

culpa, la restitucion produce el efecto de que la cosa vuelva enteramente á su primer estado, como si no hubiese habido venta.

9. De las ventas que se hacen á censo redimible se dudaba ántes si se debian una ó dos alcabalas y por quien. Pero está declarado¹ que se causa una sola que la han de pagar por mitad los contrayentes, y que de la redencion nada se pague.

10. Lo que hemos dicho de la alcabala debe entenderse por identidad de razon del luismo que se paga en la venta de los censos enfitéuticos, como veremos en su lugar.

TITULO XIII.

De los logueros ó de los arrendamientos.

Tit. 8. P. 5.

- | | |
|--|---|
| 1. Explicacion de las palabras <i>loguero</i> y <i>arrendamiento</i> . | ferencia de la compra y venta. |
| 2. Definicion del arrendamiento. En qué se di- | 3. Cuándo se llama <i>alquiler</i> y cuándo <i>ajuste</i> . |
| | 4. Acepccion de las pala- |

¹ Rl. cédula de 17 de junio de 1793, ó L. 21 tit. 21 lib. 10 de la N.

- bras *arrendar* y *arrendador*. Fijase el nombre de *dueño* ó *locador* para el que da el arrendamiento, y el de *arrendador* ó *arrendatario* para el que recibe.
5. Circunstancias esenciales de este contrato: cosa cierta, precio, aptitud en los contrayentes y su consentimiento.
 6. Cosas que se pueden y cosas que no se pueden arrendar.
 7. Precio, debe ser verdadero, justo y cierto. Cuándo puede tener variación por aumento ó disminucion de frutos de la cosa locada.
 8. Cuándo no tendrá lugar la baja del precio.
 9. * El arrendatario de rentas fiscales no puede pretender descuento ni alegar lesion &c. *
 10. Del caso en que los frutos de la heredad arrendada sean dobles de los que solia producir tomando un año con otro.
 11. De las pujas en los arrendamientos de rentas fiscales.
 12. De las pujas en los arrendamientos de bienes de *proprios* y *arbitrios*.
 13. Quiénes pueden y quiénes no pueden dar y recibir en arrendamiento.
 14. Sobre el consentimiento de los contrayentes.
 15. Cuándo nacen las obligaciones de este contrato.
 16. El locador debe dar el uso de la cosa.
 17. Favor que deben las justicias al arrendatario de rentas fiscales.
 18. El locador está obligado á manifestar al arrendatario los vicios ocultos de la cosa arrendada. A satisfacer las cargas y tributos públicos que por ella se deben. A repararla. Al abono de las expensas y mejoras que han de subsistir despues del arrendamiento. A indemnizar al arrendatario en los términos que se expresan, cuando vende la

- cosa locada sin estar cumplido el arrendamiento.
19. El arrendatario está obligado á pagar el precio. Lo que se ha de hacer cuando se duda si lo ha pagado en los años prece lentes. Pena del arrendatario que no usa de la finca por culpa ó abandono suyo.
20. Casos en que el locador puede quitarle al arrendatario la casa ó tienda locada.
21. El arrendatario debe cuidar las cosas que se le arriendan.
22. Debe restituirlas á su dueño cumplido que sea el tiempo del arrendamiento. Pena que debe sufrir si no lo hace.
23. Lo que ha de pagar el arrendatario que retiene la finca locada despues de concluido el arrendamiento, con aquiescencia del dueño.
24. * Cuándo es responsable el que recibe en alquiler alguna bestia que muere en su poder ó recibe algun otro daño. *
25. Las acciones que nacen de este contrato son las de *locacion* y *conduccion*, y ambas son directas.
26. El dueño de la cosa locada puede venderla durante el arrendamiento, y entónces el arrendatario podrá ser despojado de ella, ménos en los casos que se expresan.
- 27 y 28. Quiénes deben y quiénes no deben pasar por el arrendamiento que celebraron sus antecesores.
- 29 y su nota. Sobre la facultad del arrendatario para subarrendar.
30. * Disposicion de las córtes de España sobre arrendamientos y subarrendamientos de fincas. *
31. * Responsabilidad á que estan afectos los frutos y cosas que produce la alhaja locada. Cuándo y cómo puede retenerlos el locador. *

32. * Derecho del locador sobre las cosas existentes en la cosa locada. *
33. Culpa que se presta en este contrato.

