

no caben en él los maravedises que sobre ellos fueren librados, si cupieren: cuyo juramento les ha de tomar y recibir el Escribano de rentas, y de ello dar fé, pena de dos mil maravedises (1). No debe ser admitido por arrendador de ellas el que por su aspecto parezca ser menor de 25 años, sin que jure que no alegará lesión, ni menor edad, ni pedirá restitucion; y el Escribano que sin este requisito lo admitiere, incurre en pena de diez mil maravedises (2). El que quisiere instruirse de las condiciones de estas rentas, sus pujas, prometidos, fielddades y pagas que se han de hacer á los arrendadores de Rentas reales, y quienes pueden serlo ó no, vea los títulos desde el 8. al 16. lib. 9. Recop.: en quanto al orden judicial de sus pleytos el séptimo. 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 lib.

22 Aunque regularmente hablando, si el conductor por la esterilidad, ú otros casos fortuitos no coge fruto, ó coge poco, está obligado el locador á remitirle el arrendamiento de aquel año, ó á prorrata de los gastos de cosecha (3), porque la pensión se le da en compensación de los frutos, y la razon y equidad exigen que á proporcion de ellos y de las expensas las satisfaga: no obstante, cesa su obligacion á la remision del todo, ó parte por seis causas: I, quando la esterilidad de un año se compensa con la fecundidad de otro, ya sea precedente, ó subsecuente. II, si ambos pactan que aunque haya esterilidad, ú otro funesto evento en los frutos, ha de pagar el conductor el precio íntegro del arrendamiento, y á este fin recibe en sí el peligro que suceda (4). III, si es parciario, quiero decir, quando da al locador alguna parte, v. gr. la tercera, quarta ó mitad de frutos por razon del arrendamiento, porque en este caso se reparte entre los dos la utilidad ó pérdida (5). IV, quando en el Reyno ó Provincia se observa, ó hay costumbre de no remitir cosa alguna

(1) Leyes 2. 12. y 15. tit. 9. lib. 9. Recop. (2) Ley 6. tit. 10. lib. 9. Recop. (3) Cap. Propter sterilitatem 3. de Locato, Ley Ex conducto 15. §. 2. y ley Si merces 25. §. Vis major, ff. Locati, y ley licet. Cod. de Locato. (4) Ley 23. tit. 8. Part. 5. (5) Leyes Si mentes 25. §. 6. ff. Locati, y Cum duobus 52. §. 4. ff. Pro socio.

al conductor, pues la costumbre generalmente recibida tiene fuerza de ley, y obliga lo mismo que los pactos (1). V, quando la esterilidad es regular y acostumbrada, ó proviene de vicio, ó intrínseca qualidad de la cosa locada, y el conductor con cierta ciencia la toma en arrendamiento (2), pues debe echarse á sí mismo la culpa (3). Y VI, quando el daño ó esterilidad es leve (4), ó procede de malicia, ú negligencia del conductor, ó de sus criados que no labran, ni guardan las heredades como deben, ó de enemigos suyos que talar, y destruyen sus frutos (5).

23 El heredero universal debe observar los contratos celebrados por su causante, como lo dice la ley 18. Cod. de Contrahend. & commitend. stipulat. ibi: Veteris juris alterationes decedentes, generaliter sancimus omnem stipulationem sive in dando, sive in faciendo, sive mixta ex dando, & faciendo inveniatur, & ad hæredes, & contra hæredes transmitti, sive specialis heredum fiat mentio, sive non. Cur enim quod in principalibus personis justum est, non ad hæredes, & adversus eos transmitatur. Porque se reputa en quanto al derecho, y cargas por una persona con el difunto, y por esta razon le sucede en todos los privilegios y acciones activas y pasivas transmisibles, y debe pasar por sus pactos y obligaciones, á menos que sean personalísimas, (que son las que dependen solamente de su industria, habilidad ó persona) pues estas no son transmisibles, antes bien espiran con su muerte, y no pueden cederse (6).

24 En consecuencia de lo referido los herederos del locador, y conductor están obligados á pasar por la locacion, y conduccion que sus causantes hicieron por tiempo cierto, hasta que espire, como se prueba de la ley 2. tit. 8. part. 5. que dice: E si por aventura logase uno á otro casa, ó otra cosa á tiempo cierto, ó se muriese el que la habia logado en ante que el tiempo se cumpliese, su heredero debe servirse, é

(1) Leyes 5. y 6. tit. 2. Part. 1. y 34. ff. de Reg. jur. (2) Ley Ex conducto 15. §. 2. ff. Locati. (3) Regla 22. tit. 34. Part. 7. (4) Ley Si merces 25. §. Vis major. ff. Locati. (5) Leyes 7. y 22. al fin. tit. 8. Part. 5. Ferrar. Biblioth. en la palabra Locatio, n. 38. al 47.

