

## ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL ARRENDAMIENTO URBANO A TRAVÉS DEL ESTUDIO DE UN CONTRATO DEL SIGLO XVIII

Faustino Martínez Martínez\*

Universidad de Santiago de Compostela

SUMARIO: 1.- Introducción. 2.- El marco jurídico: breve referencia a la evolución histórica del arrendamiento urbano en el Derecho español. 3.- El contrato del siglo XVIII: a) las partes; b) la casa; c) la renta; d) la duración; e) otras cláusulas; f) la sumisión jurisdiccional; g) la renuncia al senadoconsulto Veleyano. 4.- Conclusiones.

### 1. Introducción

El estudio de los documentos de aplicación del Derecho ha de ser un complemento necesario para conocer en profundidad lo que ha sido un ordenamiento jurídico en el pasado. No sólo porque esa documentación permite reconstruir -en los casos en que es la única fuente que conservamos de ciertos períodos históricos- el Derecho vivido en la realidad, sino porque además permite verificar el grado de aceptación social o de realización efectiva de una serie de normas reguladoras de la convivencia, finalidad última que ha de cumplir el Derecho en toda comunidad social.

Señalaba GARCÍA-GALLO que el Derecho de una sociedad en una determinada época es siempre uno sólo y el mismo, aunque en él pueden darse diferentes niveles de conocimiento y de aplicación. Junto a los niveles oficial, culto y popular, el ilustre historiador situaba el “nivel de aplicación efectiva” que se manifestaría a través de la actuación de las autoridades, en las decisiones de los jueces y en la práctica judicial, así como en la elaboración

---

\* Área de Historia del Derecho y de las Instituciones. Facultad de Derecho

de los documentos relacionados con la vida del Derecho (1). Estos últimos, en sus variadas formas -diplomas, protocolos notariales, registros, regestas, fórmulas, etc.-, nos van a mostrar la realidad vital de un ordenamiento. Son fuentes que podemos calificar como mediatas o indirectas, a través de las cuales se nos permite llegar a saber cómo se conocían y cómo se plasmaban en la práctica las normas que conformaban un ordenamiento jurídico concreto.

Dentro de esas fuentes de conocimiento mediatas, escritas, relacionadas con la vida efectiva del Derecho, deben destacarse por su especial importancia los protocolos notariales, esto es, las series ordenadas de las matrices de todos aquellos documentos autorizados por los notarios o escribanos.

El papel capital que para el estudio del Derecho vivido, del Derecho real, tienen las escrituras de los notarios ha sido expresado de modo muy gráfico por el profesor X. R. BARREIRO FERNÁNDEZ, cuando afirmaba que “*el protocolo es para el historiador un manantial*”, una auténtica fuente de conocimiento, de noticias, de hechos de antaño, que permite no sólo conocer el Derecho practicado, sino también otras cuestiones económicas y sociales que pueden presentar conexiones con el mundo jurídico (2). Pero ya con algunos siglos de anterioridad, esa enciclopedia del saber jurídico que son las Partidas de Alfonso X -quien, por otra parte, fue uno de los primeros monarcas que dio una regulación exhaustiva y completa al oficio de

---

(1) GARCÍA-GALLO, A. . “Del testamento romano al medieval. Las líneas de su evolución en España”, en *Estudios de Historia del Derecho Privado*. Sevilla, 1982, págs. 279-280.

(2) BARREIRO FERNÁNDEZ, X . R . . “Los protocolos notariales y el historiador”, en *El Notariado. Una necesidad de ayer y de hoy*, La Coruña, 1993, págs. 23-27. Sobre metodología relacionada con los protocolos notariales, pueden consultarse, con carácter general, los trabajos recogidos en las *Actas del II Coloquio sobre Metodología Histórica Aplicada: la documentación notarial y la Historia*, celebrado en Santiago de Compostela del 28 de septiembre al 1 de octubre de 1982, publicadas en 1984, y EIRAS ROEL, A. , *et alii* , *La Historia Social de Galicia en sus fuentes de protocolos*, Universidad de Santiago de Compostela, 1981; y, más en concreto, EIRAS ROEL, A. , “La metodología de investigación histórica sobre documentación notarial: para un estado de la cuestión. Introducción general”, en *Actas del II Coloquio* , tomo I, págs. 13-30, y “El protocolo notarial en la historia urbana”, en *Historia y Documentación notarial. El Madrid del Siglo de Oro*, Madrid, 1992, págs 47-68.

escribano (3)-, aludía en una de sus leyes a las clases de notarios que existían, diferenciando entre aquellos que trabajaban con el monarca, en labores palatinas, y los que cumplían sus funciones en otros ámbitos distintos a la Corte (4).

Su importancia como operador en el tráfico jurídico-económico no la pasa por alto el monarca castellano-leonés, en tanto en cuanto de la actuación de los escribanos se derivan grandes beneficios para la comunidad:

*“et el pro que nasce dellos es muy grande quando facen su oficio lealmente; ca se desembargan et se acaban las cosas que son meester en el regno por ellos, et finca remembranza de las cosas pasadas en sus registros, en las notas que guardan et en las cartas que facen, asi como mostramos en el titulo que fabla de las escrituras”* (5).

El Archivo de la Catedral de Santiago de Compostela nos ofrece un instrumento cualificado para el conocimiento y estudio del Derecho que se aplicaba en la ciudad y en sus aldeaños mediante del examen de los protocolos de diversos escribanos que desarrollaron sus funciones en la ciudad desde el siglo XVI hasta el siglo XVIII (6). La lectura de los citados documentos

---

(3) Sobre la historia de la legislación notarial, BONO, J. . *Historia del Derecho Notarial español*. 2 tomos, Madrid, 1979. Es precisamente en el siglo XIII, siguiendo la citada obra (tomo I, pág. 231) cuando se opera una transformación de capital importancia: el *scriptor* profesional y la *scriptura* privada se convierten en el *publicus notarius* y en el *instrumentum publicum*, con las características y la significación actualmente vigentes. Todas estas innovaciones serán introducidas por el Fuero Real, el Espéculo y las Partidas.

(4) Partida 3, 19, 1, *“Qué quiere decir escribano, et cuántas maneras dellos et que pro nasce de su oficio: Escribano tanto quiere decir como home que es sabidor de escrebir et son dos maneras dellos; los unos que escriben los previllejos, et las cartas et las actas en casa del rey, et los otros son los escribanos públicos que escriben las cartas de las vendidas, et de las compras, et de los pleytos, et de las posturas que los homes ponen entre sí en las cibdades, et en las villas”*. Manejo la edición de la Real Academia de la Historia, Madrid, 1807.

(5) *Íbidem*.

