

mercaderías sean de calidad de no poderse conservar en el tiempo que dure la detención; en tal hipotesi no habrá en el fletador obligacion alguna á indemnizar al maestro con el falso flete; porque atendida la naturaleza de las mercaderías el accidente fué de los que impiden absolutamente la execucion del contrato, y de consiguiente lo resuelven por lo que el derecho dispone.

APÉNDICE III. AL CAPITULO IX.

Auto acordado de 31. de Julio de 1792. ley 8. t. 10. l. 10. N. R.
Los Señores del Consejo de S. M. dixeron: Que siendo frecuentes los recursos que se hacen sobre preferencia en los arrendamientos de Casas de Madrid, con que se complican los Tribunales, y de que resulta á los Dueños el impedimento de la facultad que su dominio les dá de arrendarlas y convenirse en el precio con los Inquilinos que entran de nuevo; y habiéndose hecho tambien comun el abuso ó exceso de traspasarlas dichos Inquilinos en otras personas sin noticia ni consentimiento de los mismos Dueños, haciendo negociaciones de la hacienda agena y privándoles por este medio de arrendar las Casas vacantes á su justo arbitrio: para atajar semejantes desórdenes y perjuicios, y reducir las cosas á las disposiciones de derecho, despues de haber tomado los informes y noticias correspondientes y exáminado este asunto con el cuidado que exige su gravedad é importancia, se ha tenido por conveniente y necesario tomar providencia que contenga las negociaciones y fraudes que se hacen en perjuicio tanto de los Dueños de Casas, como de los Vecinos. En su consecuencia, y de lo consultado y resuelto por S. M. debian de mandar y mandaron que en adelante, y desde la publicacion de este Auto acordado se guarden y observen por lo tocante á Madrid en los arriendos de Casas, pago de alquileres, y tasa de estos las declaraciones y reglas siguientes.

1. Los Dueños y Administradores puedan libremente arrendar las Casas á las personas con quienes se conviniesen, sin que ninguna por privilegiada que sea, pueda pretender ni alegar preferencia con motivo alguno, salvo los Alcaldes de Casa y Corte, que debiendo vivir dentro de sus respectivos Cuarteles, podrán en conformidad de lo que dispone la Real Cédula de 6 de Octubre de 1768, usar del derecho de preferencia en las Casas vacantes, ó desocupadas dentro de sus Cuarteles.

2. Muerto el Inquilino pueda continuar en la misma habitacion su Viuda; y si no la tuviese, ó no quisiese, uno de sus hijos en quien se conviniesen los demas, y no conformándose el mayor en edad.

3. Para precaver los daños y perjuicios que la continuacion de estos Inquilinatos podría causar á los Dueños de Casas, se declara que así como por el Auto acordado 5. tit. 15. lib. 3. pueden los Inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus Dueños, pasados diez años de la habitacion, y de la misma facultad podrán usar si continuasen habitandola por otros diez, y empezándose á contar desde la publicacion de este Auto acordado, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de las dichas habitaciones.

4. Se prohibe 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; bien que deberán ser preferidos los Inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose derechamente y sin litigio con los Dueños, con tal que al Inquilino principal que subarrendó, se le rebage la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el Dueño de la Casa.

5. Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid, el Inquilino que ha de habitar la Casa anticipa el importe del medio año, si se verificase que antes de cumplirlo la dexase, el Dueño ó Administrador le devolverá á prorrata la cantidad que corresponda al tiempo que faltare para cumplir el medio año, y lo mismo se entienda con los alquileres que se anticipan en las habitaciones que se pagan por meses.

6. No puedan los Dueños y Administradores tener sin uso y cerradas las Casas; y los Jueces les obliguen á que las arrienden á precios justos convencionales, ó por tasacion de Peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga, y alegue no poder arrendarlas por estarles prohibido por fundaciones, ó por otro motivo, pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público.

7. Las personas que saliesen de la Corte con destino, ó por largo tiempo no puedan retener sus habitaciones, ni con pretexto de dexar en ellas parte de su familia; pero esta prohibicion no deberá entenderse con los que se ausentasen por falta de salud, comision, ú otra causa temporal de corta duracion.

8. Habiendo acreditado la experiencia que se ocupan las Casas largo tiempo con los bienes muebles, y alhajas de los que mueren para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otros, haciéndose por este medio interminables dichas almonedas, se declara y manda que acaben durante los seis meses primeros, y pasados quede desocupada, aunque no se haya concluido.