(6) Leyes 3. tit. 11. lib. 3. del Fuero Real, Montalbo en ella, y 11. tit. 14. P. 3. Olea de Ces. jur. tit. 3. quest. 1. n. 3.



aprovecharse de la cosa logada fasta que se cumpla el tiempo, é es tenuto de pagar por ella lo que debia dar el finado que la habia logado. Otrosí decimos que si se muriese el Señor de la casa logada, que el heredero es tenuto de guardar el Pleyto segun que lo puso el finado, é debelo haber por firme. Y asi ninguno debe alterar, ni reclamar el contrato, no pactando lo contrario al tiempo que se celebra.

25 Pero si el conductor lleva en arrendamiento el usufructo de alguna alhaja, y se muere, no debe suceder su heredero en su disfrute, porque el usufructo es personal, y el derecho de usar de él no es transmisible, y asi no pasa á su heredero, antes espira con su muerte, y vuelve al usufructuario, ó Señor de la alhaja; bien que si tenia satisfecho total ó parcialmente el de aquel año, y no percibido el fruto, está obligado el locador á restituir á su heredero lo que su causante le anticipó, ó permitirle que recoja los frutos de él (1); y si estos son de beneficio, no puede el conductor cobrarlos de la Iglesia, ni lo que pagó al Beneficiado que se los arrendó, sino de los herederos de este, ó de sus fiadores (2).

26 Tambien está obligada la muger casada á pasar por el arrendamiento ó locacion que en su nombre hizo su marido, aunque no por el que en el suyo propio celebró (3); y los menores por el que hicieron sus tutores, porque lo que estos hacen como tales, se entiende hacerlo en nombre de aquellos por expresa voluntad de los testadores, y disposicion de los Jueces (4): é igualmente el Prelado eclesiástico por el que su predecesor executó con los requisitos, y por el tiempo prescriptos por derecho, porque lo hizo en nombre de la Iglesia, de quien era legitimo Administrador, y no en el suyo propio; y esta locacion se equipára á la que el Tutor hace de los bienes de su menor (5).

27 No está obligado el comprador á pasar por el arrendamiento que hizo el vendedor; pero el conductor tiene la accion de repetir contra este, ó sus herederos el daño que se

(1) Ley 3. tit. 8. P. 5. (2) Ley 9. tit. 17. P. 1. (3) Covarr. lib. 2. Variar. cap. 15. n. 5. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 8. (4) Ley Si tutelæ 8. ff. de Administ. & peric. tutor. (5) Rota Recent. part. 11. decis. 75. n. 4. 5. y 8. Ferr. Biblioth. en la palab. Locatio art. unic. n. 9.

le irrogue por no conservarle en la locacion todo el tiempo estipulado, á menos que se pacte lo contrario al tiempo de hacerla (1). Tampoco lo está el Beneficiado por el que de su beneficio hizo su antecesor, porque con la muerte de este espira (2): ni el particular sucesor de locador y conductor, por el que estos practicaron, ni por consiguiente el usufructuario, legatario y donatario de ellos, porque son sucesores singulares (3), ni el sucesor en el Mayorazgo por el que hizo el poseedor anterior (4): excepto que aquel preste su consentimiento, y concorra 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 restitucion de la herencia (5). De modo que siempre que el locador no tiene pleno dominio, y administracion en la alhaja que arrienda, no está obligado su sucesor á pasar por el arrendamiento que hizo, á menos que se obligue á ello, porque acabado el derecho del que da, espira el del que recibe (6).

28 Si la alhaja locada es tierra, viña ú otra heredad, ya pertenezca á persona privada ó á la República, Fisco ó Iglesia, y el conductor la tiene tres dias despues de haber espirado el arrendamiento, debe pagar por el de aquel año tanta pensión como en cada uno de los precedentes, porque por el mismo hecho es visto que quiere tenerla arrendada por uno mas con idénticas calidades, condiciones, 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 de un tercero; ni la pena, porque no es anexa á este contrato, ni se pide por la misma accion. Y si es casa, torre ú otro edificio, solo está obligado á satisfacer el alquiler del tiempo que la ocupe con respecto al anterior; y la razon de dispariedad consiste, en que de las casas en qualquier tiem-