(6) Para la elaboración de este trabajo, he manejado los siguientes legajos del Archivo de la Catedral de Santiago de Compostela (en adelante, ACSC), correspondientes todos ellos a *Protocolos Notariales*: del siglo XVI, los legajos 656 - I , 656 - L, 656 - M, 656 - N, 655 - B, 644 - A y 659 - B; del siglo XVII, los legajos 647 - B, 647 - C, 682 - L, 655 - Y, 682 - LL, 682 - C, 682 - G, 682 - F, 682 - T, 683 - E, 660 - A y 650 - B; del siglo XVIII, los legajos 698 - Y, 698 - Z, 698 - AD, 698 - AE, 698 - AL, 698 - ALL, 698 - AM, 698 - AN y 698 - AÑ. La identificación del escribano al que pertenecen los respectivos protocolos se efectuará en las correspondientes notas a pie de página .

permite observar las relaciones jurídicas más usuales en tiempos pasados, siendo los contratos de arrendamiento de casas -o como variedad alternativa, los *foros* de viviendas- una figura residual, poco abundante. Predominan en los protocolos consultados compraventas y donaciones, cartas de poder y de pago de deudas, constituciones de dotes, así como testamentos, mejoras, partijas y otros negocios jurídicos relacionados con la sucesión. Junto a estas instituciones, se pueden observar otras de marcado cariz canónico, como las renunciaciones a beneficios y canonjías, compromisos sobre idénticas materias, o arriendos de sinecuras. Pero las modalidades contractuales de explotación de bienes por medio de la cesión del uso y disfrute de los mismos, es decir, los arrendamientos, gozan de una menor plasmación escrita. No obstante lo dicho, dentro de la escasez documental referida a los arrendamientos, son bastante frecuentes los que tiene por objeto auténticas unidades patrimoniales (7) o bienes individuales de naturaleza rústica, junto con los *foros* tanto urbanos como rurales (8).

El objeto de estas líneas va a centrarse en el comentario de un modelo de contrato de arrendamiento del siglo XVIII, celebrado en la ciudad de Santiago de Compostela (9). La finalidad que perseguimos es cotejar el grado

- 
- (7) Las denominaciones de estas unidades patrimoniales no son uniformes. Se habla tanto de *casales* como de *lugares*. P. ej. ACSC, leg. 698 - Z, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1767, f. 1, donde se recoge un arrendamiento que hace el Colegio de la Compañía de Jesús, por medio de su representante, a una serie de labradores y que tiene por objeto el *lugar* de Chouciños con todas sus casas, heredades, labradíos, montesías, molinos, aguas de riego, etc., además de otras *leiras*. Otro ejemplo puede consultarse en ACSC, leg. 698 - AE, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1773, f. 3, en el que consta cómo el Convento de Santo Domingo, mediante su procurador fray Ambrosio de Santo Tomás, arrendó a Diego de Villena y otros labradores el lugar de Merino con todas sus casas, *celeiros, airas*, huertas, casares, heredades, labradíos, montesías, prados, dehesas, sotos de castaños, *chouxas*, montes, fuentes, aguas de riego, además de los usos, costumbres, derechos y servidumbres que correspondían al citado lugar.
- (8) La terminología con que se alude a estos bienes individuales -y no pertenecientes a un grupo patrimonial- es asimismo variada (*agras* o *leiras*), v. gr., en ACSC, leg. 655 - I, *protocolos de Gregorio Sánchez de Boado*, año 1693, f. 35: Santiago López, maestro de arquitectura, arrienda a Pedro Cunqueiro una *leira* por cinco *ferrados* de trigo y cinco años de duración. Aunque también se hace mención a otros bienes con otras denominaciones menos costumbristas. V. gr. en ACSC, leg. 698 - AL, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1780, ff. 4 y 6: Fructuoso de Rendo y Lobato, por poder de Bernardino Basadre y Zúñiga, arrienda dos huertas a Benito de Resua y Antonio Costas, respectivamente.
- (9) Sin perjuicio de hacer referencia a otros protocolos, el punto de partida lo va a conformar el contrato de arrendamiento de una casa concertado entre la Compañía de Jesús y Andrés Fernández e hijas, en ACSC, leg. 698 - Y, *protocolos de Pedro de Barcala*, f. 8.

de aplicación práctica del Derecho oficial en España durante dicha época, es decir, verificar si la legislación del momento tenía su correspondiente reflejo en la realidad, en el Derecho vivido, así como detectar las posibles alteraciones o modificaciones que esa realidad, siempre dinámica, cambiante, evolutiva, forzaba a implantar a los operadores del tráfico jurídico (10).

Debemos efectuar, en último lugar, una precisión: hemos elegido un contrato que nos ha parecido modélico o arquetípico. Pero eso no quita representatividad al mismo, ya que la labor práctica de los escribanos solía efectuarse siguiendo unas fórmulas, más o menos extendidas, que aquéllos se limitaban a cubrir, insertando aquellas variaciones, pactos o cláusulas que las partes estimaban oportuno incluir en función de sus propias necesidades o de sus propios intereses. Ello implica que algunas cláusulas de estilo, como los encabezamientos, ciertas invocaciones religiosas, etc., se repitan constantemente en la documentación manejada.

Precisamente, en sede de arrendamientos, la Partida 3, dedicada al Derecho Procesal (11), al hablar de las escrituras o *cartas*, nos mostraba un modelo de carta de arrendamiento urbano, donde se efectuaba una mención

---

(10) Una visión general sobre estos contratos -su cuantificación, las variaciones en las rentas, los derechos señoriales anexos a los mismos, etc.- puede consultarse en BARREIRO MALLÓN, B. , "Los contratos de foro y arrendamiento en los siglos XVII y XVIII", en la ya citada *Historia Social de Galicia en sus fuentes de protocolos*, págs. 275-289.

(11) La razón por la cual figura en esta Partida 3 la carta del contrato de arrendamiento de casas obedece, según se desprende del prefacio al título 18 de la citada Partida, a los beneficios y utilidades que se obtienen de la plasmación por escrito de los diversos contratos que los hombres celebran entre sí, lo cual va a tener una especial importancia en materia probatoria: "El antigüedad de los tiempos es cosa que face á los homes olvidar los fechos pasados; et por ende fue meester que fuese fallada escriptura porque lo que ante fuera fecho non se olvidase, et sopiesen los homes por ella las cosas que eran acaescidas, bien como si de nuevo fuesen fechas; et mayormente porque los pleytos, et las posturas et las otras cosas que facen et ponen los homes cada dia entre si unos con otros, non podiesen venir en dubda et fuesen guardadas en las maneras que fuesen puestas. Et pues que de las escripturas tanto bien viene que en todos los tiempos tienen pro, como que facen membrar lo olvidado, et afirman lo que es de nuevo fecho, et muestran carreras por do se enderesce lo que ha de seer, derecho es que fagan lealmente et sin engaño, de manera que se puedan entender bien et sean complidas, et señaladamente aquello de que podrie nacer contienda entre los homes ... queremos aquí decir de todas las escripturas de qual natura quier que sean de que puede nacer prueba ó averiguamiento en juicio, que es otra manera de prueba á que llaman voz muerta".

