

ño los intereses y menoscabos que justifique habersele irrogado ¹. Y si deteriora de tal modo el fundo rústico que se disminuya su valor, por ser ménos productivo en adelante, está obligado á los intereses que su dueño pierda.

22. El arrendatario debe restituir la cosa arrendada á su dueño, cumplido que sea el tiempo del arrendamiento; y no queriendo entregarla hasta que fuese dada sentencia contra él, debe satisfacer el duplo de la paga, y los daños y menoscabos que por su culpa se hayan irrogado al dueño ó á sus herederos ². Pero no hay práctica de darse la paga doblada.

23. Si la cosa locada es tierra, viña ú otra heredad, y el arrendatario la tiene por tres dias ó mas despues de haber espirado el arrendamiento con aquiescencia del dueño, debe pagar el precio de un año lo mismo que en los anteriores, porque se entiende continuada la locación ³ con las mismas calidades, condiciones, hipoteca y seguridades depen-

¹ LL. 7 y 18 tit. 8 P. 5.

² L. 18 tit. 8 P. 5.

³ Decreto de las cortes de España de 8 de junio de 813 que adelante se inserta.

dientes de la voluntad de los contrayentes como accesorias al contrato de locación. Esto no se entiende respecto de la fianza que haya habido, porque depende de la voluntad del fiador; ni respecto de la pena, porque no es anexa á este contrato, ni se pide por la misma acción ¹. Si la cosa locada es casa ú otro edificio, está obligado el arrendatario á satisfacer el alquiler del tiempo que la ocupe, segun el precio en que la haya tenido ántes. La razon de esta diferencia consiste en que las casas pueden ocuparse en cualquier tiempo, y por lo regular hay quien las ocupe; y no así las heredades por ser preciso cultivarlas en determinado tiempo para que fructifiquen ².

24. * El que recibe en alquiler alguna bestia, debe volverla á su dueño tan buena como se la alquiló; y si por su culpa se muere, debe darle otra igual ó su valor; pero esta culpa debe probarse, pues de lo contrario se presume que murió na-

¹ Feb de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 5 n. 27.

² L. 20 tit. 8 P. 5. Gom. lib. 2 Var. cap. 3 n. 15 al 17. Ayllon. V. Greg. Lop. en dicha ley 20.

turalmente y perece para su dueño ¹. Si le causa algun daño debe pagar su importe con mas todo el alquiler del tiempo en que se sirvió de ella, y de aquel en que por el daño dejó de usarla. Si dice que ha de ir en ella á una parte y va á otra ó mas léjos, ó la recibe por tiempo determinado y la tiene mas en su poder, y por este motivo se muere ó deteriora, ó si se le alquila para un uso y la destina á otro, ó le quita el aparejo con que se le alquiló y le pone otro, ó le echa mas carga, queda obligado en iguales términos al daño ² *.

25. ACCIONES QUE NACEN DE ESTE CONTRATO. Son las que se llaman de *locacion* y *conduccion*. Ambas son directas, porque tanto el locador como el conductor se obligan desde el principio por la misma naturaleza del contrato, el primero á dar el uso de la cosa arrendada, ó á practicar las obras prometidas, y el segundo á pagar el precio.

26. Aunque se venda la cosa locada no podrá ser despojado de ella el arren-

¹ Febr. quien cit. á Gom. lib. 2 *Var.* cap. 3 n. 22.

² LL. 1 y 6 tit. 17 lib. 3 del F. R.

datario en estos dos casos: 1.º Si hubo pacto de que no se le despojaría durante el tiempo del arrendamiento. 2.º Si el arrendamiento se hizo para toda la vida del arrendatario ó *para siempre tambien del, como de sus herederos* ¹. * Tampoco puede ser despojado el arrendatario, si el locador hipotecó generalmente sus bienes á la seguridad del contrato, ó especialmente la cosa locada, y se obligó á no venderla ni enagenarla durante el arrendamiento ². En el caso de venta de la cosa y despojo del arrendatario, tiene el locador la obligacion que dijimos arriba (n. 18). *

27. Los herederos universales del locador y del arrendatario deben pasar por el arrendamiento que estos hicieron ³. Exceptuase el arrendamiento del usufructo de una finca, porque este derecho es personal; y por tanto si el arrendatario muer-

¹ L. 19 tit. 8 P. 5.

