

be admitir la respuesta que firmarán, si saben, y si no, la consentirán por pedimento; pero si quieren tomar los autos, se les entregarán, y por un escrito se conformarán ú opondrán los reparos que les ocurran. Si no los tomasen ni se conformaren, les acusará la rebeldía el comprador, pasados los tres dias contados desde la última notificación, pretendiendo se apruebe y nombre la persona en quien ha de depositarse lo liquido del precio de la finca, como tambien que interin se le despacha la venta de ella, se le dé su posesion, expidiendo á este efecto el correspondiente mandamiento: á cuyo pedimento debe decir el juez: *Por acusada la rebeldía: autos, citados las partes; y pasados otros tres dias despues de la última citacion, con este auto proveerá el siguiente:*

Auto en que se aprueba la liquidacion, y manda dar posesion de la finca al comprador.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, el señor D. F., juez de ella, habiendo visto estos autos, y la liquidacion de cargas de la casa que se expresa en ellos, ejecutada por el presente escribano, dijo: Que mediante no haber expuesto cosa alguna contra ella los interesados, la debia aprobar, y aprueba en todo y por todo, condenandolos á que pasen por su contenido, y mandando que N., en quien se remató dicha casa, deposite en poder de F. los tantos mil pesos que resulta debe desembolsar para completar el precio de su remate, con cuyo depósito declara haber hecho todo el pago, dándole por libre de su responsabilidad; y hecho, interin se formaliza la escritura de venta competente, se le aposesione de la casa, expidiendose a este fin el correspondiente mandamiento; y por este su auto así lo proveyó y firmó.

Este auto tiene fuerza de definitivo sobre el punto de que habla, por lo que es apelable, y ántes de proceder á hacer el depósito, conviene que se declare por pasado en autoridad de cosa juzgada, lo cual no será necesario si se conforman con la liquidacion, porque entónces recae la aprobacion sobre su conformidad, y se debe expresar en el mismo auto.

Mandamiento para dar posesion de la casa vendida.

Alguaciles de esta villa, cualquiera de vos, dad á F., vecino de ella, ó á quien tuviere poder suyo, la posesion real, corporal ó cuasi en forma, de una casa propia de N., sita en tal calle, que para hacer pago á sus acreedores se vendió en virtud de

providencia mia en pública subasta, y remató en el expresado F., á quien en consecuencia de haber depositado su valor liquido, deducidas cargas, corresponde su goce y aprovechamiento desde tal dia en que hizo el depósito: en cuya atencion, amparadle y defendedle en ella, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, imponiendo pena de prision y de cincuenta mil maravedís para la hacienda pública á quien se la perturbe; y asimismo requerid á los inquilinos declaren lo que paguen por sus viviendas, exhibiendo cada uno su último recibo, y que lo que desde el citado dia tantos se ha devengado y devengare, lo entreguen al referido F., ó á quien le represente, y no á otra persona alguna, pena de volverlo á pagar. Fecho en tal parte, á tantos &c. D. F.—Por su mandato.—F.

Con este mandamiento pasan el alguacil y escribano acompañados del comprador á darle posesion, y requerir á los inquilinos, como se ordena en él, poniendo á su continuacion todas las diligencias, y entregándoselas originales para que le sirvan de título de pertenencia, pues en los autos ninguna falta hacen; y si los inquilinos piden testimonio de su requerimiento, se lo debe dar el escribano con relacion competente, que por ser cosa muy facil, y evitar prolijidad, omito extender. Muchas veces ántes ó despues de tomar la posesion el comprador, suele ceder el remate á favor de otro, con arreglo á lo estipulado en su postura, y otras veces despachada ya á su favor la venta judicial, declara que hizo la compra con dinero ageno, expresando la persona, y que por esta razon le pertenece la cosa comprada, en cuyos casos no se causa nueva alcabala, si así se pactó.

En la parte práctica antecedente hemos puesto el modelo de la escritura de venta judicial.