a los *pleytos* o pactos más característicos del contrato en cuestión (12). Algunos tratadistas posteriores asimismo incluyeron en sus obras fórmulas varias para toda suerte de negocios jurídicos, incluidos los arrendamientos de casas (13). En el caso del contrato que nos ocupa, hay que mencionar,

- (12) Partida 3, 18, 73, "*Cómo debe seer fecha la carta quando alguna da sus casas á alquilé a otri : Alquilan los homes sus casas á otros, et la carta de alquilé debe seer fecha en esta guisa: Sepan quantos esta carta vieren como Gonzalo arrendóa et otorgó en nombre de alquilé á Pedro unas sus casas que son en tal logar, de manera que pueda morar en ellas et tenerlas desde el dia de Sant Miguel fasta un año, el qual Gonzalo sobredicho prometió á Pedro que el otorgamiento deste alquilé que lo habrie por firme, et non venire contra èl en ninguna manera fasta el plazo desuso dicho, et que non le tomarié estas casa, nin las empeñaríe nin las enagenaríe fasta el plazo cumplido, ante la defendrie et ampararíe de todo home que le quisiese embargar ó contrallar la tenencia ó la morada de aquellas casas: et esto prometio de facer, de guisa que él ó los que morasen en ellas por su mandado las puedan haber, et tener et usar dellas fasta el plazo sobredicho sin embargo et sin contienda alguna. Et por ende Pedro el sobredicho prometió de dar á Gonzalo desuso nombrado por alquilé destas casas treinta maravedis por un año en esta manera: la meytat en el comienzo del año, et la otra meytat al acabamiento dél. Et todas estas cosas, et cada una dellas por si, otorgaron et prometieron amas partes de guardar et de cumplir la una á la otra asi como sobre dicho es, et non facer nin venir contra ellas en ninguna manera, so pena de cincuenta maravedis et so obligamiento de sus bienes: la qual pena quier sea pagada ó non, sean todas estas cosas firmes et valederas asi como sobredichas son: otrosi prometieron el uno al otro de refacer et de emendar todas las despensas, et los daños et los menoscabos que qualquier dellos ficiese por no seer estas cosas guardadas en la manera que sobredicho es". Vid. además las leyes 74 (escritura del arrendamiento de heredad, "de viñas, ó de huertas ó de otras cosas"), 75 (carta o escritura del arrendamiento de obra), 76 (modelo de escritura de arrendamiento de animales) y 77 (carta del contrato de fletamento), del mismo título y Partida.*
- (13) Un modelo de fórmula notarial, de gran extensión y abundancia de cláusulas, puede consultarse en FEBRERO FEBRERO, J., *Librería de Escribanos*, parte I, tomo II, Madrid, 1789, págs. 335-339. He manejado la edición facsimilar del Consejo General del Notariado, Madrid, 1990: "*En tal Villa á tantos del mes, y año ante mi el Escribano, y testigos Don Antonio Villanueva vecino de ella dixo que dá en arrendamiento á Francisco Fernandez de la propia vecindad una casa, que le pertenece en tal calle, por tiempo, y espacio de quatro años, que empiezan á correr en este dia, y cumplirán vispera de otro de igual mes, y año de tantos, y por tres mil reales de vellos cada uno, baxo las siguientes condiciones: Que el referido Francisco ha de habitar por si propio la prenotada casa ... Que en cada uno de los expresados quatro años ha de pagar, y poner á su costa por su cuenta, y riesgo en casa, y poder del otorgante, ó de quien su accion tenga, los referidos tres mil reales en buena moneda de plata ú oro usual, y corriente ... Que ha de cuidar la expresada casa, de suerte que no experimente el mas leve daño ... Que si fuere preciso executar en ella algun reparo mayor, ó menor, ha de avisar al otorgante para que lo haga con Maestro, y Oficiales de su satisfaccion ... Que si para su mayor comodidad, y servidumbre, ó del subarrendatario quisiere mudar alguna puerta, ventana, ó tabique, y ensanchar, ó reducir algunas piezas, tampoco ha de poder executar lo sin dicha licencia ... Que fenecidos los quatro años de este arrendamiento, ha de desocupar enteramente la citada casa sin necesidad de requerimiento, ni aviso de su dueño, y entregar á éste todas las llaves interiores, y exteriores de sus puertas segun las recibe ... Que pagando puntualmente el precio anual de este arrendamiento, no le despojará el otorgante, ni quien le represente, de dicha casa por mas, ni por tanto que otro le dé por su*

por último, que se trata de un documento manuscrito, a diferencia de otros -sobre todo, las cartas de poder o de procuración- que aparecen impresos, acaso debido a su regular utilización.

## 2.- El marco jurídico: breve referencia a la evolución histórica del arrendamiento urbano en el Derecho español

El contrato de arrendamiento urbano, diferenciado del rústico ya desde el Derecho romano (14), experimenta en su evolución histórica un peculiar recorrido. Gestado y regulado en el Derecho romano (15), como gráficamente apunta TROPLONG, esta modalidad de arrendamiento ama el sol de la civilización, se desarrolla y agranda bajo su influencia, mientras que la noche de los tiempos bárbaros lo empequeñece (16). Es decir, se trata un contrato extremadamente susceptible o receptivo para con el contexto socio-económico del entorno en que surge, de modo que su propia esencia exige necesariamente la existencia de un marco urbano pleno y definido para su aparición y su posterior consolidación. Nos encontramos, por tanto, ante un contrato que aparece insertado en un contexto determinado, de marcados contornos urbanos, y que tiende a derivar hacia otras figuras contractuales siempre que se producen modificaciones en su *hábitat* natural. Por ello, la descripción del citado autor francés es tremendamente acertada en cuanto que anuda arrendamiento urbano a civilización, en el sentido de relacionar la naturaleza

---

*alquiler, aunque sea con pretexto de querer habitarla por sí, ù otro qualquiera sin limitacion, excepto que intervenga alguna de las otras causas que prescribe la ley 6. tit. 8. Partid. 5, ni tampoco la venderá, ni enagenará durante el tiempo prefínido ... Que si falleciere el Conductor antes que espiren los quatro años, ha de continuar su heredero en este arrendamiento en identicos terminos hasta que se cumplan".*

- (14) Cfr. D'ORS, A. , *Derecho Privado Romano*, Pamplona, 1989, pág. 554. Existe en Roma una contraposición terminológica para hacer referencia al arriendo de bienes urbanos (*inquilinatus*) y al de bienes rústicos (*colonatus*), lo que se extiende a la denominación de la parte que recibe el bien para su uso y disfrute (*inquilinus* y *colonus*).
- (15) Sobre el arrendamiento en Roma entre otros, COSTA, E. , *La locazione di cose nel diritto romano*. Turín, 1915; OLIVIER-MARTIN, F. , "Des divisions du louage en droit romain" en *Revue historique de Droit français et étranger*, 15 (1936), págs. 419-475. ALZON, C. , "Reflexions sur l'histoire de la locatio-conductio" en *Revue historique de Droit français et étranger* , 41 (1963), págs. 553-591. RODRÍGUEZ SOLANO, J. , "El contrato de inquilinato en el Derecho romano" en *Información Jurídica*, 69, 1949, págs. 161-192.
- (16) TROPLONG, M. , *Le Droit Civil expliqué suivant l'ordre des articles du Code*, París, 1859, tomo 12, *De l'échange et du louage*, *préface*, pág. IX.

de esta figura contractual con la existencia necesaria y previa de un entramado urbano al que tiene que servir y dentro del cual adquiere razón de ser (17).