² Febr. quien cita á varios autores, y entre ellos á Greg. Lop. en la glos. 4 de la l. 6 tit. 8 P. 5 en las palabras *Et nota bene*. V. Febr. de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 5 n. 29.

³ L. 2 tit. 8 P. 5 V. el art. 3 del decreto de las Cortes de España que adelante se inserta.

re, no debe suceder en el contrato su heredero, sino que vuelve el usufructo al señor ó al usufructuario de la finca; bien que si tenia satisfecha total ó parcialmente la pensión de aquel año y no percibido el fruto, está obligado el locador á restituir al heredero lo que su causante le anticipó, ó permitirle que recoja los frutos ¹. Si estos son de beneficio eclesiástico, no ha de acudir á la iglesia por su cobro, ni por lo que hubiere anticipado al beneficiado que se los arrendó, sino á los herederos ó fiadores de este ².

28. El beneficiado no tiene obligación de pasar por el arrendamiento del beneficio hecho por su antecesor. Ni el particular sucesor del locador y arrendatario por el que estos hicieron; ni por consiguiente el usufructuario, legatario y donatario de ellos porque son sucesores singulares; ni el sucesor en el mayorazgo por el arrendamiento que hizo el poseedor anterior, á no ser que aquel prestase su consentimiento. Ni el heredero fideicomisa-

1. L. 3. tit. 8. P. 5.

2. L. 9. tit. 17. P. 1.

rio por el que hizo el fiduciario, que es el gravado á la restitucion de la herencia, á ménos que hubiese prestado su consentimiento ¹.

29. El arrendatario puede subarrendar lo que á él se le arrendó con tal que no se le haya prohibido por pacto, y siendo finca debe ser el subarrendatario igualmente idóneo que el arrendatario, y destinarse la finca al mismo uso para que se le dió á este, y por el mismo tiempo ó ménos, teniendo la finca cómoda division, si arrienda parte de ella, y en el supuesto de que no resulte perjuicio al dueño ni á otro inquilino ó colono ² (a).

1. Febrero, quien cita varios autores en apoyo de estas doctrinas. V. Feb. de Tap. lib. 2. tit. 4. cap. 5. n. 25.

2. L. 2. tit. 16. lib. 5. de la Rec., ó 1. tit. 1. lib. 10. de la Nov. Aut. 6. cap. 3. al fin tit. 21. lib. 4. de la Rec. Gom. lib. 2. Var. cap. 3. n. 11. et ibi Ayllon.

(a) * El auto acordado del consejo de 31 de julio de 1792, que es la ley 8. tit. 10. lib. 10. de la N. prohíbe todo subarriendo de las habitaciones sin consentimiento de los dueños ó administradores, y prescribe otras disposiciones sobre arrendamientos. Lo copiamos aquí, advirtiendo que se disputa si está ó no vigente en nuestra república. Lo cierto es que á lo mé-

30. * Las cortes de España decreta-

nos en la ciudad federal se acostumbra con generalidad, y mas de diez años ha, subarrendar las habitaciones y traspasarlas, á ménos que se pacte lo contrario. La ley citada contiene los artículos siguientes.

1.º 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.

2.º Muerto el inquilino pueda continuar en la misma habitacion su viuda, y si no la tuviere ó no quisiere, uno de sus hijos en quien se conviniesen los demas, y no conformándose, el mayor en edad.

3.º Para precaver los daños y perjuicios que la continuacion de estos inquilinatos podria causar á los dueños de casas, se declara que así como por la ley precedente 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 habitándola por otros diez, y empezándose á contar desde la publicacion de este auto, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de dichas habitaciones.

