

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

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 han 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 legítima, contra lo qual no se ha de admitir excepcion de uso, y costumbre, ni otra, aunque sea legal, y antes bien ser nulo lo que en contrario se practicáre.

No ha de pretender baxa, descuento, ni moderacion del precio de este arrendamiento en todos, ni en algunos de los años que subsista, aunque las referidas tierras no produzcan fruto por falta de cuidarlas, ó por algun caso fortuito de piedra, granizo, niebla, fuego, mucho sol, ayres, aguas, hielos, langostas, gusanos ú otros insectos, aves, ó animales que lo coman, ó enemigos suyos ó del Estado que lo talen, ó quemén, ú por otro accidente inopinado, aunque se verifique rarísima vez; sino antes bien hacer las pagas anuales, como si hubieran sido muy fértiles, y fecundos, por haberse considerado para su menor valor en renta: no haber lesion alguna: quedar compensado el Conductor con esta consideracion, y ser como de su cuenta, cargo y riesgo qualquiera ruina, ó funesto evento que acaezca, y no del otorgante, ni de quien le suceda.

Nota. "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 quanto se obliga el hombre, á tanto queda obligado, para poner el Escribano esta condicion en los términos 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 poniendola 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 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 entonces estará en su eleccion despojarles de él, ó conservarles: 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 estabilidad 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.

¶ *Aqui se pondrán las demás condiciones que los otorgantes, estipuláren.*

Con cuyas calidades, y condiciones dá en arrendamiento al precitado Francisco Fernandez las expresadas tierras, y se obliga á que le serán ciertas, y á nadie le quitará 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 tít. 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 verificacion de falencia correspondá proporcionalmente á las que la tuvieren, las utilidades que podia adquirir, y las costas, gastos, daños, intereses ó menoscabos que se le siguieren, é irrogaren, 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 enterádose de sus condiciones: dixo 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 y poder de su dueño, ó de quien le represente, en buena moneda de plata, ú oro usual, y corriente, y no en otra cosa, ni especie los tantos reales al plazo pactado, y no lo haciendo, quiere que le apremie á ello por todo rigor de derecho, y que para hacer efectiva su cobranza pueda enviar executor á donde el otorgante tuviere bienes, con tantos maravedís de salario al dia de los que en ella ocupe, contando por los del camino en ida y vuelta, á razon de ocho leguas; por cuyos salarios, costas y daños se ha de hacer la misma execucion, trance, remate de bienes y pago que por el principal, sin que sea necesaria mas justificacion que la prenotada relacion jurada, para lo qual renuncia la ley 8. t. 29. l. 11. N. R. y demas leyes, prácticas y estilos de Tribunal que prohiben enviar executores, y Jueces de comision á costa de las partes, y moderan los salarios, sin que para eximirse de su total ni parcial satisfaccion, le sirvan de excepcion ni excusa los casos especificados en la quarta condicion, porque recibe en sí el peligro que pueda haber en los frutos de dichas tierras, quiere que todo sea de su cuenta, cargo y riesgo, segun en ella se expresa, renuncia la ley 2. t. 1. l. 10. N. R. que trata de la lesion, con los quatro años que prefine para pedir rescision del contrato ó suplemento á su justo valor, y la 22. del tít. 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 libranza: se conforma en esta parte con lo que dispone la 23. del mismo título y Partida en quanto manda: que obligandose el Conductor á pagar la locacion sin embargo de qualquier 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 dexar las enunciadas tierras libres y desembarazadas con arreglo, y baxo de la pena contenida en la condicion quarta, (á cuyo fin se dá por desauiciado en legal forma desde 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, derechos 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 esta Villa 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.

40 *Arrendamiento de casa.* En tal Villa, á tantos de tal mes y año, ante mí el Escribano y testigos, Don Antonio de Villanueva, vecino de ella dixo: que dá en arrendamiento á Francisco Fernandez, de la propia vecindad, una casa que le pertenece en tal calle, por tiempo y espacio de quatro años; que empiezan á correr en este dia, y cumplirán vispera de otro tal de igual mes y año de tantos, y por tres mil reales de vellon en cada uno, baxo 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 quartos, 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 ocupare, 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 quatro 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 tres mil reales 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 executar no solo por su importe, sino por las costas, salarios y daños que se le irro-

guen, deferida su liquidacion en la relacion jurada del otorgante, ó de quien le represente, sin que sea necesaria 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 esté debiendo, contra los bienes del subarrendatario, al qual quedará 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 su 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 ámbos otorgantes elijan de conformidad, ó de oficio en rebeldia sin mas sentencia, ni declaracion.