Tras lo expuesto, no es extraño contemplar como el arrendamiento urbano, tras su regulación en el ordenamiento jurídico romano, sufre una especie de parálisis en su evolución dentro de la Península Ibérica, dado que no hay menciones al mismo ni en el Derecho visigodo ni en el Derecho altomedieval (18). Todo ello acaso vendría motivado por la ausencia de una vida urbana generalizada en el marco de una España dedicada a la Reconquista y a la repoblación, esto es, a las labores bélicas y a las de la subsiguiente repoblación del territorio ganado al Islam. Pero cuando a partir de los siglos X y XI, y, sobre todo, en el siglo XII, asistimos en Europa y en la Península a un resurgir de las ciudades, a un florecimiento de la vida en las urbes (19), la situación cambia radicalmente y los textos de ese momento

- 
- (17) Sobre el desarrollo histórico del arrendamiento urbano en el Derecho español, ARAGONESES ALONSO, P. y PASCUAL NIETO, G. , "La vigente Ley de Arrendamientos y nuestro Derecho Histórico", en *Anuario de Derecho Civil*, nº 9 - 1 (1956), págs. 33-84. GUILARTE, A. M<sup>a</sup>. , *La casa y los orígenes de la ordenación urbana*. Tomo I, Madrid, 1964, con una completa selección de textos relativos al arrendamiento de vivienda. ALEJANDRE GARCÍA, J. A. , "El contrato de arrendamiento de casas. Orígenes y desarrollo en el Derecho histórico español", en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense*, 47 (1973), págs. 253-313; y GIBERT SÁNCHEZ de la VEGA, R. , "Arrendamiento urbano en el Derecho español", en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense*, 57 (1979), págs. 5-19.
- (18) Ello no quiere decir que no pudiese existir una aplicación del Derecho romano o que no existiesen en las citadas épocas figuras contractuales análogas al arrendamiento, que toman algunas de sus notas para crear alguna categoría jurídica novedosa merced a la labor de los escribanos. Las causas que pueden explicar este silencio normativo de las fuentes visigodas y altomedievales, pueden ser, siguiendo a ALEJANDRE GARCÍA, las tres siguientes: a) una jurídica: la interrupción, falta de arraigo o de penetración de la doctrina romana sobre el arrendamiento en la legislación visigoda; b) una socio-econ-ómica: la inexistencia de vida urbana generalizada durante esos períodos y, por ende, la falta de necesidad de regular los problemas que la habitación de viviendas plantease en la urbe; y c) la posibilidad de que los problemas de la vivienda se resolviesen acudiendo a otras modalidades contractuales, lo que le lleva a concluir que "en los escasos núcleos urbanos tal vez no resultara económico edificar o mantener una casa para alquilar. En la práctica, quien necesita una casa para habitarla tal vez la construyera -lo que se explica dada la simplicidad de la vivienda de entonces- o acaso recurriera a la compra de la misma", en "El contrato de arrendamiento de casas", pág. 264.
- (19) Sobre las causas y efectos del renacimiento urbano que, en ningún caso, es una peculiaridad hispánica, puede consultarse el ensayo ya clásico de GARCÍA de VALDEAVELLANO, L. , *Orígenes de la burguesía en la España Medieval*, Madrid, 1991, págs. 95-109, en las que

comienzan a regular el *loguero* (del latín, *locatio*), término con el que se designará, en puridad, al arrendamiento urbano. Todo lo cual vendrá acompañado del inestimable apoyo que supone la recepción en los reinos hispánicos del Derecho Común en esos mismos siglos.

Dejando al margen lo que sucede en los demás reinos peninsulares (20), vamos a centrarnos en Castilla y León, ámbito político en el que se insertó Galicia desde los albores de la Alta Edad Media. De acuerdo con GIBERT (21), existe una recepción prematura del Derecho romano-justiniano en el Fuero de Cuenca (*circa* 1190), primer texto foral que hará mención al arrendamiento de casa o tienda (22), de donde pasará a los demás fueros de su familia (23), así como a otros ordenamientos locales o particulares en los que el influjo de áquel es claro (24).

---

se alude al renacimiento mercantil del siglo XI, consolidado en el siglo siguiente, como causa directa y capital, pero no única, que contribuyó al resurgir de las ciudades: "De este modo, a partir del siglo XI, la España cristiana va a seguir una evolución económica, social y política más similar a la del resto de Europa, y el renacimiento económico europeo no dejará de repercutir en la Economía y en las condiciones de vida de los Estados hispano-cristianos y abrirá éstos a la penetración de nuevas corrientes comerciales, que preparen en León y Castilla, en Aragón, en Navarra y en Cataluña el renacer de las ciudades y de la vida urbana y la consiguiente formación de grupos sociales ciudadanos o burgueses", en pág. 95.

- (20) GIBERT, "Arrendamiento urbano", págs. 9-12, donde se ofrece un resumen de las principales disposiciones referidas al arrendamiento de casas en los Derechos catalán, aragonés y navarro.
- (21) GIBERT, "Arrendamiento urbano", pág. 5.
- (22) Fuero de Cuenca 32, 9: "*Quicumque domum seu tendam per annum uel per mensem locauerit, teneat eam usque ad ultimum diem placiti sui, ita quod nec locator neque conductor de pacto possit penitere, neque conditionem frangere. Tamen si conductor eam dimittere uoluerit aliqua necessitate que ei euenerit, seu infortunio, iterum locet eam alteri, qui domino domus uoce sua et conditione cum precio locationis respondeat; aliter domum non relinquat*". Cito por la edición de UREÑA SMEJAUD, R., *Fuero de Cuenca*, Madrid, 1935.
- (23) Cfr. Fueros de Alcaraz, Zorita de los Canes, Alarcón, Baeza, Béjar y Plasencia, entre otros. Influencia del Fuero de Cuenca y del Fuero Real puede verse en el Fuero de Soria.
- (24) Fuero de Teruel 314, "*De aquel que casa logará : De cabo, qual quiere que su casa o tienda por mese o por anno la logará, el logador téngala fasta el postremero dia de su plaço, segunt el fuero, asín que el logador de aquellas conueniència non se pueda partir nin repertir por alguna manera. Enpero, si aquel logador por alguna cueyta o por mala auentura que auerná la casa querrá lexar, de cabo él mismo luèguela a otri, que aquél sennor de la casa en su uez e en el fecho con el precio del logamiento responda, et aquella casa otra mientras non la lexe el logador. Que si otra mientras la casa lexará si non asín como es dicho de suso, el logador peche al sennor de la casa todo auer del logamiento et después uáyase segunt su uoluntat*". Manejo la edición de GOROSCH, M., *Fuero de Teruel*. Uppsala, 1950. De aquí se extendería a los fueros de su familia como los de Cáceres, Usagre y Albarracín.