9. Ningun vecino pueda ocupar, ni tener dos habitaciones, como no sean Tiendas ó Talleres necesarios á su oficio ó comercio.

10. Quando los Dueños intentasen vivir y ocupar sus propias Casas, los Inquilinos las dexen y desocupen sin pleyto en el preciso y perentorio termino de quarenta dias, prestando caucion de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados quatro años.

11. Las cesiones ó traspasos que se hiciesen de las Tiendas de qualquiera especie, Casas de trato ó negociacion, sean puramente por el precio en que se regulasen ó conviniesen por los efectos, enseres, anaqueles y demas de que se compongan, sin llevar por via de adeala, ni otro pretexto cantidad alguna, y la casa ó habitacion en que estuviese situada vaya con el precio que pagaba el Inquilino.

12. Sobré el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los Jueces no admitan demandas, ni contextaciones, y las que admitieren las determinen de plano, y sin figura de juicio.

13. Y asimismo mandaron que este Auto se imprima é inserte en los Acordados; y comuniquen á la Sala de Alcaldes de Casa y Corte, al Corregidor de Madrid, sus Tenientes, y demas á quienes corresponda. Y lo rubricaron. = Está rubricado.

Circular de 16 de Enero 1804. ley 5. t. 10. l. 10. N. R. Por Real Cédula de 6 de Diciembre de 1785 se dispuso que en el ínterin se ponia

en perfecta execucion el arreglo por Provincias y Partidos de las Rentas Provinciales, mandado practicar por Real Decreto de 29 de Junio anterior; no hiciesen novedad los dueños de tierras en los arrendamientos pendientes, ni en sus precios, quedándoles á salvo á recurso á la Justicia por medios sumarios é instructivos para verificar en dos arrendamientos cumplidos despues de dicho Real Decreto si merecia ó no aumentarse su precio, como tambien sobre el mal uso de los bienes, ó falta de cumplimiento del contrato que hiciese digno al arrendador de su remocion; previniéndose tambien que lo que providenciare la Justicia, se pudiese, sin perjuicio de la execucion, reclamar ante el Intendente de la provincia, quien con dictámen de su Asesor confirmaría, revocaría ó moderaría lo resuelto, sin apelacion por entonces.

Subrogada la extraordinaria y temporal contribucion del seis y quatro por ciento sobre las rentas líquidas de los propietarios de las veinte y dos Provincias de Castilla y Leon en lugar de la de frutos civiles establecida por el citado Real Decreto de 29 de Junio de 1785, baxo las reglas contenidas en la Real Cédula de 8 de Setiembre de 1794, cuya execucion se encargó á los Intendentes, se suscitó una competencia entre el de Granada y la Chancillería del territorio en punto al conocimiento de los negocios de desahucios de tierras y casas, preferencia en sus arrendamientos, aumento de precio de ellos, y otras cosas, fundándose cada uno en la inteligencia que da al capítulo 2 de la expresada Real Cédula, en que se dispuso la mas exácta y escrupulosa observancia de la de 1785.

Examinado el asunto en el Consejo, con audiencia de los tres Señores Fiscales, hizo presente al Rey en consulta de 8 de Marzo de 1697 lo que estimó conveniente para la mejor y mas pronta y expedita recaudacion de dicha contribucion extraordinaria y temporal, y que los Intendentes no se embaracen en el conocimiento de los pleytos contenciosos; y por Real resolucion á ella, conformándose con el parecer de este Supremo Tribunal, se ha servido S. M. declarar que el conocimiento de los Intendentes en los asuntos de dicha contribucion del seis y quatro por ciento se estiende solo al gobierno y execucion de esta misma que no deben tenerle en los negocios contenciosos sobre desahucios, arrendamientos de tierras, precio y tasa de los mismos arrendamientos, ni sobre los demas particulares é incidencias que en ello ocurran: que las Chancillerías y Audiencias territoriales deben ser reintegradas en la jurisdiccion y conocimiento que tenian en semejantes asuntos antes de la Cédula de 6 de Diciembre de 1785 y los Decretos que precedieron para su publicacion; y que en consecuencia de todo quedan expeditas sus facultades, sin que las apelaciones de las Justicias ordinarias puedan ir á los Intendentes, sino á las Chancillerías y Audiencias.