Si fuere preciso executar 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 sus libranzas pagar en cuenta de este arrendamiento la cantidad que se libre contra el, 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 executare, 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, antes bien ha de quedar todo 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 executarlas sin dicha licencia, ni exceder de lo que en ella se exprese: y aunque el otorgante se la conceda, no ha de poder pretender descuento de este arrendamiento, ni demoler la obra sin su consentimiento, á menos que en la licencia se prevenga lo contrario, ampliando esta condicion; y antes bien ha de hacerla á su costa, y ser visto por el mismo hecho haber querido beneficiar de su espontanea 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, incurra por su mala fé en la pena de volverla 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 quatro 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 qualquiera 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 hiciere, 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 espiren los quatro años, ha de continuar su heredero en este arrendamiento en identicos términos hasta que se cumplan; pero para ello le ha de pagar siempre un año anticipado por via de fianza, y satisfaciendolo, 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 haciendolo, 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, y 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 enterádose de su contexto, dixo 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 exáctitud, y no reclamarlas, ni interpretarlas total, ni parcialmente con ningun pretexto; y si lo hiciere, no sea admitido judicial, ni extrajudicialmente; y por el mismo caso ha de ser vis.o habiéndolas aprobado y ratificado, á lo qual se le ha de poder apremiar en legal forma; y ámbos otorgantes por lo que á cada uno toca, obligan sus bienes muebles, raices, &c.

Nota: Con arreglo á las dos Escrituras precedentes, y á lo que dexo explicado, pueden los Escribanos hacer todas las que se ofrez-

can, poniendo las condiciones que los contrayente quisieren, y en caso de que haya esterilidad en las cosechas, pactar que se haya de valuar la renta segun la cosecha, ó labrando á medias, ó segun se convengan; pues siendo arregladas las condiciones, se ha de juzgar por ellas como dexo sentado; y si se pacta el pago de la renta de tierras en 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 quando 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 baxo de cierta pena, la que pueden imponerse recíprocamente 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 pleytos: y se prevendrá que si el primer Conductor no paga, pueda el dueño dirigir su accion contra el segundo por el arrendamiento íntegro, con lo qual no será perjudicado.

Otra. Las copias de los arrendamientos, y subarriendos deben sacarse en papel del sello segundo, si no contienen precio fijo, y si lo contienen, les corresponde el mismo que á los censos. Y porque algunos dudan por defecto de extension de la ley si el papel se ha de regular por el precio de todo el tiempo que dura el arrendamiento, ó por el de cada uno de los años de su comprehension; para quitarles esta duda, digo que si la obligacion de satisfacerlo es anual, se regulará por el que importe cada año, porque en cada uno nace, y espira la obligacion de pagar, y son tantas obligaciones como años de locacion, ó pensiones, pero si es por muchos, y hasta el ultimo no se obliga el Conductor á su solucion, se sacarán en el que corresponda como única obligacion, arreglandose á los censos, mutuo y cesiones sin diferencia; y lo mismo procede en los alquileres de bestias, muebles y otros semejantes.

APÉNDICE I. AL CAPÍTULO IX.

Aunque el aprovechamiento de yerbas y pastos es uno de los objetos que entre nosotros dan mas frecuente materia, y no la mas fácil al contrato de arrendamiento, habló de el muy poco, ó nada el Autor. Su discusion es verdaderamente política, pocas habrá que hayan dado mas ocasión á sucesivas y nuevas leyes; su interés es de tal gravedad, como que en ella se versa gran parte de la fortuna pública y particular. Las leyes antiguas recopiladas, que establecieron el sistema que aun subsiste casi entero, son ciertamente pecuarias; las modernas ó mas bien recientes, son agrarias; el espíritu y objeto de unas y otras prueban la diversidad de principios que influyeron en ellas. Las leyes futuras que se esperan de la sabiduría y autoridad legislativa, por fin, y término del célebre expediente de ley agraria, parece que anuncian un orden nuevo que haciendo callar este choque, combinando sin trastorno los grandes intereses de la cultura y de la cria de ganados, den el impulso posible á la poblacion, con aumento de la opulencia, y prosperidad del estado. No es mi propósito repetir en esta adición las reglas comunes del arrendamiento, que el Autor dexa tratadas; solamente lo es dar un ensayo breve y general de las excepciones que la legislacion actual ha introducido en esta materia, alejando el contrato, con miras hácia el bien público de su simplicidad natural. La comunidad, digámoslo así, constitucional de pastos, la posesion de los trashumantes, la prohibición de rompimientos, la tasa de yerbas, la diferente naturaleza legal de los terrenos, la clasificacion de ganados y ganaderos, han alterado y modificado de muchas maneras diferentes los puros derechos naturales de los locadores y locatarios, y aun la calidad pasiva de las cosas locadas. Con esta ligera noticia se podrán comprender las relaciones que tienen entre sí, y con los objetos de bien general las máximas y leyes antiguas, y las últimas cédulas, y disposiciones modernas que á continuacion se pondrán á la letra.