CAPITULO II.

Del contrato de arrendamiento.

PARTE TEÓRICA.

LOCACION ó arrendamiento, segun derecho civil, es un contrato consensual por el cual se concede ó presta hasta cierto tiempo el uso de una cosa ó cierto trabajo por merced y estipendio. Dicese que se concede y no se traslada, porque aquel, di-

ce el Sr. Comes, á quien se hace simplemente la locacion, no tiene derecho en la cosa arrendada, ni posee por sí, sino por su dueño, quien siempre conserva el dominio y aun la posesion; siendo de advertir que no solamente se conceden en locacion las cosas, sino tambien las personas, alquilándose unas y otras; y de aquí se sigue que el arrendamiento ó la locacion es de tres especies: de *cosas*, cuando se concede el uso de alguna de ellas: de *servicios*, cuando se prestan los que como los mecánicos, que pueden ejercerse con la mano, reciben estimacion, pues los servicios de las artes liberales no se alquilan ni admiten merced, sino honorario; y de aquí es que entre el abogado y el cliente no hay locacion sino mandato, y entre el maestro y el discípulo contrato: *hago para que des*; y últimamente, locacion de *obra* es, la que se verifica cuando se hace una obra por cierta merced ó precio determinado; pues faltando este y concediéndose el uso de alguna cosa gratuitamente, se convertirá en *commodato* ó *precario*; y cuando se presta por cierta merced el uso de la cosa y los servicios, claramente aparece la semejanza que hay entre la compra-venta y la locacion, y por tanto pertenecen á la esencia de este contrato el consentimiento, el uso de la cosa, ó los servicios y la merced; y perfeccionándose con el consentimiento, quedará perfecto desde el momento en que se conviene acerca de la merced, á no ser que expresamente hayan pactado los contratantes el otorgar escritura.

Por la ley 1 tit. 8 part. 5 se define este contrato de esta manera: *Arrendar ó locar es lo mismo que entregar uno á otro alguna finca raiz para que se*

*utilice de ella por tiempo y precio cierto, ó segun la costumbre del pueblo: y para distinguir el arrendamiento del flete y del alquiler, se expresa así: Arrendamiento se dice la paga que se da por el uso de una heredad. flete la que se da por trasportar algunos bienes de un lugar á otro, y alquiler lo que se paga por el uso de cualquiera cosa. Y la ley 4 del mismo título y partida, manda que para que el importe del alquiler ó paga sea justo, debe arreglarse á las leyes ó costumbre del lugar; y si no la hubiere, deberá hacerse una convencion equitativa; y por lo que hace á los jornales de los obreros, está dispuesto que se tasan en los consejos y que se les pague en cada dia, si ellos lo pidieren. Y por lo que toca á las diferencias de las tres especies de locacion que se han mencionado, debe saberse que los *conductores*, esto es, los que toman ó reciben la cosa locada, tienen diversos nombres, y son á saber: el que toma en arriendo una casa se llama *inquilino*: el que toma predios rústicos, *colono*; y el que toma rentas reales ó arrienda trabajos, se llama *asentista* y *mercenario*.*

Pueden ser *locadores* y *conductores*, es decir, arrendadores ó arrendatarios, todos aquellos que tienen facultad de contratar, exceptuándose los que mencionan las leyes recopiladas, y son los corregidores en oficio de justicia, los preladados eclesiásticos que tampoco pueden arrendar sus facultades ó poner vicario por precio, los caballeros y oficiales de la corte que están privados de tomar en arrendamiento posesiones ajenas, y otras personas poderosas de las ciudades, villas ó lugares en que ejercen sus oficios, y que por lo mismo no pueden tampoco ser arrendatarios, recaudadores,

fiadores, aseguradores ni abonadores de las rentas públicas, ni concegiles, pena de la privacion de sus oficios y de perder la cuarta parte de sus bienes, y del mismo modo los eclesiásticos, salvo si dieren fianzas legas, llanas y abonadas.

