

obligue á favor del dueño de la cosa locada, (ya sea casa, tierra, viña ú otra) sino del primer conductor, ó segundo locador, y por esta razon no esté obligado por accion personal, tiene el dueño derecho pignoraticio contra los frutos que produce, y bienes que en ella existen, por el arrendamiento que se le debe, porque están tácitamente afectos á su responsabilidad (1), y es visto quasi contraer el subarrendatario con el dueño, y obligarse, respecto á que espontáneamente entró sus bienes en la casa locada; y asi existiendo en ella, puede pedir su secuestro. Sobre lo qual discordan las opiniones, fundándose la contraria en que como el locador no tiene accion personal contra el subarrendatario, tampoco puede tenerla hipotecaria contra sus bienes, y que por lo mismo este, y los suyos están obligados solamente al segundo locador, ó primer conductor; y para cortar disputas, es lo mejor que se pacte en la Escritura de arrendamiento, que el conductor no ha de poder subarrendar el todo, ni parte de las cosas que se le arriendan; y sino se le prohíbe, que en caso de subarrendarlas, podrá proceder el dueño contra los bienes del subarrendatario (a).

(1) Ley 5. tit. 8. P. 5. Gom. c. cit. 2. n. 12. & ibi Ayllon.

(a) Ninguno que no tenga ganado puede arrendar yerbas, ni pastos algunos, y el arriendo que haga es nulo. El que tuviere ganados, puede arrendar los pastos que hubiere menester, hasta la cantidad del ganado que tuviere suyo propio, y un tercio mas; si el dicho tercio le sobrare no lo puede subarrendar, ó repasar á quien no tenga ganado, y repasándole al que le tuviere ha de ser por el mismo que le costare, l. 24. t. 7. l. 5. R. lo qual se ha de entender quedándole ganado propio para pastar las otras dos partes de la dehesa, ó pastos que tuviere arrendados pena de pagar con el doble lo que importare el exceso de las demas condiciones que impone la l. 4. t. 4. l. 3. R. que declara privativo del Presidente del Concejo de la Mesta el conocimiento de estas causas. En las provisiones sobre cartas expedidas por los Señores Don Carlos I. y Doña Juana, que se citan en el §. 4. de la Adición al tit. 38. del Quaderno de Mesta, se prohíbe igualmente el subarriendo de labores, y pastos por mayores precios que lo que cuestan al arrendador principal. Asi no se pueden repasar yerbas, ni fruto de bellota para qualquier ganado, incluso el de cerda por otro precio que el de su arrendamiento; pues la prohibicion es general.

Aunque no se ponga la cláusula que expresa el Autor al fin del n. 33. puede el dueño usar de la accion hipotecaria contra los referidos bienes del subarrendatario; lo uno porque la ley es la que constituye esta hipoteca en ellas, ora sean del arrendatario, ora sean del subarrendatario; lo otro porque basta la accion personal que el dueño tiene contra el arrendatario principal para que subsista en apoyo, y seguridad de ella la hipoteca en los bienes referidos del subarrendatario; las alhajas, ó fincas de un tercero, pueden con su consentimiento servir de hipoteca de obligaciones, y acciones personales de otro. El subarrendatario en el hecho del subarriendo consiente en dicha hipoteca, que por otra parte la establece la ley. Podrá decirse ademas, que tiene tambien á su favor dicha hipoteca el que subarrendó la heredad; y que el dueño ocupa su lugar por reunir de pronto las acciones suyas y del subarrendador; ó por embargo formal de las acciones del subarrendador, puede proceder hipotecariamente contra ellos.

