfaccion de todo el interes, y lo mismo acontece siendo vencida sin dolo ó culpa suya; sí bien es cierto que en este caso satisfará tambien al conductor entregándole otra cosa igualmente idónea, sin embargo de que esto último no tiene lugar en el contrato de venta, ni en el que se halla obligado á entregar alguna cosa por el contrato de permutacion, de pósi-

sito, comodato, ú otro semejante. La razon de diferencia consiste en que se trata en la compra y semejantes contratos de la perpetua enagenacion de la cosa y de transferir todo su derecho, que no se consigue por la solucion del precio; y en el contrato de locacion no se trata de traspasar dominio, posesion ni otro derecho real, sino de usar y gozar la cosa por cierto tiempo, y de consiguiente se trata de poco perjuicio: en cuya atencion mas fácilmente por equidad concedió la ley que en este contrato fuese suficiente el prestar al conductor otra cosa semejante á la arrendada. Y esto mismo se verifica en el fiador y en la prenda, pues se satisface dando otros iguales á los prometidos (*n.* 2.) (*a*).

4 No habiéndose entregado la cosa, ó aunque se haya entregado, no pudiéndose usar de ella por impedimento que ocasione la naturaleza ó algun tercero, ni el Señor está obligado al interes, ni el conductor al precio con respecto al tiempo del obstáculo. Baxo de este supuesto si el conductor abandona la casa por temor de peste ó porque amenaza ruina, no queda obligado: y asimismo el fámulo no puede pedir el salario por el tiempo que estuvo enfermo (*n.* 3. *ley* 21. *tit.* 8. *part.* 5.).

5 Finalizado el tiempo de la locacion puede el dueño expeler de la cosa al conductor por medio de la accion *locati*, ó del remedio posesorio, y aun por su propia autoridad interviniendo resistencia; y arrendarla á otro libremente, sin que pueda el conductor retener la cosa arrendada por el mismo ó mayor precio; pero de esta regla se exceptuan los con-

(*a*) Por lo que hace al fiador y prenda hay varias opiniones, y Pinelo sigue contra nuestro Gomez que el acreedor no puede ser compelido en ninguno de los dos casos á la admision de uno por otro (*n.* 3. *vers. Quod fidejussorem*).

conductores de predios fiscales que se prefieren á otros por el mismo precio, en atencion á que algunas veces han de continuar forzados en el arrendamiento. Tambien se prefieren por el mismo precio los estudiantes, y siempre que en el pueblo del arrendamiento haya costumbre de esta preferencia, se ha de observar (*n. 5. ley 18. tit. 8. part. 5. y ley 5. tit. fin. part. 2.*).

6 Durante el tiempo de la locacion puede el locador expeler al conductor por quatro causas expresas en el derecho. La primera es, si el conductor no satisface el precio al locador. La segunda, si este la necesita para sus propios usos (*a*). La tercera, si quiere componer su casa (I). Y la quarta, si el conductor se versa mal en ella. En quanto á la primera causa si la locacion se hizo por mucho tiempo y se constituyó una pension por cada año, ha de cesar la paga por dos: si la locacion se hizo por corto tiempo, basta que el conductor no pague en el tiempo debido; y si la locacion se hizo por dos ó tres años, es suficiente que no se haga la satisfaccion en uno, segun debe entenderse la *ley 5. tit. 8. part. 5.* Y en quanto á la segunda causa debe decirse, que únicamente tiene lugar quando el motivo de necesidad no exîstia al tiempo del contrato, y despues sobrevino, como si contrahe matrimonio, si se arruina la casa en que habita, ó consigue alguna dignidad por la que necesita de familia

(*a*) Puede expelerse al conductor por estas dos causas, aunque hubiese intervenido el pacto *de non expellendo*, y el conductor por el contrario puede abandonar la cosa alquilada ó arrendada precediendo causa (*n. 7. vers. ex quatuor y siguiente.*).

(I.) Segun la ley 6. abaxo citada vers. *La segunda* ha de hallarse la casa en tal disposicion, que sin la obra que se intenta hacer en ella podria destruirse. (*Véase* al Señor Elizondo *en el 4. tom. de su práct. univ. For. pág.* 130. *n.* 1.)

lia mas dilatada. Tambien tiene lugar lo expuesto, ocurriendo la dicha necesidad al hijo, ó descendiente del locador: advirtiéndose que lo referido tan solo puede correr en la casa alquilada, y no en el fundo rústico, pues sin embargo de la necesidad superveniente no ha de ser expelido el conductor, así porque la ley contiene un privilegio que no se debe extender, como porque la habitacion es parte de los alimentos (*n. 6. ley 6. tít. 8. part. 5.*).

