

dando, no debe quitarse el del fisco (1). De la retroventa no se debe otra alcabala, porque no tanto se considera nueva venta como rescision de la primera, y en fuerza del pacto que en ella se puso. Pero si este no se estipuló al hacerse la primera venta, sino que se añadió despues, se debería alcabala por la retroventa, porque entónces antes de hacerse la adición quedó consumada del todo la venta primera, sin respecto ninguno á la retroventa, que por lo mismo debe considerarse como nueva venta (2)

6. Cuando se verifica retracto legítimo se debe solo una alcabala, porque al pasar la cosa al retrayente no se verifica nueva venta, sino que por disposicion de la ley queda este subrogado en lugar del primer comprador.

7. Si se rescinde la venta por beneficio de la ley, volviendo la cosa al vendedor sin que intervenga retracto ni pacto, como sucede en las que se rescinden por engaño en mas de la mitad del precio, ó por la accion redhibitoria, se debe alcabala (3), porque la venta no se resuelve en este caso por pacto, ni por el mismo derecho, sino por sentencia del juez á que dieron motivo injusto los contrayentes. Lo mismo sucede en las ventas que se rescinden por haberse celebrado con miedo justo ó por dolo incidente en el contrato (4).

8. Si la venta que hizo un menor se rescinde por la restitucion *in integrum*, no se causa alcabala de tal venta, porque ademas de no haber dado motivo á ello ninguna 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

(1) Parlad., lib. 1, *Rer. quot.*, cap. 3, § 4, n. 9. — (2) Gutierr. y Mol. en los lug. cit. — (3) Gutierr., lib. 7. — (4) Id., id., *quest.*
14. Parlad., lib. 1, cap. 3, § 5.

quién. Pero está declarado (1) 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.

Tít. 8, P. 3.

- | | |
|---|--|
| 1. Explicacion de las palabras <i>loguero</i> y <i>arrendamiento</i> . | 7. Precio, debe ser verdadero, justo y cierto. Cuándo puede tener variación por aumento ó disminucion de frutos de la cosa locada. |
| 2. Definicion del arrendamiento. En qué se diferencia de la compra y venta. | 8. Cuándo no tendrá lugar la baja del precio. |
| 3. Cuando se llama <i>alquiler</i> y cuándo <i>ajuste</i> . | 9. El arrendatario de rentas fiscales no puede pretender descuento ni alegar lesion, etc. |
| 4. Acepccion de las palabras <i>arrendar</i> y <i>arrendador</i> . Fijase el nombre de <i>dueno</i> ó <i>locador</i> para el que da el arrendamiento, y el de <i>arrendador</i> ó <i>arrendatario</i> para el que recibe. | 10. Del caso en que los frutos de la heredad arrendada sean dobles de los que solia producir tomando un año con otro. |
| 5. Circunstancias esenciales de este contrato: cosa cierta, precio, aptitud en los contrayentes y su consentimiento. | 11. De las pujas en los arrendamientos de rentas fiscales. |
| 6. Cosas que se pueden y cosas que no se pueden arrendar. | 12. De las pujas en los arrendamientos de bienes de <i>proprios</i> y <i>arbitrios</i> . |
| | 13. Quiénes pueden y quienes |

(1) Rl. cédula de 17 de junio de 1793, ó l. 24, tit. 24, lib. 10 de la N.

- 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 precedentes. 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. Deberestituirlas 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 a quiescencia 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 cortes de España sobre arrendamientos y subarrendamientos de fincas.
31. Responsabilidad á que están 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. La ley (1) 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 dueño (3); 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 tambien *alquiler* (4), 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 recibe (5). Por eso no seguimos á los autores (6) 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.

(1) L. 1, tit. 8, P. 3. — (2) La misma ley. — (3) L. 3, tit. 30, P. 3. — (4) L. 3, tit. 8, P. 3. — (5) LL. 21, 24 y otras del mismo tit. y P. — (6) Asso y Manuel. Instituciones del derecho de Castilla.

5. Las circunstancias esenciales de este contrato son como en el de compra y venta, *cosa cierta, precio, aptitud en los contrayentes 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 determinado (1), y tambien aquellos derechos que pueden transferirse á otro por utilidad suya. Los oficios públicos de jurisdiccion 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 pertenecerles (2). Tampoco deben arrendarse los oficios de escribanos (3), si no son los que estuvieren vacantes (4); pero la costumbre general está en contra de la prohibicion. La disposicion pontificia (5) 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 profanos (6).