Además de los textos forales de la Extremadura castellana citados, el arrendamiento urbano es regulado también en las dos grandes recopilaciones del Derecho comarcal de Castilla: el Libro de los Fueros de Castilla (25) y el Fuero Viejo (26), ambas obras realizadas por juristas privados en el siglo XIII.

Los reinados de Fernando III y de su hijo, Alfonso X, suponen un punto de inflexión en la evolución histórica del arrendamiento urbano. Por un lado, se detecta una clara influencia del llamado *Ius Commune*, expresión con la que se alude al Derecho romano-justiniano, al Derecho canónico y al lombardo-feudal, que va a ser recibido en Castilla y León por medio de los textos jurídicos que manejan estos monarcas; por otro lado, se produce un intento de acabar con el fraccionamiento o dispersión jurídica propia de la época medieval anterior, es decir, hay un intento de crear un Derecho de general aplicación a la totalidad del reino.

Fruto de estas dos notas combinadas es la regulación establecida en el Fuero Real (27) y en las Siete Partidas (28), en los cuales se puede detectar

---

(25) SÁNCHEZ SÁNCHEZ, G. (ed.) , *Libro de los Fueros de Castilla* , Madrid, 1981, título 191, “*Del loguero delas casas: Esto es por fuero de ome que alloga casa a otro de anno a anno, et viene entreel anno e demandal el duenno dela casa quela quier para sy e quel dexa la casa: deue la auer para sy su casa, con derecho que faga que non es para otro mas para sy*”.

(26) Fuero Viejo de Castilla 4, 3, 1, donde se regula el carácter preferencial del crédito del que reculta titular el arrendador: “*Si algund ome alogare casa de algund otro ome, o guerto, o termino de tierra, o viña, a labor, si alguno destes, que eredan, rescive la lavor a sospecha de otro, e devier debda a otro, ante el dueño de la eredat, deve ser entregado primero por los peños, que touer la casa, o por los frutos, que touier la guerta, o en las tierras, o en las viñas, fallandolo en la eredat, o el pan en la era, e si sobrare algo entregense los otros debdores despues; mas si tal ome como este ficier caloña o liuor, ayalo el Rey*”. En el mismo Fuero Viejo 4, 3, 2, se contempla lo que sucede en caso de copropiedad de la casa, previéndose la posibilidad de que uno de los copropietarios sea, a la vez, arrendatario: “*Si algunos omes an casa de consuno e alguno de ellos a chica suerte, si quisier echar parede, que non abra por ella, metiendo y aquellas cosas con que a ome de vivir; o si son tales las suertes, e dis alguno dellos a los otros, que la quier cerrar e que afirmen ellos lo suo; esto non deve ser por fuero, mas devense de auenir de alogar la casa a quien mas dier por ella, e tomar a cadauno sua parte de la renta segund la suerte, que ovier en las casas, e si alguno dellos ouier tan magna suerte, que pueda morar en la sua; dando tanto de ellas por alogar, como otro ome qualquier, este las deve auer*”. Manejo la edición facsimilar del *Fuero Viejo de Castilla*, Valencia, 1991.

(27) El Fuero Real regula el arrendamiento en el libro 3, título 17, leyes 1-9, en MARTÍNEZ DÍEZ, G. , *Leyes de Alfonso X. Tomo II: El Fuero Real*. Ávila, 1988. Además, Leyes de Estilo 250, en donde se sanciona el régimen de la carga de la prueba en materia arrendaticia, si bien

de modo claro los aspectos reseñados arriba. Ambos textos van a efectuar una regulación del arrendamiento urbano donde se aprecia la incidencia de las construcciones romanas. Pero lo que es más importante, las Partidas desde su proclamación como Derecho oficial de Castilla en el año 1348, se convertirán en el cuerpo jurídico regulador del arrendamiento urbano hasta el siglo XIX, si bien se introdujeron algunas modificaciones de carácter localista durante los siglos sucesivos que obedecían a las especiales circunstancias urbanas que ciertas ciudades presentaban y que hacían necesaria la adaptación o corrección de los preceptos vigentes a la nueva coyuntura que se generó en algunas urbes, en especial Madrid, residencia de la Corte desde tiempos de Felipe II. Es precisamente este monarca el que da los primeros pasos por medio de una Resolución de 1564 con la cual se intentaba limitar la facultad del arrendador de fijar libremente el alquiler para las casas de la Corte (29), lo que será continuado en el siglo XVII por su sucesor, Felipe III (30). Otras disposiciones posteriores alterarán parcialmente el régimen del contrato de inquilinato (31), que, en líneas generales, llega hasta bien entrado el siglo XIX conservando el diseño legal que preceptuaban las Partidas.

---

se pone como ejemplo el arrendamiento de animales: *“Otrosí, es à saber, que si alguno arrendó de otros digamos cient Ovejas, ò esquilmos dellas por cinco años, por quantia cierta cada año, y despues este señor de las Ovejas, teniendo ya sus cient Ovejas, y seyendo ya pagado dellas, demandó à este que las arrendó de la quantia de la renta destes cinco años, y el que las tomó à renta dice, que no las tomó sino por tres años, y el señor dice, que las tovo, y las esquilmo todos los cinco años, y que no le dió, ni le pagó las sus cient Ovejas sino de que fueron los cinco años complidos, este demandó que arrendó, para ser quitto de la demanda, que le hizo el señor del ganado de la renta de todos los cinco años, ha de probar como le pagó, y le dió las Ovejas à los tres años. E otrosí, que le pagó la renta de los tres años”*. El texto de las Leyes de Estilo, en *Los Códigos españoles concordados y anotados*, Madrid, 1872, tomo I.

(28) Partida 5. 8. leyes 1-29. sobre los arrendamientos, si bien las leyes 28 y 29 regulan *“las cosas que los homes toman à cienso à que dicen en latin contractus enfiteuticus”*.

(29) Novísima Recopilación 3, 14, 22.

(30) Real Cédula de Felipe III, de 19 de septiembre de 1601, en Novísima Recopilación 3, 14, 23.