Pueden arrendarse ó alquilarse todas las cosas del comercio humano, ya sean muebles y raices, ó semovientes, y las obras de manos, siendo todo por tiempo limitado ó por la vida de alguno de los contrayentes ó de ambos, como dice la ley 2 y 3 tit. 8. part. 5.; y por ningun transcurso 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 tiene; por lo que, segun varias leyes recopiladas, se llama mero *detentor*; y así, para que ninguno alegue prescripcion, aconseja Febrero, que el arrendamiento no se escripture por mas de diez años, para evitar pleitos; pero su reformador asienta, que no temeria ningun pleito aun cuando arrendase una heredad por cincuenta años; pero por la cédula de 21 de agosto 1777, está declarado que cuando estos contratos pasen de diez años, se ha de adeudar y cobrar alcabala por el fraude que se presume ó a que pueden dar lugar, y que para que no se cause se han de hacer los arrendamientos por ménos tiempo y sin cláusulas que indiquen perpetuidad ni traslacion de dominio ú otra equivalente; y los bienes eclesiásticos solo deben ser arrendados por tres años fructíferos, si no se obtiene facultad apostólica que los amplie; pero no estando admitida la disposicion pontificia prohibitiva, se arriendan como los profanos.

Las circunstancias de la escriptura del contrato

de arrendamiento son las siguientes: expresar quien arrienda ó alquila, á quién, qué cosa, con especificacion de su sitio, cabida, linderos y demas señas individuales, por cuánto tiempo y precios, plazos y especies en que haya de pagarse, y por si hay lesion renunciarán los contrayentes la ley que trata de ella, y es la 1 tit. 11 lib. 5 de la Rec., ó 4 tit. 7 lib. 5 del Ordenamiento real, hecho en cortes celebradas en Alcalá de Henares; tambien se pondrán todas las condiciones que acordaren los interesados, no siendo opuestas á derecho y bucnas costumbres: el locador se obligará á la eviccion y saneamiento de lo arrendado, y á no despojar por motivo alguno al colono ó inquilino hasta concluir el tiempo estipulado, con tal que observe por su parte lo que segun el pacto le toque: que el conductor que acepte el arrendamiento se obligue á pagar la renta, á cuidar y labrar bien lo locado, pena de resarcir los daños que se causen por su culpa; y si es tierra ú otra alhaja productiva, puede si quiere recibir de su cuenta y riesgo la esterilidad y casos *fortuitos insólitos, y raro contingentes*, obligándose á satisfacer, aunque sucedan, el arrendamiento íntegro. Entiéndense por casos fortuitos, aquellos que no pueden evitarse por la diligencia y cuidado de los hombres, como cuando se pierden los frutos por escasez ó abundancia de lluvias, crecientes de rios, granizo, rayos, fuego, viento, aves, langosta ú otros animales que los coman, ó por los enemigos del estado que los talen con motivo de guerras: y por casos insólitos y raro contingentes, los que jamas se han visto ni oido en la region donde acaecen ó á lo ménos por espacio de cuarenta años,

ni era presumible que allí acaeciesen naturalmente, y estos no pueden precisarse al colono ó arrendatario á que los tome sobre sí cuando voluntariamente y bien instruido de su derecho no quiere consentirlo, porque entónces se tendrán en consideracion tales peligros para el ajuste del arrendamiento, y por tal razon siempre será mejor que se excluyan haciendo la escritura con tal condicion, pues el escribano no ha de ponerlas por mera fórmula, sino las que pacten expresamente los contratantes, enterándoles por menor de sus efectos; y así es que cuando el conductor quiera hacer de su cuenta los casos fortuitos, ha de renunciar la ley 22 tit. 8 part. 5 que trata de ellos. No sucede lo mismo en los arrendamientos en que se pacte haber de pagar la renta en granos ú otros frutos de los mismos que produzca y á proporcion de cada cosecha, deducidos gastos de labores y recoleccion.