7 Si el marido durante el matrimonio arrienda alguna cosa dotal, disuelto este la muger ó su heredero ha de estar al contrato, y asimismo puede compeler al conductor á su observancia; bien es verdad que no está obligada la muger ó su heredero á pasar por el contrato precisamente sino *causativè*; pues no queriendo aprobarlo ó confirmarlo, el conductor podrá pedir al marido todo el interes, y por tanto la muger ó su heredero no puede ocupar la cosa locada hasta ofrecer al marido ó sus herederos caucion de indemnidad, aunque es cierto que estos no necesitan de pedirla, por quanto la muger ó su heredero queda obligado *ipso jure* si no quiere estar al contrato, del mismo modo que si diese caucion. Pero si el tutor, curador ú otro que tenga plena y legítima administracion arrienda alguna cosa, muerto el legítimo administrador, el dueño ó su heredero se halla precisado á pasar por el contrato, como si ellos mismos hubiesen intervenido en él, y el colono ó inquilino tiene derecho de retencion por el tiempo del alquiler ó arrendamiento. No obsta lo dicho anteriormente, porque tan solo tiene lugar quando alguno administra en nombre propio y como señor, segun es el marido en las cosas dotales, mas no quando administra en nombre de otro: por cuyo motivo si el marido loca los bienes paraternales, cuya administracion se le encarga tácitamente por

por la ley, ha de pasar la muger precisamente por el contrato (*núm.* 8.) (*a*).

8 Si el locador no tiene pleno dominio ni plena administracion en la cosa como el usufructuario, fideicomisario, poseedor de mayorazgo ú otra persona semejante, el sucesor de ningun modo queda obligado á pasar por el contrato, porque el tal poseedor ni es dueño ni administrador de un verdadero dueño, y solamente tiene un derecho real por el tiempo de su vida (*dic. n. vers. Tertia.*).

9 No pasa el contrato de locacion ni activa ni pasivamente al particular sucesor de la cosa, y por tanto si el dueño la vende á otro, podrá este expeler al conductor (aunque el locador queda obligado á la satisfaccion del interes) y por el contrario el conductor podrá dexar de seguir en el arrendamiento. Esto mismo tiene lugar quando se vende ó enagena el usufructo de la cosa ó se concede en enfitéusis; porque el particular sucesor se hace plenamente dueño de la cosa, y el colono ó inquilino ningun derecho tiene en ella, y sí solo tiene obligada la persona del señor al mismo tiempo que este lo tiene obligado, de cuya obligacion recíproca nace una accion personal mutua, activa respecto del señor, y pasiva respecto del colono ó inquilino, que no sigue al poseedor de la cosa. De esta razon se infiere que si el conductor tuviera algun derecho real, no podria ser expelido, como si el locador hipotecase todos sus bienes por la seguridad del contrato, ó especialmente la cosa locada; pues entónces el conductor podria retener esta en lugar de prenda ó hipoteca, y no seria expelido hasta que se le sa-

(*a*) La muger ha de pasar forzosamente por el contrato de locacion que hizo el marido de alguna cosa ganancial; porque conforme á la ley es legítimo administrador de los bienes adquiridos durante el matrimonio (*n. 9. vers. In bonis autem.*).

satisfaciese todo el interes. Igualmente si el colono ó inquilino arrendó la cosa por mucho tiempo, v. gr. por diez años ó por el tiempo de su vida, en cuyo caso á lo ménos tiene un derecho útil en la cosa, no podrá ser expelido y tendrá el derecho de retencion (*n. 9. ley* 19. *tít.* 8. *part.* 5.).

10 Tambien tiene el conductor la excepcion y derecho de retencion contra el comprador ó particular sucesor, quando al tiempo de la venta ó enagenacion intervino convencion expresa de que no pudiera ser expelido. (*dic. n. vers. Tertiò limita, dic. ley* 19.). Ultimamente no puede ser expelido el conductor, si al tiempo del contrato de locacion hizo pacto con el dueño de que durante el término de ella no habia de enagenar la cosa locada, hipotecándola especialmente por la observancia y firmeza del contrato, en atencion á que el pacto de no enagenar puesto en favor del que tiene hipoteca ó algun derecho es un grande impedimento para la enagenacion (*dic. n. vers. Quartò limita.*).

11 Confiscándose solamente el fundo ó cosa locada, no está obligado el fisco á pasar por el contrato, como que es sucesor particular de ella, y puede expeler al conductor ó inquilino; pero si se confiscan generalmente todos los bienes ó parte quotitativa de ellos sucede lo contrario, por reputarse heredero y sucesor universal, si no es que los bienes se confiscan por un delito de tal calidad, que por él pierde *ipso jure* el delinqüente el dominio y su administracion (*núm.* 10.).

12 El conductor puede locar la cosa á otro siempre que sea igualmente idóneo y para el mismo uso (*núm.* 11.) y aunque el segundo conductor no se halla obligado con accion personal para satisfacer la pension al dueño primer locador, las cosas que aquel lleve á la cosa ó casa alquilada y los frutos que nazcan