1. **L**LA ley¹ dice que hablando propiamente, *loguero* se predica de las obras y *arrendamiento* de las cosas. Pero otras leyes usan promiscuamente de estas dos voces como sinónimas, y en el dia ya no tiene uso la primera.

2. Arrendamiento es *contrato en que se convienen los contrayentes que por el uso de alguna cosa ú obras de la persona ó bestia se dé cierto precio en dineros contados*². Es consensual, y por la definicion se ve la semejanza que tiene con el de compra y venta, del que se diferencia en ser temporal, y en que no transmite el dominio de la cosa al que la recibe en arrendamiento, ni tampoco la verdadera posesion, que queda en el dueño³; y así el que tiene la cosa en arrendamiento no puede alegar prescripcion por ningun transcurso de tiempo.

3. Llamamos á este contrato *arriendo* ó *arrendamiento*. El de casas se llama tam-

1 L. 1 tit. 8 P. 5.

2 La misma ley.

3 L. 5 tit. 30 P. 3.

bien *alquiler*¹, nombre que asimismo se da al arrendamiento de caballerías y otras cosas inmuebles. El de obras se suele llamar *ajuste*.

4. La palabra *arrendar* significa dar y recibir en arrendamiento; y lo mismo sucede con la voz *arrendador*, aunque esta casi siempre se toma por el que recibe². Por eso no seguimos á los autores³ que llaman *arrendador* al que concede el arrendamiento, y *arrendatario* al que lo toma. Llamaremos, pues, *dueño* ó *locador* al que da el arrendamiento, y *arrendador* ó *arrendatario* al que lo recibe.

5. Las circunstancias esenciales de este contrato son como en el de compra y venta, *cosa cierta*, *precio*, *aptitud en los contratantes y su consentimiento*.

6. COSA. * Todas las cosas del comercio humano, raíces, muebles ó semovientes, y las obras de manos ó trabajo material, pueden arrendarse por tiempo determinado⁴, y tambien aquellos derechos que

1 L. 5 tít. 8 P. 5.

2 LL. 21, 24 y otras del mismo tít. y P.

3 Asso y Manuel, Instituciones del derecho de Castilla.

4 LL. 2 y 3 tít. 8 P. 5.

pueden transferirse á otro por utilidad suya. Los oficios públicos de jurisdicción no pueden ser arrendados, y si sus dueños los arriendan, los pierden, y el que los usa incurre en las penas de los que ejercen tales oficios sin pertenecerles¹. Tampoco deben arrendarse los oficios de escribanos², si no son los que estuvieren vacantes³; pero la costumbre general está en contra de la prohibicion. La disposicion pontificia⁴ que prohíbe arrendar los bienes eclesiásticos por mas de tres años fructíferos sin autoridad apostólica, no está admitida, y así se arriendan como los bienes profanos⁵. *

7. PRECIO. Debe ser verdadero, justo y cierto, como en la compra y venta, y por eso se aplica al precio del arrendamiento cuanto dijimos del de compra y venta. Pa-

1 L. 8 tít. 3 lib. 7 de la R. ó 4 tít. 6 lib. 7 de la N. y real provision de 28 de abril de 1786 acordada sobre su observancia.

2 LL. 41 y 42 tít. 20 lib. 2 de la R. ó 8 y 9 tít. 6 lib. 7 de la N. y 4 tít. 25 lib. 4 de la R. ó 19 tít. 15 lib. 7 de la N.

3 V. la *Rec. de Aut. acord. &c.* del Sr. Beleña providencia 567 tom. 1 pág. 274 del tercer foliage.

4 Extrav. *Ambitiosa: de reb. Ecclesix alienand.*

5 Febrero de Tapia tít. 4 cap. 5 n. 6.

ra que sea justo debe arreglarse á las leyes ó costumbre del pais, y no habiéndola se hará una convencion equitativa entre las partes¹. El precio puede tener variacion por el considerable y extraordinario aumento ó disminucion de frutos de la cosa locada, pues si se perdieran ó destruyeran todos por alguna causa *que no fuese muy acostumbrada*, no está obligado el arrendatario á pagar ninguna parte del precio, porque es justo que perdiendo él la semilla y los gastos del cultivo, pierda el dueño la renta que debia percibir². Gregorio Lopez³ interpretando las palabras *que no fuese muy acostumbrada*, dice que si los casos fueren de los acostumbrados ó frecuentes, no tendrá lugar la remision de la paga. La razon de esto podrá ser que siendo frecuentes tales casos, debe creerse que los tuvieron en consideracion los contrayentes al tiempo de fijar el precio. Si la pérdida de los frutos no fuese total, y el arrendatario cogiese alguna parte de ellos, queda á su eleccion⁴ pagar al dueño todo el arrenda-