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. Para que sea justo debe arreglarse á las leyes ó costumbre del pais; y no habiéndola, se hará una convencion equitativa entre las partes (7). 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 cosa que *no fuese muy acostumbrada*, no está

(1) LL. 2 y 3, tit. 8, P. 3. — (2) L. 8, tit. 3, lib. 7 de la R. ó 4, tit. 6, lib. 7 de la N., y real provision de 28 de abril de 1786, acordada sobre su observancia. — (3) LL. 41 y 42, tit. 20, lib. 2 de la R. ó 8 y 9, tit. 6, lib. 7 de la N., y 4, tit. 23, lib. 4 de la R. ó 49, tit. 13, lib. 7 de la N. — (4) V. la Rec. *De Aut. acord.*, etc., del Sr. Beleña, providencia 367, tom. 1, pag. 274 del tercer folio. — (5) Extrav. *Ambitiosa: De reb. Ecclesiarum alienand.* — (6) Febrero de Tapia, tit. 4, cap. 3, n. 6. — (7) L. 4, tit. 8, P. 3.

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 percibir (1). Gregorio Lopez (2), 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 eleccion (3) pagar al dueño todo el arrendamiento 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 arrendamiento (4). Molina (5) y Covarrubias (6) tratan extensamente de este asunto, y el segundo dice haber visto muchas veces que la chancillería 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 cuanto 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 muchisimas 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 ocasion (7). La ley (8) señala tambien otro caso, y es el de que habiéndose hecho el arrendamiento por dos ó mas años, se pierdan los frutos y se cojan con tanta abundancia en el ante-

(1) L. 22, tit. 8, P. 3. — (2) Glos. 3 de la misma l. 22. — (3) La misma l. 22. — (4) La misma l. 22. — (5) *De just. et jur.*, tract. 2, disp. 493. — (6) *Practic., quæst.* cap. 30. — (7) L. 23, tit. 8, P. 3. — (8) La misma l. 23.

rior 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 pedirse-lo 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 relacion 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 fe de ello bajo la pena de mil maravedis (1).

10. Si la heredad arrendada produjere tantos frutos en un año que llegaren á ser 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 (2). La razon es, que así como el dueño sufre pérdida cuando no hay frutos, debe tener utilidad cuando los haya 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

(1) LL. 2, 12 y 13, tit. 9, lib. 9 de la R. cit. en el Febr. de Tap., tit. 4, cap. 3, n. 20. — (2) L. 23, tit. 8, P. 3.

para el erario, y la otra para aquel individuo á cuyo favor se habia rematado, y es excluido por la puja (1). Despues del segundo remate no puede admitirse puja, sino es por voluntad de las partes, ó cuando fuere tan grande que importare la cuarta parte de la renta (2), y esta es la que suele llamarse *cuarta puja*. De esta materia tratan las leyes del tit. 13, lib. 9 de la R.

12. Todas las circunstancias prevenidas para estas pujas está mandado (3) 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 remate (4), 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 puja (5). Sobre los arrendamientos y administracion de los ramos de propios y arbitrios, véase la Ordenanza de intendentes (6).

13. APTITUD DE LOS CONTRAYENTES. — Todo el que tiene facultad de contratar puede ser locador y arrendatario (7). Los corregidores no pueden arrendar sus oficios, ni los que por aquel destino deban proveer (8), ni los prelados eclesiásticos los suyos, ni poner vicario recibiendo precio en pago (9). Los caballeros, esto es, los soldados y oficiales de la corte no pueden ser ar-

(1) LL. 2 y 3, tit. 13, lib. 9 de la R. — (2) L. 3, tit. 13, lib. 9 de la R. — (3) L. 23, tit. 16, lib. 7 de la N. — (4) L. 26, tit. 16, lib. 7 de la N. — (5) L. 23 del mismo tit. y lib. — (6) Art. 31 y siguientes hasta 33. — (7) L. 2, tit. 8, P. 3 y 7; tit. 17, lib. 3 del F. R. — (8) L. 8, tit. 3, lib. 7; l. 13, tit. 6, lib. 3 de la R. ó 4 y 6, tit. 6, lib. 7 de la N. — (9) L. 8, tit. 17, P. 1.

rendatarios de campos agenos, porque no se embaracen para el servicio (1). 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 de privacion de ellos y de perder la cuarta parte de sus bienes (2). Los eclesiásticos tampoco pueden serlo si no dan fianzas legas, llanas y abonadas (3). 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 contratos (4). 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 restitution, y el escribano que sin este requisito lo admitiere, incurre en pena de dos mil maravedis (5).