Muerto el inquilino, puede continuar en el arrendamiento su viuda ó uno de sus hijos, por convenio de los demas y no conformándose, el mayor de edad; y en cuanto á *subarrendar*, bien puede hacerlo de su cuenta y riesgo el inquilino ó colono si en la escritura no se obligó á lo contrario, y para evitar dudas conviene condicionar en el contrato si ha de tener ó no tal facultad, por cuanto por el auto acordado de 31 de julio de 1792, que es la ley 8 tit. 10 lib. 10 de la Nov., está prohibido todo subarriendo y traspaso del todo ó parte de las habitaciones, á no ser con expreso consentimiento de los dueños ó administradores, y se anulan tambien los que estuviesen hechos sin esta circunstancia; y últimamente, mientras el arrendador

no deshaucie en el tiempo que fuere costumbre en cada pueblo al arrendatario, puede continuar en el arriendo despues de cumplido el término pactado, y esto se llama tácita *reconduccion*, que empieza y acaba cada año y cosecha, cuya costumbre es muy conocida de los labradores, y no solo se ha observado por derecho antiguo, sino que está mandado tambien que se cumpla así por el decreto de 8 de junio de 1813 de las cortes españolas, y repetidamente por la real Orden de 9 de abril de 1820. Ademas de esto, se halla dispuesto en las leyes que si se arrendare uno á otro casa ú otra cosa, y muriere el que la habia arrendado ántes de fenecerse el tiempo prevenido en el arrendamiento, su heredero debe servirse y aprovecharse de la cosa arrendada hasta que se cumpla el tiempo, siendo tenido á pagar por ella lo que debia dar el difunto que la habia arrendado. Si muriere el dueño de la cosa ántes que el inquilino, tambien su heredero es tenido de mantener al arrendatario en el arrendamiento que le concedió el difunto, habiéndole por firme. Todos los pactos que entre sí pusieren los hombres sobre los arrendamientos y alquileres, deben valer y ser guardados, salvo siendo contra las leyes ó contra buenas costumbres. Ley 2 tit. 8 part. 5.

Si el que tuviere arrendado el *usufructo* de heredad, viña ú otra cosa semejante se muriere, no debe pasar el derecho de usar del arrendamiento al heredero de aquel, sino que vuelve al dueño de la cosa, porque el arrendamiento del usufructo se acaba en la muerte del que lo tenia arrendado; pero si el que tenia la casa arrendada hubiere pagado todo el precio ó parte de él por aquel año en que se mu-

rió, y no hubiere tomado el usufructo, es tenido el dueño á volver al heredero del difunto aquello que hubiera recibido, ó dejarle el usufructo de aquel año. Ley 3 tit. 8 part. 5.

Si el que tuviere casa arrendada no pagare el alquiler á los plazos convenidos, á mas tardar al fin del año, de allí adelante el dueño de la casa puede echar de ella al inquilino; y las cosas que en la dicha casa se hallaren del que la tenia arrendada, quedan obligadas al dueño por el alquiler y menoscabos que en ella hubiere hecho. Ley 5 tit. 8 part. 5.

Si el inquilino paga á los plazos convenidos su alquiler, como queda dicho, no puede ser echado de la casa mientras durare el tiempo del arrendamiento, exceptuando en estos casos cuando amenazare ruina la casa en que habita el dueño, y no tuviere otra; si el dueño estuviere enemistado con su vecindad; si casare algun hijo, ó le hiciere caballero; si despues de arrendada la casa apareciere ruina de que se podia caer si no se adobaba, aunque en este caso le ha de dar otra al inquilino á su contento, hasta el tiempo que debia habitar en la que dejaba, ó descontarle del alquiler tanta parte cuanta conviniere en aquel tiempo que debia morar; si el inquilino usare mal de la casa alquilada, que la empeorase ó tuviere en ella hombres ó mugeres, de que se siguiere mala vecindad: por cualquiera de estas causas sobredichas puede echar el dueño ántes de tiempo al inquilino de la casa. Ley 6 tit. 8 part. 5.