34 En esta corte se estiman por perpetuos los arrendamientos de las casas de ella, porque regularmente no se prefiere el término que han de subsistir, y por lo mismo es á voluntad del inquilino el habitarlas el tiempo que quiera, (bien entendido, que si se muda, espira por el mismo hecho el arrendamiento, y no puede dexar en la habitacion otro inquilino sin permiso del locador; y si lo hace, le despojará este incontinenti como intruso), por lo que pagando el inquilino puntualmente por medios años, ó meses, segun se estipula, por ningun Tribunal se le despoja, á menos que concurra alguna de las quatro causas de la ley, ni se le aumenta el precio de arrendamiento, ni tampoco aunque la casa necesite algun reparo mayor, si quiere sufrir la incomodidad de la obra, antes bien se le ampara, y á su viuda, á la que como sócia es visto alquilarse tambien y á sus hijos, y herederos que al tiempo de su muerte viven en su compañía. Todo lo qual tiene contra sí las leyes, porque segun ellas, acabado el tiempo de la locacion, ó vida del conductor, puede el dueño lanzar al inquilino de su casa, y si no se prefiere tiempo, al fin del año; y asi este es un derecho municipal no escrito, fundado en una tácita, y presumpta reconduccion, y observado por repetidas executorias, y costumbre de Corte. Mas no obstante esto, me parece que aun quando no se prefina término, debe espirar el arrendamiento con la vida del conductor: que fenecida, ninguno de sus herederos tiene derecho á subsistir en la casa por el mismo precio contra la voluntad del dueño, porque como arrendamiento personal cesa con su muerte: que por lo mismo deben ser despojados á menos que este reciba de ellos el medio año anticipado despues que fallece el conductor, porque por

tario principal para que subsista en apoyo, y seguridad de ella la hipoteca en los bienes referidos del subarrendatario; las alhajas, ó fincas de un tercero, pueden con su consentimiento servir de hipoteca de obligaciones, y acciones personales de otro. El subarrendatario en el hecho del subarriendo consiente en dicha hipoteca, que por otra parte la establece la ley. Podrá decirse ademas, que tiene tambien á su favor dicha hipoteca el que subarrendó la heredad; y que el dueño ocupa su lugar por reunir de pronto las acciones suyas y del subarrendador; ó por embargo formal de las acciones del subarrendador, puede proceder hipotecariamente contra ellos.

este acto los reconoce por inquilinos; y no recibéndolo, deberán ser preferidos por el tanto á otro, dando al locador la competente seguridad, si de ellos no la tiene: y que lo contrario es precizarle á vincular, y perpetuar el arrendamiento en sugetos, con quienes jamas contraxo, y privarle del libre uso de sus bienes, lo que es opuesto á la razon y justicia: tal es mi dictámen (a).

35 Quando el dueño de la casa alquilada por tiempo determinado en esta Corte, intenta despojar al inquilino por alguna de las causas legales, ó por haber espirado el tiempo de la locacion, á no querer que continúe en ella, si este acude al Alcalde de Corte, á quien mensualmente toca, y pretende mandamiento de amparo, se lo concede por quarenta dias, para que en ellos pueda buscar otra á que mudarse; pero es de advertir que este término empieza desde el dia de la primera notificacion, ó requerimiento, ya sea hecho en virtud de Auto judicial, ó por el dueño ante Escribano, pues de qualquiera suerte es perentorio, como resulta del cap. 5. del Privilegio concedido por el Señor Rey Don Felipe III. á esta Villa de Madrid en Lerma á 7. de Mayo de 1610. que está en la ley 10. t. 25. l. 7. N. R. nota 6. y dice así: *Que los amparos que suelen dar sobre las casas, acabado el tiempo de su arrendamiento, no queriendo el dueño de ella arrendarla al que la viviere no excedan de quarenta dias, y este sea término perentorio para que no se pueda alargar por ningun Alcalde, ni por mi Consejo, por el agravio que recibe dueño de la casa, ocupándosela contra toda su voluntad á titulo del dicho amparo, pues los dichos quarenta dias despues de cumplido el arrendamiento es término bastante para que el alquilador busque casa, y pase á ella; y si el dueño de la casa le hubiere requerido ante Escribano que salga, se entienda que los quarenta dias ha de correr desde el dia del requerimiento.* El que quiera instruirse radical, y perfectamente de los arrendamientos, vea los 65 capítulos de Pedro

(a) Por auto acordado de 31 de Julio de 1792, ley 8. t. 10. l. 10. N. R. se dan reglas sobre los arrendamientos de las casas de Madrid, su subarriendo, tasas y otros puntos; y por vando de 27 de Julio de 1796, ley 27. t. 19. l. 3. N. R. se manda que no se arrienden con destino á posadas, se prohiben estas, no siendo con los requisitos que se prescriben.