14. En cuanto al *consentimiento de los contrayentes* veáse 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 contra-

(1) L. 2, tit. 8, P. 3. — (2) L. 3, tit. 3, 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. — (3) L. 8, tit. 10, lib. 9 de la R. ó 4, tit. 10, lib. 10 de la N. — (4) L. 10, tit. 34, lib. 7 de la N. — (5) L. 6, tit. 10, lib. 9 de la R. citada en el Febr. de Tap., tit. 4, cap. 3, n. 20.

to, 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 entónces 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 fe, 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 arrendó (1).

17. Todo arrendatario de derechos fiscales debe ser favorecido de las justicias para que en la cobranza tenga toda facilidad y buen despacho (2).

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,

(1) Ley 21, tit. 8, P. 3. — (2) L. 44, lib. 8, tit. 13 de la R. de I.

pues por la naturaleza del contrato está sujeta al total saneamiento de lo referido, aunque no se exprese, á ménos que se pacte lo contrario (1). 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 comodamente; 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 locacion (2); 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 reintegro (3); 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 compelido á su abono (4). 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 (5), y tambien los intereses y daños que se le causen (6). El fisco no está obligado á estos pagos (7).

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 (8). Si no lo hiciere, puede el locador qui-

(1) Febr. de Tap., tit. 4, cap. 3, n. 8. V. las ll. 14 y 21, tit. 8, P. 3. — (2) L. 24, tit. 8, P. 3. — (3) Gom., lib. 1, var., cap. 3, n. 20. — (4) L. 24, tit. 8, P. 3. — (5) L. 19, tit. 8, P. 3. — (6) Greg. Lop. en esta ult. l., glos. 4. — (7) Febr. de Tap., lib. 2, tit. 4, cap. 3, n. 29. V. el n. 26 de este título. — (8) L. 4, tit. 8, P. 3.

tarle la cosa arrendada (1). 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 (2). Cuando son muchos los arrendatarios de la cosa, no puede ser reconvenido cada uno mas que por su parte, á no ser que se hayan obligado por el todo (3). 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 sufrio menoscabo por el abandono del arrendatario, se lo podrá reclamar el dueño (4).

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 (5); pero si es casa ó tienda, puede el dueño quitársela por las causas siguientes que expresa la ley (6)..... « 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 more; ó ha enemistad en » aquella vecindad en que mora, ú otra premia porque » non osa morar en ella; ó si casase él alguno de sus hijos, » ó si los ficiere 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 sobredichos tenuto es el señor de la casa de » dar al alquilador otra en que entre atal con que le plega » fasta el tiempo en que debe morar en la otra, ó de des-

(1) L. 3, tit. 8, P. 3. — (2) Febrero, quien cita la ley *Quicumque*, 3 cap. *De apoch. pub.* Amay en ella n. 26. Pareja *De edition.*, tom. 2, tit. 7, resolut. 10, n. 60 al 73. V. Febr. de Tap., lib. 2, tit. 4, cap. 3, n. 13. — (3) L. 2, tit. 16, lib. 3 de la R. ó 1, tit. 1, lib. 10 de la N. — (4) Gom., lib. 1, var., cap. 3, n. 1 y sig. Ferrar. *Bibliot.*, verb., *Locatio*. — (5) L. 6, tit. 8, P. 3. — (6) La misma.

» contarle del loguero tanta parte cuanta viniere en aquel
 » tiempo que debe en ella morar. La tercera razon es cu-
 » ando el que toviese la cosa logada usase mal della, faci-
 » endo en ella algun mal, porque se empeorase, ó llegan-
 » do en ella malas mugeres ó malos omes, de que se sigui-
 » ese mal á la vecindad. La cuarta es si alogase la casa
 » por quatro años ó cinco, habiendo á dar por ella cada
 » año loguero cierto, casi pasasen dos años que non
 » pagase lo que habia 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 to-
 » viese alogada ó alquilada, magüer el otro non quiera.»
 Sobre esta ley véase á Gregorio López (1), á Gomez (2),
 y Ayllon (3). El primero, explicando las palabras *ó si*
los ficiese caballeros, dice que tal vez se pusieron, por-
 que segun costumbre antigua de España, los caballeros
 (soldados) solian habitar separados de sus padres; y
 añade que por esta razon deberá decirse lo mismo, si el
 hijo por ser juez ó abogado necesitase casa separada de
 la de su padre. El segundo opina que para ser causa de
 expulsion el no poder el dueño continuar viviendo en
 la casa de su morada, es menester que esta necesidad
 suceda despues de hecho el arrendamiento. Sobre las
 causas por que puede el dueño despedir al arrendatario
 de una finca, véase el art. V. del decreto de las córtes
 de España que se inserta adelante.