1 L. 4 tit. 8 P. 5.

2 L. 22 tit. 8 P. 5.

3 Glos. 3 de la misma L. 22.

4 La misma L. 22.

miento ó entregarle el sobrante de los frutos despues de sacados los gastos que hizo. Y si la pérdida sucedió por culpa del arrendatario, este queda en obligacion de pagar todo el precio del arrendamiento¹. Molina² y Covarrubias³ tratan extensamente de este asunto, y el segundo dice haber visto muchas veces que la chancilleria de Granada decidió estas cuestiones, haciendo la remision ó baja de precio en la tercera ó cuarta parte, segun el arbitrio de los jueces, por quanto no es fácil hacer constar por las varias y diferentes deposiciones de los testigos, ni la cantidad de los frutos, ni los gastos, y añade que él se habia conformado muchísimas veces con estas sentencias.

8. Esta remision ó baja de precio no tiene lugar, cuando al celebrarse el arrendamiento se obligó el arrendatario á pagarlo, aunque los frutos se perdiesen en cualquiera ocasion⁴. La ley⁵ señala tambien otro caso, y es el de que habiéndose

1 La misma L. 22.

2 *De just. et jur. tract. 2 disp. 495.*

3 *Practic. quæst. cap. 30.*

4 L. 23 tit. 8 P. 5.

5 La misma L. 23.

hecho el arrendamiento por dos ó más años, se pierdan los frutos y se cojan con tanta abundancia en el anterior ó posterior que basten para pagar el precio de los dos años y los gastos que en ellos se hicieron. Entónces debe pagar el precio del año estéril ó malo; y aunque el locador se lo hubiese ya remitido, puede pedírselo despues si sobreviene el año abundante.

9. * El arrendatario de rentas del fisco no puede pretender descuento de su arrendamiento, aunque no haya renunciado los casos fortuitos, ni puede alegar lesión en mas ó ménos de la mitad del justo precio, lo cual ha de jurar él y sus fiadores y abonadores, como asimismo que no harán cesion de bienes ni pedirán relajacion del juramento. Tampoco han de decir con mentira que no caben en el arrendamiento los maravedis que sobre ellos fueren librados. Este juramento se los ha de tomar el escribano de rentas, y dar fé de ello bajo la pena de mil maravedis.

10. Si la heredad arrendada produjere tantos frutos en un año que llegaren á ser

1 LL. 2, 12 y 15 tít. 9 lib. 9 de la R. cit. en el Febr. de Tap. tít. 4 cap. 5 n. 20.

dobles de los que solia producir tomando un año con otro, deberá el arrendatario doblar el precio del arrendamiento; pero esto se entiende cuando el aumento se debe á la naturaleza y no á la mayor industria, cultivo y mejora del arrendatario. La razon es que así como el dueño sufre pérdida cuando no hay frutos, debe tener utilidad cuando los hay abundantes. Pero jamas he visto en la práctica el caso de pedir el dueño precio doble.

11. En los arrendamientos de rentas fiscales hay lugar á la puja despues de haberse rematado, si alguno quisiere aumentar el precio de modo que llegase á diezmo entero, esto es, la décima parte del precio en que estaba hecho el remate, ó á lo ménos á la mitad del diezmo, que se llama *media puja* entera, cuyo aumento ó puja ha de dividirse en cuatro partes iguales, siendo las tres para el erario, y la otra para aquel individuo á cuyo favor se habia rematado, y es excluido por la puja. Despues del segundo remate no puede admitirse puja, sino es por voluntad de las partes,

1 L. 23 tít. 8 P. 5.
2 LL. 2 y 3 tít. 13 lib. 9 de la R.

6 cuando fuere tan grande que importare la cuarta parte de la renta¹ y esta es la que suele llamarse *cuarta puja*. De esta materia tratan las leyes del tít. 13 lib. 9 de la R.