(31) Sobre estas reformas puntuales que afectarán, esencialmente, a la libertad del arrendador para elegir al arrendatario de la vivienda, ALEJANDRE GARCÍA, “El contrato de arrendamiento de casas”, págs. 300-305; y ARAGONESES ALONSO y PASCUAL NIETO, “La vigente Ley de Arrendamientos”, págs. 46-51. Debe destacarse por su espíritu, en cierto modo, antecesor de las modernas legislaciones sobre arrendamientos, el Auto Acordado de 31 de julio de 1792 dado para la villa de Madrid, en Novísima Recopilación 10, 10, 8.

### 3.- El contrato del siglo XVIII

Examinada brevemente la evolución del arrendamiento en el Derecho castellano y vista la normativa que constituirá el marco jurídico, completaremos esta concisa visión con el estudio de un contrato de alquiler de una casa celebrado en la ciudad de Santiago en el año 1766. El documento se inicia con la expresión del lugar y la fecha en que se concierta, ante el fedatario y con los necesarios testigos, el contrato de arrendamiento (32). Precisamente, el escribano Pedro de Barcala señala al final del documento que “*de todo ello yo ssno. doi fee y lo mismo doi de que conozco a una y otras partes*”, lo que supone reafirmar el papel clave del notario a la hora de dar fe pública de los documentos privados. El notario ya no es un mero testigo, tal y como sucedía en los documentos medievales en lo que su nombre se sumaba al de los otros sujetos confirmantes: hay ya una finalidad nueva en sus funciones, dado que es el depositario de la verdad contenida en los instrumentos públicos (33).

#### a) las partes

En primer lugar, figura la mención del arrendador, propietario del bien inmueble, que en este caso es el Colegio de la Compañía de Jesús de la ciudad, que va a actuar por medio de su representante, el Padre Procurador Santiago García. A continuación, aparecen las menciones a los arrendatarios, Andrés Fernández de Andrade y sus hijas, María Nicolasa y María Vicenta. Es el arrendador el que inicia el contrato, de acuerdo con el propio texto, puesto

---

(32) “*En la ciudad de Stgo aocho dias delmes de Julio ano setos. sesenta y seis ante mi ssno. y testigos parecieron prestes*”. Los testigos a los que hace referencia el escribano son citados al final del documento: Felipe de Araújo, Domingo Antonio Illobre y Ángel de Noya, vecinos de la ciudad, sin que se aporten más datos acerca de la categoría social o el oficio que alguno de estos testigos desempeñaba.

(33) En la etapa que podermos calificar como prenotarial o protonotarial, la función del escribano, al no poseer todavía la *fides publica*, se circunscribiría a la presencia testifical en las fórmulas documentales o jurídicas por ellos redactadas. A partir de la obra legislativa de Alfonso X, se produce un cambio en relación a las funciones que el notario desarrollaba, pasando a ser, desde el siglo XIII, el depositario de la fe pública, en JUSTO MARTÍN, M<sup>º</sup>. X., “Del scriptor medieval al notario moderno” en *El Notariado. Una necesidad de ayer y de hoy*, págs. 17-22, donde se ofrece una sucinta descripción de la evolución de este operador jurídico.

que es el que desempeña una función activa, es el que va a ceder el bien para su uso y disfrute, “y dijo que por el tenor dela presente y en virtud dela facultad y poder que le tiene dado el Padre Retor de dho. Colejio arrendava y arrendo y dio enarriendo”.

El hecho de que sea una institución religiosa -una persona jurídica- la que realice el contrato exige una actuación por medio de la persona que tiene atribuidos los poderes de representación de la misma, es decir, la capacidad para actuar en nombre de la institución. El contrato hace mención exclusivamente al poder y facultad que el Padre Rector del Colegio le ha conferido, sin más indicaciones, al Padre Procurador. Otros contratos consultados, por contra, hacen referencia a la fecha y al escribano ante el que fue otorgado dicho poder (34). Esta mención a la persona que representa al arrendador es de importancia capital en sede de renta, porque, como señala más adelante el escribano, el inquilino ha de pagar el alquiler a “dho Padre Procurador otorgante o quien lo represente”.

La capacidad para arrendar, conforme a las Partidas, es la misma que se requiere para el contrato de compraventa, requisito este que es extensible a las personas físicas y a las jurídicas (35). Además el arrendador ha de estar habilitado para efectuar ese negocio jurídico, en virtud de un título -la propiedad del bien o simplemente el usufructo (36)-, al cual alude nuestro contrato cuando se refiere a “una casa del suo dominio”. La solución que el Colegio de la Compañía desarrolla es la común a la de otras instituciones

---

(34) Así, ACSC, leg. 698 - Z, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1767, f. 2. Se trata aquí de un contrato por el que se constituye un *foro* sobre una casa: “Dentro del colejio dela Compañia de Jhs de la ciud de Santo. a vie. y qto. dias del mes de Febrero demil setecientos sessa. y siete antemi essno. y los testigos abajo escritos parecieron presentes el Padre Santiago Garcia Procurador actual deste dho. colejio e dijo que embirtud del poder que le hadado el Pe. Retor de el para la Administración veneficio y cobranza de sus vienes y rents el que pasó pr ante Joseph de Neira, essno. de Su Mag. y Cabildo compostelano desta dha. ciud.”.

(35) Partida 3, 8, 2: “Arrendar et alogar decimos que puede todo home que ha de poder de vender et de comprar, segunt dixemos en el tiutlo de las vëndidas et de las compras en las leyes que fablan en esta razon”. Se está aludiendo a la Partida 3, 5, 2, donde se proclama que “aquellos homes decimos que pueden comprar et vender que son atales que se pueden obligar cada uno dellos el uno al otro”.

(36) Partida 5, 8, 3: puede arrendarse cualquier cosa que esté dentro el comercio de los hombre, como bienes muebles o inmuebles, “et todas las cosas que home suele alogar”. También es factible el arriendo del usufructo “de heredat, ó de viña ó de otra cosa semejante”.

religiosas que van a actuar por medio de representante, existiendo al respecto numerosos documentos que hacen referencia a esta actuación a través de un apoderado, procurador o institución análoga (37). En cuanto al arrendatario, ninguna alusión del documento permite dudar de su capacidad plena para la celebración del contrato (38).

Conforme a las Partidas, el arrendamiento se considera como un contrato consensual, que no precisa de forma especial para su perfeccionamiento, sino que basta el consentimiento, tácito o expreso, de las partes para que el mismo nazca (39). No obstante lo cual, las partes podían acudir a la plasmación por escrito del contrato celebrado a los solos efectos de constituir una prueba de la relación jurídica entablada. Muestra de ese consentimiento que las partes manifiestan por escrito lo constituyen las últimas palabras que pronuncia los arrendatarios cuando proclaman que: *“el sobredho Dn Andres Fedez. con las citadas sus hijas cumpliendo con ello dijeron que acatavan y acataron este arriendo en su favor otorgado”*.