Pacion en su tratado de *Locat. & Conduc.* pues creo que ninguno trató de ellos con igual claridad, extension y delicadeza.

36 El dueño de bestia, nave, vasos, toneles ú otras cosas semejantes (a), está obligado á darlas buenas, y quales deben ser para el uso que las alquila, y declarar al que las toma en alquiler, los defectos y tachas que tienen; y no haciéndolo así, á responder del daño que se le irroque, aunque alégue ignorancia de la tacha, ó defecto, porque todos deben saber si son buenas, ó malas las cosas que alquilan (1).

37 El que recibe en alquiler alguna bestia, debe volverla á su dueño tan buena como se la alquiló. Si por su culpa se muere, darle otra igual, ó su valor. Y si la causa algun daño, pagarle su importe, con mas todo el alquiler devengado en el tiempo que se sirvió de ella, y en el en que por el daño dexó de usarla. Si dice que ha de ir en ella á una parte y la lleva á otra, ó mas lejos: ó la recibe por tiempo determinado, y la tiene mas en su poder, y por este motivo se muere ó deteriora; ó se le alquila para un uso, y la destina á otro; ó la quita el aparejo con que se le alquiló, y la pone otro, ó mas carga, queda obligado en iguales términos al daño (2); y en caso de morir ó perecer la bestia, ó cosa alquilada, se presume casual la muerte, no probándose lo contrario; por lo que á nada está obligado (3). De la extension de esta Escritura trata la ley 76. tit. 18. Partida 3. y por ofrecerse rara vez, y no tener especialidad, la omitiré.

38 La Escritura de arrendamiento ha de contener las siete cláusulas siguientes: I, que se diga quien arrienda, á quien, lo que con individual expresion de su sitio, cabida y linderos, (á excepcion de que el conductor por saberlo, se dé por satisfecho, por cuya causa puede omitirse dicha expresion) por quanto tiempo y precio, y á que plazos se ha de pagar este; y por si hay lesion en él, renunciarán los contrayentes la ley 4. tit. 7. lib. 5. del Ordenamiento Real, que es la 2. t. 1. l. 16. N. R. y trata de ella: II, con

(a) Véase el Apéndice 2. añadido al fin de este Capítulo, que trata del contrato de fletamento.

(1) Leyes 13. y 14. tit. 8. P. 5. (2) Leyes 1. y 6. tit. 17. lib. 3. del Fuero Real. (3) Ley Qui insulam., ff. Locati, y ley final, ff. Commodat. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 22.

que condiciones, que serán las que las partes quisieren, no siendo opuestas á derecho y buenas costumbres. III, que el locador se obligue á no quitar al conductor la finca arrendada por mas, ni por el tanto que otro dé antes, 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. IV, que si la alhaja 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 alhaja, pues de omitir esta cláusula, le podrá echar de ella el comprador antes que se cumpla el tiempo prefijado, como dexo dicho en el núm. 30. V, que se obligue igualmente á la evicción, y saneamiento de la cosa locada, pues aunque por la naturaleza del contrato lo está, bueno es que se exprese. VI, que el conductor acepte el arrendamiento, y se obligue á la solucion del precio á los plazos prescriptos, 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 VII, 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, y entonces esto mas contendrá la Escritura.

§. FINAL.

Escrituras correspondientes á este Capítulo.

39 *Arrendamiento de tierras.* En tal Villa á tantos de tal mes y año, ante mí el Escribano y testigos Don 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 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 reales 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 su culpa, ó negligencia ó de los que de 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 irroguen 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 reales de vellon, ponerlos íntegros por su cuenta, y riesgo en casa, y poder del otorgante en esta Villa en buena moneda de plata, ú oro usal, y corriente, y no en otra cosa, ni 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 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 labre 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 sazón, y entenderse aquel para este caso como verdadero conductor, y no como subarrendatario.

En el último año de esta locacion ha de dexar libres, y desocupadas íntegramente las enunciadas tierras, y en el penúltimo la mitad de ellas sin necesidad de mas requerimiento, desauccio, 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 demás este contrato, pues queda á arbitrio, y eleccion del otorgante el conservarlas, y prorrogarlas este arrendamiento, ó removerle de él; y no haciéndolo asi, ha de perder todos los frutos, y