(1) Ley 19. tit. 8. P. 5. Gom. lib. 2. Variar. cap. 3. n. 9. (2) Rota Recent. part. 10. decis. 219. n. 10. (3) Leyes, Qui fundum. 32. ff. Locat. y Nihil proponi, §. ult. ff. de Legat. 1. Gom. loco cit. Gutierr. Can. quæst. cap. 8. n. 4. 8. 10. y 19. Begnudet. Biblioth. en la palab. Locatio, §. 3. (4) Véase á Gregor. Lop. en la ley 2. tit. 8. P. 5. glos. 4. (5) Ley Peto, §. Predium, ff. de Legat. 2. (6) Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 8. versic. Tertia conclusio.



po puede el hombre servirse, y en todos 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 tome (1); pero cumplido el arrendamiento no tiene obligacion de proseguir en él si no quiere (2). Y se previene que para que el conductor pueda ser executado por el importe de la reconduccion, ha de contener la escritura de arrendamiento la cláusula que extenderé en el cap. II. núm. 37. lib. III. de mi segunda parte; pues si no la contiene, no se debe despachar execucion por la tácita reconduccion.

29 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 ella (3); pero cumplido, debe este desocuparla, y no lo haciendo, no solo puede ser compelido á ello, y á restituirla al locador ó á sus herederos, sino á pagarles el duplo, y los daños, y menoscabos que por su culpa se les hayan irrogado (4); y luego puede el locador volver á arrendarla á quien quisiere, sin que el primer conductor tenga accion para impedirselo, ni inquietar al segundo en su disfrute (5); ni preferencia para proseguir por el mismo precio, ú otro mayor (6), á menos que sea en predios del mismo Fisco como conductor de ellos: ó Escolar: ó que en el lugar en que está la alhaja, haya costumbre de prelacion (7); pero hoy se debe observar como justo lo que manda la Real Provision expedida en 26 de Mayo de 1770. ley 3. t. 10. l. 10. N. R. para el repartimiento de pastos, y de las tierras de Propios y Arbitrios, y Concegiles labrantías, cuyo capit. 9. dice así: *En los arrendamientos de tierras, fundos y posesiones de particulares quedan en libertad sus dueños para hacerlos como les acomode, y se convengan con los colonos: Y se previene que en el principio*

(1) Ley 20. tit. 8. P. 5. Gom. lib. 2. Variar. cap. 3. n. 15. al 17. Ayllon, y las limitaciones que trae Gregor. Lop. en dicha ley 20.

(2) Ley Invitos 11. Codic. de Locato. (3) Ley 6. tit. 8. P. 5.

(4) Ley 18. tit. 8. P. 5. (5) Ley Ne cui liceat. Cod. de Locato.

(6) Dicha Ley Ne cui liceat. y 3. tit. 10. l. 10. N. R. (7) Ley 5. tit. fin. P. 2. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 5.

del último año estipulado tengan obligacion el dueño, y el colono de avisarse para su continuacion, ó despedida como mutuo desauicio; y faltando el aviso del último año; si solo se hiciere en el fin de este, se entienda deber seguir el año inmediato, como término para prevenirse qualquiera de las partes, sin que los colonos tengan derecho de tanteo, ni á ser mantenidos mas de lo que durare el tiempo estipulado en los arrendamientos, excepto en los paises, pueblos ó personas en que haya, ó tengan privilegio, fuero ú otro derecho particular; y no se comprehenden en esta providencia los Foros del Reyno de Galicia, sobre los quales se debe esperar la resolucion de S. M. Por cuya provision se declaró quedar sin efecto lo ordenado en otras anteriores, y mandó que el contexto de ella se cumpla, no obstante lo dispuesto en las precedentes, que era contra la libertad que cada uno tiene como dueño para hacer de sus bienes lo que quiera; y á todos los Corregidores, Intendentes, Asistente, Gobernadores, Justicias, Ministros y Personas de estos Reynos que la observen sin tergiversacion, y que las Chancillerías y Audiencias, Intendentes y Corregidores la reimpriman, y comuniquen á las Justicias de los Pueblos de sus respectivos territorios. Pero el desauicio no se entiende, ni amplía á otras fincas mas que á las tierras de labor, como algunos creen, queriendo incluir casas, y otras con aquellas (a).