4.º Se prohíbe 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 estuvieren hechos sin esta circunstancia; pero deberán ser preferidos los inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose dere-

ron lo siguiente sobre arrendamientos de

chamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino principal que subarrendó se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo y ha de percibir el dueño de la casa.

5.º Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid el inquilino que ha de habitar la casa, anticipa el importe de medio año; si se verificase que antes de cumplirlo la dejase, el dueño ó administrador le devolverá á prorata 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.º No puedan los dueños y administradores tener sin uso y cerradas las casas, y los jueces los 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.º Las personas que saliesen de la córte con destino ó por largo tiempo, no puedan retener sus habitaciones ni con pretexto de dejar en ellas parte de su familia; pero esta prohibicion no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comision ú otra causa temporal de corta duracion.

8.º Habiendo acreditado la experiencia que se ocupan las casas largo tiempo con los bienes muebles y alhajas de los que mueren para venderlos en

fincas ¹. I. Todas las dehesas, heredades y demas tierras de cualquiera clase per-

almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otro, haciéndose por este medio interminables las almonedas; se declara y manda que se acaben durante los seis meses primeros, y pasados, quede desocupada, aunque no se haya concluido.

9. Ningun vecino pueda ocupar ó tener dos habitaciones, como no sean tiendas ó talleres necesarios á su oficio y comercio.

10. Cuando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta dias, prestando caucion de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

11. Las cesiones ó trasposos que se hicieren de las tiendas de cualquiera especie, casas de trato ó negociacion, sean puramente por el precio en que se regulasen ó conviniessen 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 estuviere situada vaya con el precio que pagaba el inquilino.

12. Sobre el contenido de estas reglas, median- te ser claras, los jueces no admitan demandas ni contestaciones, y las que admitiesen, las determinen de plano y sin figura de juicio.

Véase sobre arrendamientos y subarrendamientos de fincas el número 30 de este título*.

¹ Decreto de 8 de junio de 1813 que se publicó por bando del virey, dado en esta capital á 18 de enero de 1814.

tenecientes á dominio particular, ya sean libres ó vinculadas, se declaran desde ahora cerradas y acotadas perpetuamente, y sus dueños ó poseedores podrán cercarlas, sin perjuicio de las cañadas, abrevaderos, caminos, travesias y servidumbres, disfrutarlas libre y exclusivamente, ó arrendarlas como mejor les parezca. . . . II. Los arrendamientos de cualesquiera fincas serán tambien libres á gusto de los contratantes, y por el precio ó cuota en que se convengan. Ni el dueño ni el arrendatario de cualquiera clase podrán pretender que el precio estipulado se reduzca á tasacion, aunque podrán usar en su caso del remedio de la lesion y engaño con arreglo á las leyes. III. Los arrendamientos obligarán del mismo modo á los herederos de ambas partes. IV. En los nuevos arrendamientos de cualesquiera fincas ninguna persona ni corporacion podrá bajo pretexto alguno alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño. V. Los arrendamientos de tierras ó dehesas, ó cualesquiera otros predios rústicos por tiempo, determinado fenecerán con este, sin necesidad de mutuo desahucio, y sin que el ar-

rendatario de cualquiera clase pueda alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del contrato. Pero si tres dias ó mas despues de concluido el término permaneciese el arrendatario en la finca con aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones. Durante el tiempo estipulado se observarán religiosamente los arrendamientos; y el dueño aun con el pretexto de necesitar la finca para sí mismo no podrá despedir al arrendatario, sino en los casos de no pagar la renta, tratar mal la finca ó faltar á las condiciones estipuladas. VI. Los arrendamientos sin tiempo determinado durarán á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así, avisando á la otra un año ántes; y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesion, una vez desahuciado por el dueño. VII. El arrendatario no podrá subarrendar ni traspasar el todo ni parte de la finca sin aprobacion del dueño ¹; pero podrá sin ella vender