Publicada en el Consejo esta Real declaracion en 19 de Noviembre del año próximo, y teniendo presente lo expuesto por los tres Señores Fiscales, ha acordado su cumplimiento, y que á fin de que le tenga con uniformidad, se comuniqué á V. como lo executo; para que haciéndolo presente en el Acuerdo de ese Tribunal, cuide de su exácta observancia en los casos que ocurran, y al mismo efecto disponga se imprima y circule á los Gobernadores, Corregidores, Alcaldes mayores y Justicias de los Pueblos de su distrito; y del recibo se servirá V. darne aviso, &c.

Circular de 27 de Agosto de 1804. La deplorable situacion de los

pueblos de varias provincias del Reyno, infestados por la perniciosa epidemia de tercianas que experimentaron en el año próximo pasado, dimanada del descuido en la policia, de la miseria de los jornaleros y demas clases indigentes por la corta cosecha que habia precedido, y de la falta de medicinas á propósito, movió el piadoso corazon del Rey á conceder varias gracias para el socorro de aquellos infelices, despues de haber oido al Consejo, y tomado otros informes sobre los medios y arbitrios mas adaptables á aquellas circunstancias; mandando S. M. que para la recaudacion y distribucion de los caudales procedentes de ellas se formase en las capitales de provincia una Junta compuesta del Reverendo Obispo, que habia de presidirla, de un Canónigo de la Santa Iglesia Catedral, del Intendente, un Regidor y el Procurador Síndico; y que en los pueblos cabezas de Partido se formase igual Junta, presidiéndola, si no hubiere Catedral y sí Colegiata, el Abad; y en los que no hubiere Obispo ni Abad; el Eclesiástico mas condecorado, subrogándose en lugar del Intendente, si no le habia, el Juez, y asistiendo las demas personas referidas; todo en la forma y con los encargos mas oportunos para el desempeño de su instituto contenidos en una orden circular que al efecto comuniqué en 26 de Diciembre del propio año.

Entre los alivios concedidos por ella á los pueblos necesitados, quiso S. M. que los Renteros ó Colonos fuesen libres de la tercera, quarta ó quinta parte de su renta, segun el cómputo general que se hiciese de la cosecha en cada una de las provincias; pues sin embargo de las ocurrencias de los casos fortuitos, la necesidad obligaba á que los contratos se reduxesen á su justicia natural, la qual exigia no se cobrase sino á proporcion de lo que se cogia, quedando á los propietarios la recompensa de fanega por fanega en los años sucesivos, si las cosechas excediesen del ordinario producto; en cuyos términos, y guardada la referida proporcion, debería devolverse á los Colonos que hubiesen pagado ya la renta el exceso que les hubiese exigido.

Por la inteligencia dada á esta providencia en algunas partes, y en otras por las dificultades ocurridas en la rebaxa de la quota, y dilaciones experimentadas para hacer las justificaciones necesarias al intento, fueron muchos los Colonos y Arrendatarios, que con verdadera ó aparente indigencia dexaron de satisfacer el todo de las rentas que adeudaron; y de sus resultas, ademas de los recursos dirigidos á S. M. y al Consejo, se me han hecho diferentes representaciones por muchos propietarios, cuya principal subsistencia depende de tales rentas, exponiendo los daños y perjuicios que se les originan á la sombra de dicha benéfica resolucion.

Al mismo tiempo son repetidas las instancias que hacen los labradores de varios pueblos y provincias, manifestando la escasez y esterilidad de la presente cosecha, y la imposibilidad en que se hallan de atender al pago de los arrendamientos de las tierras que cultivan, solicitando rebaxa de ellos, espera para su satisfaccion, y otras gracias.

Y enterado de todo el Consejo, deseando conciliar en lo posible los intereses de los dueños propietarios con los de los Colonos, y despues de haber oido á los Fiscales de S. M. se ha servido mandar que la gracia concedida en la referida Circular de 26 de Diciembre del año próximo pasado, sea extensiva á los pueblos y provincias que en este año han sufrido la esterilidad de la cosecha, declarando que por lo prevenido en

ella no debe suspenderse el ejercicio de las acciones, y derechos de los dueños ó propietarios de tierras para percibir de sus Colonos ó Arrendatarios las dos terceras partes, quando menos, del precio de sus arrendamientos; cuya regla debe regir y gobernar, no solo por lo respectivo á los frutos vencidos y debidos satisfacer en el año próximo pasado, sino también en el presente.