21. Está obligado el arrendatario á cuidar las cosas que
 se le arriendan, de suerte que no se disminuyan ni deterio-
 ren por su culpa ú omision ó por enemigos suyos; y con-
 cluida la locacion debe volverlas sin deterioro al locador.
 Si no lo hiciere, está obligado á satisfacer al dueño los inte-
 reses y menoscabos que justifique habérsele irrogado (4).
 Y si deteriora de tal modo el fundo rústico que se dismi-

(1) Glos. 5, l. 6, tit. 8, P. 5. — (2) Lib. 2, var., cap. 3, n. 6. —
 (3) Num 7. — (4) LL. 7 y 18, tit. 8, P. 5.

nuya 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 arrenda-
 miento; 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 (1). 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 días 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
 locacion (2) con las mismas calidades, condiciones, hi-
 poteca y seguridades dependientes de la voluntad de
 los contrayentes como accesorias al contrato de loca-
 cion. 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 accion (3). Si la cosa locada es
 casa ú otro edificio, está obligado el arrendatario á sa-
 tisfacer 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 cultivar-
 las en determinado tiempo para que fructifiquen (4).

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 con-

(1) L. 18, tit. 8, P. 5. — (2) Decreto de las cortes de España de
 8 de junio de 1813 que adelante se inserta. — (3) Febr. de Tap.,
 lib. 2, tit. 4, cap. 5, n. 27. — (4) L. 20, tit. 8, P. 5. Gom., l. 2, var.,
 cap. 3, n. 15 al 17. Ayllon. V. Greg. Lop. en dicha ley 20.

trario se presume que murió naturalmente 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 esto 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 arrendatario en estos dos casos: 1º Si hubo pacto de que no se le despojaría durante el tiempo del arrendamiento. 2º Si el arrendamiento se hizo para toda la vida del arrendatario ó *para siempre tambien del, como de sus herederos* (3). 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 (4). En el caso de la venta de la cosa y despojo del arrendatario, tiene el locador la obligacion que dijimos arriba (nº 18).

(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. — (3) L. 19, tit. 8, P. 3. — (4) Febr. quien cita á varios autores, y entre ellos á Greg. Lop. en la glos. 4 de la l. 6, tit. 8, P. 3 en las palabras: *Et nota bene*. V. Febr. de Tap., lib. 2, tit. 4, cap. 3, n. 29.

27. Los herederos universales del locador y del arrendatario deben pasar por el arrendamiento que estos hicieron (1). Exceptuase el arrendamiento del usufructo de una finca, porque este derecho es personal; y por tanto si el arrendatario muere, 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 pension 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 (2). 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 (3).

28. El beneficiado no tiene obligacion 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 fideicomisario por el que hizo el fiduciario, que es el gravado á la restitucion de la herencia, á ménos que hubiese prestado su consentimiento (4).

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 di-

(1) L. 2, tit. 8, P. 3. V. el art. 3 del decreto de las córtes de España que adelante se inserta. — (2) L. 3, tit. 8, P. 1. — (3) L. 9, tit. 17, P. 1. — (4) Febrero, quien cita varios autores en apoyo de estas doctrinas. V. Febr. de Tap., lib. 2, tit. 4, cap. 3, n. 25.

vision, si arrienda parte de ella, y en el supuesto de que no resulte perjuicio al dueño ni á otro inquilino ó colono (1).

(1) 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.

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 ménos 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.

1º 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.

2º 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.

3º 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.

4º 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 derechamente 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.

5º Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid el inquilino que ha de habitar la casa, anticipa el importe

30. Las cortes de España decretaron lo siguiente sobre arrendamientos de fincas (1). I. Todas las dehesas, heredades y demas tierras de cualquiera clase pertenecientes á dominio particular, ya sean libres ó vin-

de medio año; si se verificase que ántes 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.