¹ * Esto parece que decide la cuestion sobre su-

ó ceder al precio que le parezca alguna parte de los pastos ó frutos, á no ser que en el contrato se estipule otra cosa. *

31. * Todos los frutos y cosas que produce la alhaja locada y existen en ella están afectos tácitamente á la responsabilidad del arrendamiento y menoscabos que la alhaja padeciere durante él; y así puede el locador retenerlas por derecho pignoraticio, inventariándolas previamente ante testigos ¹, y tiene derecho de preferencia en ellas sobre todos los acreedores del conductor de cualquiera calidad

arriendos y traspasos de casas, pues aunque no se habla de ellas con este nombre, se comprenden en la palabra general *fincas*, y en uno de los objetos del decreto, que es como se dice en su introduccion, *proteger el derecho de propiedad*. Ademas, donde el legislador quiso determinar precisamente las fincas rústicas, lo hizo con toda expresion y claridad, como en los artículos 1.º y 5.º; pero en el 2.º 4.º y 7.º usó de la palabra *fincas*, sin distinguir las rústicas de las urbanas, y añadiendo en los dos primeros el adjetivo *cualesquiera*; y las disposiciones contenidas en ellos convienen tanto á unas como á otras fincas. Sin embargo repetimos que á lo ménos en la ciudad federal se acostumbra subarrendar y traspasar; si no se pacta lo contrario. *

¹ L. 5 tit. 8 P. 5.

que sean ¹. Esta retencion la podria intentar y hacer hoy sin autoridad judicial. Pero debe advertirse que la retencion supone que el dueño tenia en su poder las cosas que retiene, y que podia retenerlas sin usar de medios violentos. Puede suceder que el colono deje libre la heredad á disposicion del dueño, en cuyo caso si repite algunos frutos que dejó en ella usará bien el dueño del derecho que tiene para retenerlos por las obligaciones que ha contraido el arrendatario ². *

32. *El dueño tiene derecho pignoraticio sobre los bienes existentes en la cosa locada por el arrendamiento que se le deba, aunque sean del subarrendatario, porque están afectos tácitamente á su responsabilidad, y se entiende que este cuasi contrajo con el dueño, introduciendo sus bienes en la cosa locada ³. *

33. Como este contrato da utilidad á los dos contrayentes, se deberá prestar en él la culpa leve, esto es, deberá po-

1 L. 22 cap. 3 tit. 21 lib. 4 de la R.

2 Febr. de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 5 n. 14 y nota.

3 L. 5 tit. 8 P. 5. Gom. lib. 2 Var. cap. 2 n. 12 et ibi Ayllon V. Febr. de Tap. lib. 2 tit. 4 cap. 5 n. 31.

ner cada uno de ellos en lo que es de su obligacion aquella diligencia que pone en sus cosas ¹. Si el locador de obras ofreciese la diligencia, ó las alquilara para cosa que exige mucho cuidado, deberia prestar tambien la culpa levísima, ó lo que es lo mismo poner cuanta diligencia pudiese. La ley ² que asi lo previene solo exceptúa la ocasion ó caso fortuito.

TITULO XIV.

De los Censos.

Tit. 15 lib. 5 de la R. Tit. 15 lib. 10 de la N.

- | | |
|---|--|
| 1. Definicion del censo. Su division en <i>enfitéutico, reservativo y consignativo</i> . | precio del censo enfitéutico. |
| 2. Definicion del enfitéutico ó enfitéusis. | 6. Censo reservativo, qué es. |
| 3. Derechos ó acciones que por lo regular competen al censalista ó señor del dominio directo. | 7. Calidades en que conviene con el enfitéutico, y calidades en que se diferencia de él. |
| 4. Derechos del enfitéuta. | 8. Calidades en que conviene con el consignativo y calidades en que se diferencia de él. |
| 5. Observaciones sobre el | 9. Se puede constituir por |
| 1 LL. 7 y 14 tit. 8 P. 5. | |
| 2 L. 8 tit. 8 P. 5. | |