(37) En ACSC, leg. 698 - AD, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1772, f. 1: arriendo de varias fincas que hace el Colegio de la Enseñanza por medio de la Reverenda Madre Priora y de las Religiosas Consultoras; *idem*, f. 2: Arriendo de una casa que realiza el Monasterio de San Martín Pinario a través del Padre Procurador fray Andrés de Espinosa y del Padre Minervero fray Plácido Emelgo; ACSC, leg. 698 - AN, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1783, f. 13: arrendamiento de varias heredades que efectúa el Convento de las Madres Mercedarias por conducto de su procurador fray Alonso de la Cruz.

(38) En el contrato que nos ocupa no existen menciones que aludan a la posibilidad, común en dicha época, de que el padre actuase en nombre y en representación de las hijas. En otros casos, sin embargo, se indica el título en cuya virtud actúa el arrendatario, como p. ej., en ACSC, leg. 698 - AM, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1782, f. 6, en el que se recoge un arrendamiento de fincas rústicas y se expone que el arrendatario, Antonio Manuel de Montenegro, opera como tutor, curador y administrador de los bienes y rentas de María Benita y Francisco Romero Varela.

(39) Partida 5, 8, 2: *“Et puede seer fecho el loguero ó el arrendamiento en aquella manera que se pueden facer las vëndidas et las compras con placer et con otorgamiento de amas las partes”*. Lo mismo sucedía en el Derecho romano, de donde bebe la ley anterior, de acuerdo con PAULO, en Dig 19, 2, *locati conducti*, 1 (*“Locatio et conductio cum naturalis sit et omnium gentium, non verbis, sed consensu contrahitur, sicut emptio et venditio”*) y GAYO, en Dig. 19, 2 pr. (*“Locatio et conductio proxima este emptioni et venditioni, isdemque iuris venerit, sic locatio et conductio contrahi intellegitur, si de mercede conregulis constitit: nam ut emptio et venditio ita contrahitur, si de pretio convenerit”*).

## b) la casa

El objeto del contrato, la casa, va a aparecer descrito de dos formas distintas. En primer lugar, se aludirá a su propia estructura interna, esto es, a la referencia al bien inmueble, con sus dependencias, lo cual tiene una importancia decisiva para la fijación de la renta: la cesión del uso y disfrute de un bien en que consiste todo arrendamiento debe tener en cuenta la naturaleza física y las características de aquél a la hora de cuantificar el valor de dicha cesión. Esa descripción permite además hacernos una idea del bien en su conjunto. Se trata de una casa de dos plantas, con la distribución que se recoge en el contrato:

*“una casa alta desobrado con sus quartos altos, cozina, bodega, cavalleriza un quarto bajo ala entrada mano izquierda y mas de que se compone”.*

Junto a ésta, aparece, a renglón seguido, la descripción que permite ubicar la casa en la ciudad; en este caso, observamos cómo la casa estaría situada en las proximidades de la puerta de Mazarelos, en la zona sur del recinto amurallado compostelano:

*“se alla sita donde llaman entrecalles como se viene dela Parroquia de San Felix de Solovio dela referida ciud. azia lapuerta del mercado por vajo del citado colegio y se halla pegada a otra que alla tiene como de su dominio”.*

Del cotejo con otros arrendamientos, resulta ser el elemento material, la casa, de importantes características tanto en lo referido a su tamaño como a su ubicación, revelando de alguna forma la especial condición social -y por ende económica- que tienen los arrendatarios (40).

En otros contratos consultados, la práctica general se decanta por la inserción de ambas descripciones (41), si bien en los contratos del siglo XVII

---

(40) Debemos recordar que el escribano alude al arrendatario con el tratamiento honorífico de Don y a sus hijas como Doñas, lo cual permite suponer su pertenencia a la aristocracia de la ciudad compostelana.

(41) ACSC, leg. 644 - A, *protocolos de Alonso de Casquizo*, años 1558-1559, ff. 201, 206 y 219, recogen contratos de alquiler de vivienda en los cuales se alude a una casa en la Puerta de la Peña, con su alto, bajo, sótano y caballeriza, a otra casa, sita en la Quintana, con su alto y bajo, y a una casa en la rúa del Villar, con su alto, bajo y tienda, respectivamente.

se hará mención exclusivamente a la calle donde aparece asentada la casa, sin otras precisiones ulteriores (42). Son escasos los documentos en los que se realiza una descripción minuciosa de la estructura de la vivienda (43).

### c) la renta

Obligación principal del arrendatario la constituye el pago de la renta o merced, que ha de ser proporcional a la naturaleza y características del bien alquilado (44). El precio del arrendamiento que las partes fijan es de 30 ducados, señalando sus equivalencias monetarias: "*pr renta, canon y pension de treinta ducados cada uno de a onze reales y estos de a treinta y quatro mrs*". Como ya apuntamos, esta cantidad habrá de ser pagada al Padre Procurador o quien hiciera su veces.

En cuanto al momento del pago, la Partida 5, 8, 4, señalaba que la renta se abonará el día que determinen las partes o bien el día que venga impuesto por la costumbre del lugar donde se celebra el contrato, alternativamente. En su defecto, el pago se realizará a finales de año (45). En el contrato que manejamos, se recoge la costumbre de la ciudad (46),

(42) ACSC, leg. 647 - B, *protocolos de Domingo de Leirado*, año 1644, ff. 103-104, 106-107, 115-116, en los que se mencionan los arriendos de tres casas situadas en la calle de Mazarelos, Toral de Fajeiras y rúa del Villar, sin ninguna otra indicación.

(43) El único supuesto en que se efectúa una referencia detallada a la distribución de la vivienda, lo encontramos en ACSC, leg. 698 - Z, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1767, f. 2, en un foro concertado entre el Colegio de la Compañía de Jesús y Diego Moreno que tenía por objeto una casa situada entre la muralla y el citado Colegio, se hace referencia a los tres altos de la misma, distribuidos de la siguiente manera: los dos primeros con sus alcobas y dormitorios, y el tercero con la cocina y el desván. En la entrada se encontraban la bodega, dos tiendas y la caballeriza.

(44) ALEJANDRE GARCÍA, "El contrato de arrendamiento de casas", pág. 289: "El parecer común de la doctrina es que el precio del arrendamiento ha de guardar proporción con el valor de la casa", citando como ejemplos a NOGUEROL y a PÉREZ y LÓPEZ.

(45) Partida 5, 8, 4 : "*Pagar deben los arrendadores et los alogadores el precio de las cosas que arrendaren ó logaren, segunt la costumbre que fuere usada en cada un logar ó al tiempo que se aventieren quando fecieren el arrendamiento ó el alogamiento; et si algunt logar non hobiesen costumbre usada ó non hobiesen ellos puesto plazos entre sí á que se pagasen, entonce debe pagar á la fin del año*".