En su consecuencia manda el Consejo, que todos los Jueces y Justicias de los pueblos del Reyno, den pronto curso á las instancias executivas que promuevan en sus respectivos juzgados los dueños ó propietarios de dichas tierras contra los referidos Colonos ó Arrendatarios, hasta que se verifique la cobranza de dichas dos terceras partes, con todos los deudores que no presentasen convenio ó ajuste particular con los expresados propietarios; en cuyos términos y para con estos se observarán religiosamente las avenencias y convenciones que hubiesen mediado.

Y que para fixar la quota que con arreglo á la Circular haya de rebaxarse de los expresados arrendamientos de tercera, quarta ó quinta parte, procedan las Juntas municipales con conocimiento individual de las facultades y posibilidad de los Colonos, de la naturaleza de las tierras, sus producciones y frutos, y sus grangerías é industrias respectivas; en términos de que se les trate con la posible equidad, conciliando sus intereses y los de los propietarios; en todo lo que procederán económicamente, y excusando diligencias judiciales, y se pasará por la regulacion que dichas Juntas hicieren.

Todo lo qual comunico á V. para que en su inteligencia disponga lo correspondiente, á fin de que se verifique la formacion de la Junta municipal y demas acordado en la parte que le toca; á cuyo efecto lo participo también al Prelado Diocesano, para que concurra á su cumplimiento; y del recibo me dará V. el aviso correspondiente, &c.

Circular de 3 de Junio de 1805. Al Capitan general de Castilla la Vieja comunico en este dia la Real Orden siguiente:

“He dado cuenta al Rey del oficio de V. E. de 12 de Marzo del año anterior, relativo á la escasez de casas que hay en esa Provincia para alojamiento de los Militares. Enterado S. M. de todo, y habiendo oido el dictámen de su Supremo Consejo de la Guerra, ha tenido á bien mandar: que se observe por punto general lo prevenido en este asunto por la Real Orden circular de 11 de Marzo de 1790; declarando ademas, que el Militar que concurra con otro particular á arrendar una casa desocupada, no queriéndola el dueño para si ó su familia, sea preferido á qualquiera otro por privilegiado que fuere, sin perjuicio de pagar los alquileres por meses, y dexándole salvo el beneficio de la tasa.”

Lo traslado á V. de Real orden para su inteligencia y cumplimiento en la parte que le toca. Dios guarde, &c.

CAPITULO X.

De las Ventas, Trueques y Retracto.

§. I.

De las Ventas.

1 La venta es un contrato, por el qual se conforman dos mutuamente en darse alhaja determinada por precio cierto. Y la compra es recibir la alhaja determinada por precio (1). Al comprador se da la *accion de compra*, que es un derecho que le compete para conseguir las cosas que en fuerza del contrato le debe el vendedor (2); y este derecho ó accion se origina al instante que se tiene por perfecta y absoluta la venta (3); pero no la puede intentar contra el vendedor antes que la pague el precio, ó á lo menos se ofrezca realmente (4). Y al vendedor le compete la *accion de venta* para la obtencion de las que en virtud del contrato le debe el comprador (5), cuya accion ó derecho nace al momento que está perfecta la venta (6); mas no puede usar de él contra el comprador antes que le entregue la alhaja vendida (7). Para la validacion de este contrato se requieren por *forma*, y *substancia* de parte del vendedor alhaja cierta: del comprador precio fixo, ya sea el que tiene presente, ó ha de tener para tal dia, ó tiempo determinado: y de ambos el consentimiento: y tan precisas son estas tres cosas, que si falta alguna, ó para la solucion del precio se prefine tiempo ambiguo ó imposible, no habrá venta (8): bien que los contratantes pueden dexar á arbitrio de la persona que nombren en la Escritura la valuacion del precio; pero si del que diere á

(1) Ley 1. tit. 5. P. 5. (2) Ley Ex empto 11. ff. de Action. empti.

(3) §. 1. Institut. de Action. et vendition. (4) Ley 13. §. 8. ff. de Action. empti. (5) Ley Julianus 13. §. 9. ff. de Action. empti. (6) §. 1. Institut. cit. (7) Ley Qui pendentem 25. ff. de Action. empti. (8) Leyes 9. 10. y 20. tit. 5. P. 5. Gom. lib. 2. Var. cap. 2. n. 1. Ferr. Biblioth. en la palab. Emptio, n. 1. y 2.