12. Todas las circunstancias prevenidas para estas pujas está mandado² que se observen en los arrendamientos de los bienes pertenecientes á los pueblos (*propios y arbitrios*). * Verificado el remate de los ramos arrendables de propios y arbitrios á favor del postor que hubiese hecho mas beneficio, no se debe admitir otra postura ó baja que se hiciere despues, excepto la de la cuarta parte que se ha de verificar dentro de noventa dias de celebrado el mismo remate³, en cuyo caso se debe sacar nuevamente bajo de ella á pública subasta por el término de nueve dias para su remate en el mayor postor, en el que se ha de verificar precisamente el arriendo sin accion á nueva puja⁴. Sobre los arrendamientos y administracion de los ramos de propios y ar-

1 L. 5 tít 13 lib. 9 de la R.

2 L. 23 tít. 16 lib. 7 de la N.

3 L. 26 tít. 16 lib. 7 de la N.

4 L. 25 del mismo tít. y lib.

bitrios, véase la Ordenanza de intendentes¹. *

13. APTITUD DE LOS CONTRAYENTES. Todo el que tiene facultad de contratar puede ser locador y arrendatario². Los corregidores no pueden arrendar sus oficios, ni los que por aquel destino deban proveer³, ni los prelados eclesiásticos los suyos, ni poner vicario recibiendo precio en pago⁴. Los caballeros, esto es, los soldados y oficiales de la corte no pueden ser arrendatarios de campos agenos, porque no se embaracen para el servicio⁵. * Los consejeros, oidores, alcaldes de corte y sus tenientes, contadores mayores, sus oficiales, caballeros, comendadores, alcaldes, regidores, escribanos, alguaciles, oficiales del consejo y otras personas poderosas no pueden ser arrendatarios por mayor ni por menor de rentas fiscales ni concejiles de las ciudades, villas y lugares en que ejercen sus oficios so pena

1 Art. 31 y siguientes hasta 53.

2 L. 2 tít. 8 P. 5 y 7 tít. 17 lib. 3 del F. R.

3 L. 18 tít. 3 lib. 7. L. 13 tít. 6 lib. 3 de la R. ó 4

y 6 tít. 6 lib. 7 de la N.

4 L. 8 tít. 17 P. 1.

5 L. 2 tít. 8 P. 5.

de privacion de ellos y de perder la cuarta parte de sus bienes¹. Los eclesiásticos tampoco pueden serlo si no dan fianzas legas, llanas y abonadas². Los facultativos que tasaren las obras públicas de construccion y reparacion de puentes y otras, ya se costeen de los caudales públicos, ó ya de cuenta de los pueblos, no deben ser admitidos á las posturas y remates de las mismas obras, cuya circunstancia debe expresarse en los remates como condicion precisa, y los postores jurarán que los tasadores no tendrán parte directa ni indirecta en las referidas obras, so pena de nulidad del remate, privacion de oficio y de no ser admitidos á tales contratos³. No puede ser admitido por arrendatario de rentas fiscales el que por su aspecto parezca ser menor de veinte y cinco años, sin que jure que no alegará lesion, ni ser menor de edad, ni pedirá restitucion, y el escribano que sin este requisito lo admitiere, incurre en pena de dos mil maravedis⁴. *

1 L. 3 tit. 5 lib. 7. L. 9 tit. 10 lib. 9 de la R. ó 7 tit. 9 lib. 7 y 2 tit. 10 lib. 10 de la N.

2 L. 8 t. 10 lib. 9 de la R. ó 1 t. 10 lib. 10 de la N.

3 L. 10 tit. 34 lib. 7 de la N. ó 7 lib. 9 de la N.

4 L. 6 tit. 10 lib. 9 de la R. citada en el Febr. de Tap. tit. 4 cap. 5 n. 20.

14. En cuanto al *consentimiento de los contrayentes* véase lo que hemos dicho en el título del contrato de compra y venta.

15. **OBLIGACIONES QUE NACEN DE ESTE CONTRATO.** Las obligaciones, así como las acciones de este contrato, nacen al momento que las partes convienen entre sí acerca de la cosa y del precio ó alquiler.