La comunidad de los pastos, así de los que la tierra produce naturalmente por sí sin concurso de la industria y trabajo del hombre, como de los que alzado el fruto permanecen en ella, es una institucion antiquísima en España; nada hay de cierto acerca de su origen; las leyes romanas no nos dan exemplos de ella; quizá es una costumbre introducida por los Godos, nacion seguramente de profesion pastoril, y de la misma estirpe y procedencia, y aun costumbres, que los que hoy conocemos con el nombre de tártaros; ó quizá es un resultado de la reconquista de los Moros. Nuestras leyes mas antiguas ya la suponen establecida; y es una equivocacion poco disimulable, atribuir esta institucion á la siniestra inteligencia que se dice dieron los pragmáticos á las leyes de los Reyes Católicos, particularmente á la que derogó la célebre ordenanza de Avila. Estas mismas leyes son unos visibles monumentos que prueban la preexistencia de este uso comunal. Así hubiera demostraciones sobre su origen, como las hay de su remota antigüedad.

Ninguna persona puede establecer cotos, dehesas, ni aprovechamientos exclusivos de pastos, ni en lo valdío, ni en lo concejil; ni aun el mismo dueño en los terrenos de su dominio particular, *ley 5. t. 27. l. 7. N. R. porque todas las personas, concejos, ó comunidades que los hubieren*

menester, dice esta ley, los han de venir á pedir ante nos. Este titulo, ó el de la costumbre ó prescripcion legitima es el origen de las dehesas de propios y arbitrios para ocurrir con el precio de su disfrute á los objetos de necesidad pública; las dehesas boyales para el pasto del ganado de la labor, las dehesas carniceras para el ganado del abasto de los pueblos, y las dehesas particulares para el uso de cada vecino.

Todos los pastos son comunes á los vecinos de una comunidad, aunque esta comunidad se componga de pueblos diferentes. Estos pueblos componian en lo antiguo un solo *comun*, que se significaba de ordinario con la voz *tierra*, palabra que en muchos países expresa todavía, no obstante la gran mudanza de los tiempos, relaciones bastantes de union é interes comun. Eran como una sola ciudad con vecinos, y pobladores dispersos en su extendido suelo, ó en los caserios de todo su vasto término: comunes los aprovechamientos, comun el concejo, y comun la jurisdiccion; los forasteros ó los de otro comun no eran admitidos; solo podian, y pueden exigir el derecho de tránsito de sus ganados.

Estas grandes asignaciones de término á una sola ciudad ó comun, significadas con la voz *tierra*, eran una consecuencia necesaria de la conquista; adquiriéndose sucesivamente vastos espacios de terreno, faltaban pobladores; aumentáronse las labores, y con ellas la poblacion; los caserios se hicieron aldeas, las aldeas villas; unas quedaron dependientes de la matriz, otras lograron de la fuente de la autoridad su independencia; pero en todas quedó la comunidad de pastos disfrutándola segun sus respectivas ordenanzas, pactos convenidos entre ellas, ó segun las costumbres, ó leyes locales, ó de las emanadas de la autoridad suprema. De aqui ha nacido una de las máximas fundamentales de nuestra economía pública, á saber, que los pastos comunes son una verdadera dotacion del vecino para el sustento de los ganados *estantes*, ó que no salen á herbajar fuera de sus términos y pastos comunes, como compañeros inseparables de la agricultura, para calentar y fecundar sus tierras, y sostener y ayudar al labrador en los riesgos y accidentes de su aventurada profesion.

No entran en la clase de vecinos los que llaman comunmente *mañeros*, ó que con una vecindad mañera, fingida y aparente, disfrutan con sus ganados los pastos de los pueblos con perjuicio del verdadero vecino. En esta comunidad, ó con dominio originario vecinal de los pastos han fundado muchos de nuestros jurisconsultos la preferencia del vecino y del comunero por su orden en las dehesas de propios y arbitrios. Las leyes y cédulas que rigen, han adoptado este concepto, bien que en quanto á los comuneros no ha sido siempre la legislacion una misma. Aun á las dehesas de particulares han pretendido algunos extender por aquel principio esta preferencia, como un resto de la comunidad primitiva, necesario para el arraigo y propagacion de los pobladores de la tierra, y sustentacion de sus ganados. La política moderna, favorable al cerramiento de todos los terrenos, y á la extension posible de los derechos de propiedad, no está bien con esta comunidad de pastos, que juzga opuesta al mejoramiento de los terrenos, á la produccion, y multiplicacion de los frutos, y aun de los mismos pastos, y á los sólidos principios de una administracion rural y pecuaria bien entendida.

El derecho de tránsito de los ganados forasteros por el término, ó términos de otros pueblos, bien sean ganados *trasterminantes*, *riberiegos*