El que recibió en arrendamiento campos, viñas ú otras heredades, ha de ser muy cuidadoso en alinear, guardar y labrar como si fuera hacien-

da suya; de tal manera y en tal sazón, que los árboles y las otras cosas de la heredad se mejoren, pues todos los menoscabos, perjuicios y daños que por cualquier causa del inquilino se le siguieren al dueño, debe el tal satisfacerlos. Asimismo está obligado el inquilino al dueño, si teniendo enemigos ó mal querientes arruinaren la cosa arrendada. Ley 7 tit. 8 part. 5.

Cuando algun hombre promete trasportar de una parte á otra, sea por sí mismo, á costas con bestia, carreta ó nave, vino, aceite ó cualquier cosa, en redomas, toneles ó en otra cosa semejante, si llevándolo se cayere por su culpa, ó se perdiere, es tenido de pagarlo; pero perdiéndose por algun acaso sin su culpa, no esta obligado. Si se alquilaré siervo ó bestia, y se muriere de muerte natural, tampoco el que lo tomó en alquiler queda obligado; ni si fuere nave y peligrare en tormenta, ni si fuere casa ó molino y se quemare, ó se lo llevaren avenidas de agua. Si la ruina á la cosa viniere despues del tiempo que el inquilino la debia restituir, estará atendido á satisfacerle al dueño los menoscabos y perjuicios que padeciere la tal cosa alquilada. Ley 8 tit. 8 part. 5.

Y con respecto á los arrendamientos de casas en Madrid, véase el auto acordado de 31 de julio de 1792, que es la ley 8 tit. 10 lib. 10 de la Nov. Recop., que bajo otro respecto quedan citados.

PARTE PRACTICA.

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 tiempo de nueve años, y ocho pagas que empiezan á correr desde el presente y cumplirán en Santa Maria 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 especificarán 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 experimenten aumento y no disminucion; y si por culpa ó negligencia suya ó de los que por su órden las labrasen, enemigos suyos, se ocasionare á todas ó por 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 les causen á justa tasacion de inteligentes, sin la menor excusa ni dilacion, poder ser apremiado á ello por todo rigor legal, y ademas ser despojado de este arrendamiento. Ha de satisfacer puntualmente en cada una de las ocho pagas mencionadas tantos pesos ó ponerlos integros 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 ó especie, y ser la primera para fin de agosto del año próximo venidero, y asi las demas sucesivamente: y pasado sin haberlo practicado en todo ó parte, poder compelerle el otorgante á su solucion con cactas 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 labre en la forma propuesta por el propio tiempo y no mas; y en caso de no pagar puntualmente, el escribano ha de poder proceder contra los frutos y bienes del subarrendatario por todo lo que el conductor esté debiendo á la sazón, y entenderse aquel para este caso como verdadero conductor, y no como verdadero subarrendatario. En el último año de esta locacion ha de dejar libres y desocupadas íntegramente las enunciadadas 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 la 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 conservarle y prorogarle este arrendamiento, ó removerle de él; y no haciéndole asi, 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 derecho; 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 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 enemigos suyos ó del citado, que lo talen ó quemmen, 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 menos 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.

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 cuanto se obliga el hombre, á tanto queda obligado, para poner el escribano esta condicion en los terminos 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 el 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 estabi.

lidad 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. [*Aquí se pondrán las demas condiciones que los otorgantes estipularen.*] Con cuyas calidades y condiciones da en arrendamiento el precitado Francisco Fernandez las expresadas tierras,

se obliga á que le seran ciertas, y que nadie le inquietará 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 tit. 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 verificación 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 desiere 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 ó poder de su dueño ó de quien le represente, en buena moneda de plata ú oro usual y corriente, y no en otra cosa ó especie, los *tantos* pesos al plazo pactado; y no haciéndolo, quiere que le apremie á ello por todo rigor de derecho, renuncia la ley 2 tit. 1 lib. 10 de la Nov. Recop. 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 tit. 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 titulo y Part. en cuanto 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 desanuciado en legal forma des-

de 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.