6º 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.

7º Las personas que saliesen de la corte 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 ó otra causa temporal de corta duracion.

8º 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 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.

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

10º 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.

11º Las cesiones ó traspasos que se hicieren de las tiendas de cualquiera 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 habi-

(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.

culadas, se declaran desde ahora cerradas y acotadas perpetuamente, y sus dueños ó poseedores podrán cercarlas, sin perjuicio de las cañadas, abrevaderos, caminos, travesías 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 fenece- rán con este, sin necesidad de mutuo desahucio, y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del contrato. Pero si tres días 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 necesi-

tacion en que estuviere situada vaya con el precio que pagaba el inquilino.

12º Sobre el contenido de estas reglas, mediante 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 titulo.

tar 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 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 pignoratario, inventariándolas previamente ante testigos (2), y tiene derecho de preferencia en ellas sobre todos los acreedores del conductor de cualquiera calidad que sean (3). Esta retencion la podria intentar y hacer hoy sin autoridad judicial. Pero

(1) Esto parece que decide la cuestion sobre subarriendos 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 1º y 5º; pero en el 2º, 4º y 7º usó de la palabra *fincas*, sin distinguir las rústicas de las urbanas, y añadiendo en los primeros el adjetivo *cualquiera*; 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.

(2) L. 5, tit. 8, P. 3. — (3) L. 22, cap. 3, tit. 21, lib. 4 de la R.

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 (1).

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 contrato con el dueño, introduciendo sus bienes en la cosa locada (2).

33. Como este contrato da utilidad á los dos contrayentes, se deberá prestar en él la culpa leve, esto es, deberá poner cada uno de ellos en lo que es de su obligacion aquella diligencia que pone en sus cosas (3). Si el locador de obras ofreciese la diligencia, ó las alquilara para cosa que exige mucho cuidado, debería prestar tambien la culpa levisima, ó lo que es lo mismo, poner cuanta diligencia pudiese. La ley (4) que así lo previene, solo exceptúa la ocasion ó caso fortuito.

(1) Febr. de Tap., lib. 2, tit. 4, cap. 3, n. 14 y nota. — (2) L. 3, tit. 8, P. 3. Gom., lib. 2, var., cap. 2, n. 12 et ibi Ayllon. V. Febr. de Tap., lib. 2, tit. 4, cap. 3, n. 31. — (3) LL. 7 y 14, tit. 8, P. 3. — (4) L. 8, tit. 8, P. 3.

TITULO XIV.

DE LOS CENSOS.

Tit. 13, lib. 3 de la R. Tit. 13, lib. 10 de la N.

1. Definicion del censo. Su division en *enfiteútico, reservativo y consignativo*.
2. Definicion del enfiteútico ó enfiteúsis.
3. Derechos ó acciones que por lo regular competen al censalista ó señor del dominio directo.
4. Derechos del enfiteúta.
5. Observaciones sobre el precio del censo enfiteútico.
6. *Censo reservativo*, qué es.
7. Calidades en que conviene con el enfiteútico, y calidades en que se diferencia de él.
8. Calidades en que conviene con el consignativo, y calidades en que se diferencia de él.
9. Se puede constituir por convencion, ó por testamento. Puede ser perpetuo durante la vida del censuario, ó absolutamente redimible.
10. *Censo consignativo*, por qué se llama así. Cómo se constituye.
11. Su definicion.
12. Se divide en *pecuniario y fructuario, en perpetuo y temporal*. El perpetuo se subdivide en *irredimible y redimible*. Cuál se llama *al quitar* y cuál *vitalicio*.
13. Sobre la division del mismo censo en *real y personal*.
14. Los juros son censos consignativos.
15. Deben considerarse en el censo el *precio ó capital, la pension ó rédito y la cosa* en que el censo se constituye.
16. Cuestion sobre si el precio debe consistir ó no en dinero.
17. El precio ha de ser justo. Tasas hechas por las leyes. No hay tasa para el censo irredimible.
18. Disposiciones sobre la pension ó rédito del censo al quitar.
19. Opinion sobre que la cosa en que se constituye el censo tiene la calidad de hipoteca.
20. Opinion sobre que la constitucion de censo debe considerarse como una servidumbre de la cosa en que se impone.
21. Efectos consiguientes, á esta sentencia.