16. El locador debe dar el uso de la cosa arrendada, y si él mismo ú otro á quien él pueda resistir, impide al arrendatario aquel uso, deberá el locador satisfacer á este todos los daños y menoscabos que le vinieren por esta razon, y aun las ganancias que pudiera haber logrado en aquellas cosas que tenia arrendadas, si se las hubieran dejado disfrutar. Lo mismo sucederá, si el que como dueño concedió el arrendamiento, no pudiere allanar el obstáculo que opone quien tiene derecho para ello, como el verdadero dueño que aparezca, ó el que tuviere empeñada la cosa, sabiéndolo el locador al tiempo de hacer el arrendamiento. Mas si entonces no lo sabia, solo estará obligado á volver el precio ó paga que recibió, y si nada se le habia dado, nada tendrá que pagar. Y si los arrendatarios

hubieren hecho mejoras tales en las cosas arrendadas que estas aumentasen de valor, los que se apoderasen de ellas deberán pagárselas á juicio de peritos. Lo dicho en este número se entiende en el caso de que los arrendatarios tengan buena fé, cuando tomaron las cosas en arrendamiento, creyendo que el locador tenia derecho para hacerlo, pues si sabian que eran de otro, nada podrian demandar á quien se las arrendó¹.

17. * Todo arrendatario de derechos fiscales debe ser favorecido de los justicias para que en la cobranza tenga toda facilidad y buen despacho². *

18. * El locador está obligado á manifestar al arrendatario los vicios ocultos de la cosa arrendada, y cumplir en todo la convencion hecha de suerte que por su culpa no experimente perjuicio, y de lo contrario devolverle el precio del arrendamiento, las utilidades que con este podia adquirir, y los daños que se le irroguen, pues por la naturaleza del contrato está sujeta al total saneamiento de lo re-

¹ Ley 21 tit. 8. P. 5.

² L. 44 lib. 8 tit. 13 de la R. de I.

ferido aunque no se exprese, á ménos que se pacte lo contrario¹. Está obligado tambien á satisfacer las cargas y tributos públicos que se deben por razon de la cosa locada; á repararla de modo que el arrendatario pueda usarla cómodamente; y no haciéndolo, tiene accion este para pedir que la repare ó le minore el precio equivalente, y á ello debe ser compelido el locador. Está obligado asimismo á abonarle las expensas y mejoras hechas en ella que han de subsistir despues de concluida la locacion²; y no queriendo abonarlas, tiene facultad de llevárselas, si pueden quitarse sin perjudicar la finca, ó en caso de que se perjudique, puede retenerla por via de compensacion, durante el tiempo preciso para su reintegro³; pero si se pactó lo contrario, ó hay otra costumbre en el lugar donde está la finca, ó las mejoras no han de durar mas tiempo que el de la locacion, por haberlas hecho el arrendatario para su privativa comodidad, no debe el locador ser

¹ Febr. de Tap. tit. 4 cap. 5 n. 8. V. las LL. 14 y 21 tit. 8. P. 5.

² L. 24 tit. 8 P. 5.

³ Gom. lib. 1 Var. cap. 3 n. 20.

compelido á su abono ¹. Cuando el locador vende la cosa locada, sin estar cumplido el término de la locacion, debe restituir al arrendatario tanto precio del arrendamiento quanto falte para cumplirse el término en que se arrendó ², y tambien los intereses y daños que se le causen ³. El fisco no está obligado á estos pagos ⁴. (á)

19. El arrendatario está obligado á pagar el precio convenido, haciéndolo al tiempo estipulado, ó segun la costumbre que haya en el lugar, ó si uno y otro falta, al fin del año ⁵. Si no lo hiciere, puede el locador quitarle la cosa arrendada ⁶. * Dudándose si el arrendatario pagó el arrendamiento de los años precedentes, cumple con manifestar los recibos de los tres últimos, pues no basta la prueba por testigos, con lo cual queda libre, no probando el locador lo contrario ⁷. Cuando son muchos los arrenda-

1 L. 24 tit. 8 P. 5.

2 L. 19 tit. 8 P. 5.

3 Greg. Lop. en esta últ. L. glos. 4.

4 Febr. de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 5 n. 29.

[á] V. el n. 26 de este título.