Arrendamiento de casa.

En tal villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el escribano y testigos, D. 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 ocupe, 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 necesario 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 está debiendo, contra los bienes del subarrendatario, al cual quedara 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 ambos otorgantes elijan de conformidad ó de oficio en rebeldia, sin mas sentencia ni obligacion. Si fuere preciso ejecutar en ella algun reparo mayor ó menor, ha de avisar al otorgante para que lo haga con maestro y oficiales de su satisfaccion, y con su libranza 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 ejecutare, no ha de tener accion á pedirle cosa ni cantidad alguna, ni quitar ni demoler la obra, ni pretender por ella descuento 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 excoder de lo que en ella se expresa; 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, incurre 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 hiciera, 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 antes que espiraren los cuatro años, ha de continuar su heredero en este arrendamiento en idénticos terminos hasta que se cumpla; pero para ello le ha de pagar siempre un año anticipado por via de fianza; y satisfaciéndole, 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 conseguirlo; 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; en su defecto le volverá el importe del arrendamiento que tenga anticipado, las mejoras hechas de su orden, 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 interrumpirlas 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 del señor Febrero. Con arreglo á las dos escrituras precedentes y 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 venta segun la

cosecha, ó labrando á medias, ó segun se convengan; pues siendo arregladas las condiciones se ha de juzgar por ellas, como de 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 reciprocamente 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 integro, con lo cual no será perjudicade.

CAPITULO III.

Del censo enfiteutico.

PARTE TEÓRICA.

LA palabra *censo* tiene varias significaciones; pero la que corresponde á nuestro propósito es la siguiente: *El derecho de percibir cierta pensión anual á la seguridad de cuyo pago está hipotecada alguna finca agena.* Divídese en *enfiteutico, consignativo, reservativo y vitalicio.* El enfiteutico 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 obligación de pagarle anualmente en reconocimiento de seño-

rio alguna módica pensión, y siempre que se venda, la decena, veintena ó cincuenta parte del precio de la venta¹, y tener que requerirle si la quiere por el tanto, ó pedirle licencia para celebrarla². Llámase *enfiteutico*, porque este adjetivo se deriva de la palabra griega *enfiteutis*, que significa *mejora, cultivo y plantacion*, y porque el fin con que se da la alhaja es para que el censuario ó enfiteuta la mejore plantándola, cultivándola ó edificando en ella; pues antiguamente se daban á enfiteusis los predios incultos, para que con el cultivo produjesen, y para edificar en ellos, con lo que se aumentó la poblacion y la labranza, y así entónces fué útil al estado este contrato. Llámase tambien *perpetuo*, porque el censuario no puede redimirlo, aunque quiera, contra la voluntad del censalista ó señor directo del directo dominio³. Este útil censo (hablo del *secular* y no del *eclesiástico*, ó de los bienes eclesiásticos) se divide en *hereditario y familiar*: el *hereditario* es aquel en que solo pueden suceder los herederos, ya sean legítimos ó extraños; y el *familiar*, es el en que solo suceden los hijos y descendientes, sean ó no herederos, aunque repudien la herencia paterna: y así el hereditario se trae á colacion, y el familiar no: del hereditario se debe sacar tercio y quinto, mas no del familiar: por lo que se ha de dividir con igualdad entre todos los hijos.

(1) Este derecho se llama *laudemio*.

(2) Este derecho se llama de *fádira*.

(3) *Dominio útil* es el que tiene el dueño de la finca que percibe sus frutos, la cultiva ó repara, y hace lo que juzga mas conveniente, pagando el cánón ó venta anual, estipulada al señor de ella que conserva el *dominio directo*.