30 Pero si el arrendamiento es de casa ó tienda, puede el locador despojar de ella al conductor, (aunque no esté

(a) Por Real Cédula de 6 de Diciembre de 1785, n. 2. t. 10. l. 10. N. R. se previene que en el entre tanto que se pone en execucion, y S. M. lo declare se observe el decreto de 26 de Junio, é instruccion de 21 de Setiembre del mismo año, no hagan novedad los dueños de las tierras en los arrendamientos pendientes, ni en sus precios, ni aprovechen los pactos de aumentar las rentas dexando á los propietarios el recurso de acudir á la justicia por medios sumarios de regulacion por peritos, y tercero en discordia para verificar en los arrendamientos cumplidos despues de este decreto, y sobre el mal uso de la cosa que haga digno de remocion al arrendador, concediendo recurso al Intendente de la Provincia, y de este al Consejo, pero observándose lo que se provea, ya por el Juez, ó ya por el Intendente no habiendo lugar á las apelaciones sino en lo devolutivo.

Si los dueños quisiesen cultivar las tierras han de probar que son labradores con el ganado correspondiente, y residentes en el pueblo del territorio de las tierras.



cumplido el tiempo de la locacion) por las causas que expresa la ley 6. tit. 8. Part. 5. *ibi*: : La primera es quando al Señor cae la casa en que mora: ó ha enemistad en aquella vecindad en que mora, ó otra premia porque non osa morar en ella: ó si casase el alguno de sus hijos, ó si los ficiese Caballeros. La segunda es si despues que la logó apareció alguna cosa á tal en la casa porque se podria derribar, si non fuese adobada; pero en estos dos casos sobredichos tenuto es el Señor de la casa de dar al 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 quanta viniere en aquel tiempo que debe en ella morar. La tercera razon es quando el que tuviese la casa logada, usase mal della, haciendo en ella algun mal porque se empeorase: ó llegando en ella malas mugeres, ó mulos omes, de que se siguiese mal á la vecindad. La quarta es si alogase la casa por quatro años ó cinco, habiendo á dar por ella cada año loguero cierto; cá si pasasen dos años que non pagase lo que debía á dar, dende adelante puede echar de ella. E por qualesquiera destas razones sobredichas puede echar el Señor de la casa al que la toviere alogada ó alquilada, maguer es otro non quiera. Para la mejor inteligencia de esta ley véase á Gom. lib. 2. Var. capít. 3. núm. 6. á Ayllon n. 7. y á los que este cita, que la explican con claridad y extension.

31 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 cumplirse el tiempo porque se la arrendó (1); y tambien los intereses, y daños que se le irroguen, porque respecto poder reservar en la venta el derecho del colono ó del inquilino y no hacerlo, es justo que lo pague (2): lo qual se entiende á menos que sea colono del Fisco, pues este no está obligado á su satisfaccion (3). Pero no podrá ser despojado en dos casos que trae la ley 19. tit. 8. Part. 5. *ibi*. El primero es si ficiere Pleyto con el vendedor quando gela vendió, que non le pudiese echar della al que la tuviese alogada, fasta

(1) Ley 19. tit. 8. Part. 5. (2) Greg. Lop. en la ley 19. tit. glos. 4. y 9. (3) Ley fin. ff. de Jure Fisci.

que el tiempo fuese cumplido aque la logó. El segundo es quando el vendedor la hubiese logada para toda su vida de aquel á quien la logara; ó para siempre tambien del como de sus herederos. Cá por qualquier destes dos casos non la podria enagenar para poderle echar della al que la tenia logada ó arrendada, ante decimos que debe ser guardada la postura. Tampoco podrá ser despojado quando 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 arrendamiento (1); lo que se pondrá en la Escritura, y el Escribano lo verá en las que estenderé. Advirtiendole que por Real Cédula de 16 de Setiembre de 1784. ley 6. t. 10. l. 10. N. R. se declara que ningun empleado en Rentas Reales goza de privilegio que impida el uso libre de su casa al dueño de la que aquel ocupa, y que solo debe gozarlo en el caso de que se trate de nuevo arriendo, y sea precisa la casa para custodia, y despacho de los géneros, y efectos de la Real Hacienda por no haber otra proporcionada en el pueblo; y que el conocimiento de los Autos sobre nuevo arriendo ó despojo toca á la Justicia ordinaria.

32 El conductor puede subarrendar á otro igualmente idóneo la alhaja que se le locó, para el propio uso, y no otro, y por el mismo tiempo ó menos, 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 locador, que en este caso no debe contravenir al pacto (2).

33 Aunque el subarrendatario, ó segundo conductor no se

(1) Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 9. versic. Ex quo infertur: y versic. Quarto limita. Gutier. Can. 9. cap. 8. n. 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 glos. 4. de la ley 6. tit. 8. P. 5. en la pal. Et nota bene: (2) Ley 1. t. 1. l. 10. N. R. Gom. l. 2. Var. cap. 3. n. 11. & *ibi* Ayllon.