5 L. 4 tit. 8 P. 5.

6 L. 5 tit. 8 P. 5.

7 Febrero, quien cita la ley *Quicumque* 3 cap. de

tarios de la cosa, no puede ser reconvenido cada uno mas que por su parte, á no ser que se hayan obligado por el todo ¹. * Si el arrendatario no usa de la finca, por culpa ó abandono suyo, está obligado á pagar el precio íntegro, á no ser que el dueño, viéndola desamparada, la arriende á otro por el mismo precio; y si la finca sufrió menoscabo por el abandono del arrendatario, se lo podrá reclamar el dueño ².

20. Si el arrendatario paga con puntualidad el precio, no puede el locador quitarle la cosa arrendada durante el tiempo del arrendamiento, aunque otro le ofrezca mayor precio ³; pero si es casa ó tienda, puede el dueño quitársela por las causas siguientes que expresa la ley ⁴.... “La primera es cuando al señor cae la casa en que mora toda ó parte de ella ó está guisada para caer, é non ha otra en que mo-

apoch. pub. Amay en ella n. 26. Pareja de *edition.* tom. 2 tit. 7 resol. 10 n. 60 al 75. V. Febr. de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 5 n. 13.

1 L. 2 tit. 16 lib. 5 de la R. ó 1 tit. 1 lib. 10 de la N.

2 Gom. lib. 1 *Var.* cap. 3 n. 1 y sig. Ferrar. *Bibliot. verb. Locatio.*

3 L. 6 tit. 8 P. 5.

4 La misma.

„re; ó há enemistad en aquella vecindad
 „en que mora, ú otra premia porque non
 „osa morar en ella; ó si casase él alguno
 „de sus fijos, ó si los ficiese caballeros.
 „La segunda es si despues que la logó,
 „apareció alguna cosa atal en la casa,
 „porque se podría derribar, si non fuese
 „adobada; pero en estos dos casos so-
 „bredichos tenuto es el señor de la casa
 „de dar alquilador otra en que entre a-
 „tal con que le plega fasta el tiempo en que
 „debe morar en la otra, ó de descontarle
 „del loguero tanta parte cuanta viniere en
 „aquel tiempo que debe en ella morar. La
 „tercera razon es cuando el que toviere la
 „cosa logada usase mal della, haciendo en
 „ella algun mal, por que se empeorase, ó
 „llegando en ella malas mugeres ó malos
 „homes, de que se siguiere mal á la vecin-
 „dad. La cuarta es si alogase la casa por
 „cuatro años ó cinco, habiendo á dar por
 „ella cada año loguero cierto, ca si pasasen
 „dos años que non pagase lo que abia á
 „dar, dende adelante, puédele echar della.
 „E por cualquiera de estas razones sobre-
 „dichas puede echar el señor de la casa al
 „que la toviere alogada ó alquilada, ma-
 „güer el otro non quiera.” Sobre esta ley

véase á Gregorio Lopez¹, á Gomez² y Ay-
 llon³. El primero explicando las palabras
 ó *si los ficiere caballeros*, dice que tal vez se
 pusieron, porque segun costumbre antigua
 de España, los caballeros (soldados) solian
 habitar separados de sus padres; y añade
 que por esta razon deberá decirse lo mis-
 mo, si el hijo por ser juez ó abogado necesi-
 tase casa separada de la de su padre. El
 segundo opina que para ser causa de ex-
 pulsion el no poder el dueño continuar vi-
 viendo en la casa de su morada, es menes-
 ter que esta necesidad suceda despues de
 hecho el arrendamiento. * Sobre las cau-
 sas porque puede el dueño despedir al ar-
 rendatario de una finca, véase el art. V. del
 decreto de las córtes de España que se in-
 serta adelante. *

21. Está obligado el arrendatario á cui-
 dar las cosas que se le arriendan, de suer-
 te que no se disminuyan ni deterioren por
 su culpa ú omision ó por enemigos su-
 yos; y concluida la locacion debe vol-
 verlas sin deterioro al locador. Si no lo
 hiciere, está obligado á satisfacer al due-

1 Glos. 5 l. 6 tít. 8 P. 5.

2 Lib. 2 Var. cap. 3 n. 6.

3 Núm. 7.