(46) Con anterioridad a la época en que surgen los contratos consultados (siglos XVI-XVIII), hay que hacer mención a otra práctica relativa al momento de pago en la ciudad: en la sentencia que el arzobispo de la ciudad, Berenguel de Landoira, dicta a propósito de un arrendamiento

consistente en fraccionar el pago en dos plazos anuales: la mitad de la renta se pagará el día 24 de junio y la otra mitad el día 25 de diciembre (47). Esa parece ser la regla general en la mayor parte de los arrendamientos urbanos y también en el caso de los *foros* de vivienda en Santiago de Compostela.

El pago de la cantidad correspondiente a cada uno de esos plazos, señala el contrato, ha de efectuarse íntegramente, “*sin desquento niomision llanamente y decontado*”, bajo pena de “*ejecucion y costas*”, si bien hemos detectado algunas excepciones a esta regla general contenida en otros documentos (48).

Es en sede de renta donde se pueden observar las diferencias más claras respecto de los arrendamientos de otros bienes. La Partida 5, 8, 1, permite diferenciar, dentro de la categoría general de los arriendos, dos grandes especies: el *alouer* o *loguero*, que sería el término con el que se designa al arredamiento urbano, cuya renta ha de pagarse necesariamente “*en dineros contados; ca si otra cosa resebiese que non fuese dineros contados, non serie loguero, mas serie contrato innominato*” (49). Frente a éste, aparece

---

de vivienda el 1 de septiembre de 1326, se alude al pago de la renta anual en tres momentos: un tercio en Pascua, otro por la festividad de Santiago Apóstol y el último, por fin de año, en JUSTO MARTÍN, M<sup>a</sup>. X. y LUCAS ALVÁREZ, M. , *Fontes documentais da Universidade de Santiago de Compostela. Pergameos da serie Bens do Arquivo Histórico Universitario*, Santiago de Compostela, 1991, pág. 68.

(47) “*En dos pagas de pr metad laprimera por lanatividad de nuestro sr. Jesuchristo deeste dho ano y lasegunda pr la de Sn Juan del citado desesenta y siete*”.

(48) En un contrato de arrendamiento del año 1773, celebrado entre el Monasterio de San Martín Pinarío y Domingo Vázquez, en ACSC, leg. 698 - AE, *protocolos de Pedro de Barcala*, f. 2, se fija una renta de 18 ducados, pero se añade la siguiente cláusula: “*yes condicion que trate perfectamente dha casa conservandola vividera el referido Domingo Vazquez detodo lo necesario y por razon deello sele rebajan quatro ducados anuales quedando liquidos para dho monasterio catorce*”. Ese descuento de cuatro ducados se somete a una ulterior condición, y es que el arrendatario, su mujer y sus herederos “*no haderepetir ... cosa alguna por razon deperfectos y en caso lo haga ha de afrontar el i los uiuos dhos quattro ducados en cada año al completo delos diez y ocho ducados*”. En otro contrato de alquiler de una casa sita en la rúa del Villar, se establece una renta de 40 ducados y una duración de 9 años. Pero a la hora de determinar el momento del pago, las partes contratantes optan por el abono anticipado de 100 ducados, mientras que los 260 restantes se entregarán al arrendador, de conformidad con la costumbre de la ciudad, en dos pagas al año en las fechas ya conocidas, en ACSC, leg. 650 - B, *protocolos de Domingo de Leirado*, año 1654, f. 191.

(49) Partida 5, 8, 1 : “*Loguero propiamente es quando un home loga á otro obras que ha de facer por su persona, ó otorgar un home á otro poder de usar su cosa et de servirse della por cierto prescio*”.

el *arrendamiento* propiamente dicho, con que se designa al arriendo de bienes rústicos, cuya peculiaridad radica en que la renta a pagar no tiene que consistir necesariamente en dinero, sino que ha de estipularse única y exclusivamente una renta cierta (50).

Esta distinta terminología no afecta para nada al contenido esencial de los derechos y obligaciones de las partes, salvo las modificaciones que puedan operarse en virtud de la naturaleza de los objetos arrendados. La Partida 5 se referirá indistintamente a los *logueros* y a los *arrendamientos* a lo largo de sus leyes, si bien deja claro que se trata de contratos diferenciados por razón del objeto (51).

La práctica notarial que hemos consultado se hace eco de tal distinción legal: los arrendamientos urbanos examinados prevén el pago de la renta en dinero (52) y lo mismo acontece con los *foros* de viviendas (53). Mientras tanto, los arrendamientos de bienes rústicos que, según las Partidas, no han de tener una renta en dinero, sino solamente una renta cierta, siguen una camino

---

(50) Partida 5, 8, 1 : “*Et arrendamiento segunt el language de España es arrendar heredamiento, ó almozarifadgo ó alguna otra cosa por renta cierta que den por ello*”. Se alude finalmente a una tercera clase de arrendamiento que es el “*afretamiento*”, el cual, como se indica, “*pertenescce solamente á los logueros de los navios*”, regulándose en la Partida 5, 8, 13, “*Cómo aquellos que afretan sus naves á otro deben pechar el daño de las mercaduras et de las otras cosas que se perdieron hi por su culpa*”.

(51) Así, Partida 5, 8, 5, que dice “*alquilado teniendo un home de otro su casa si nol pagare el loguero*” (= arrendamiento urbano), para añadir más adelante que “*lo que desuso diximos de las casas, entiéndese tambien de las heredades como de las viñas et de las huertas que dan los homes á labrar arrendándolas*” (= arrendamiento rústico); y Partida 5, 8, 21, cuando proclama que “*tienen arrendadas los homes unos de otros heredades, ó viñas, ó huertas ó otras cosas semejantes, et toman otrosi á loguero casas, ó torres ó otros edeficios*”.

(52) En contratos anteriores al siglo XVIII, la renta en dinero es constante, si bien en ciertos casos aparecen rentas mixtas. V. gr. , ACSC, leg. 656 - I , *protocolos de Gonzalo de Reguera*, año 1565, f. 326, donde se menciona un contrato de arrendamiento de casa en que se pacta por las partes una renta de siete ducados y un par de capones; ACSC, leg. 660 - A, *protocolos de Domingo de Leirado*, año 1664, f. 12, recoge un arrendamiento de una casa y un molino, junto a otros bienes, estableciéndose una renta de doce ducados y un par de capones. Por otra parte, los Libros de Hacienda del Cabildo contienen referencias a rentas mixtas para los alquileres de las tiendas de la Plaza de las Platerías, en ACSC, leg. 446, libros de Hacienda del Cabildo, años 1512-1581.

(53) ACSC, leg. 698 - AZ, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1767, f. 2, en donde se alude al foro de una casa cercana al Colegio de la Compañía, constituido “*pr renta canon y pensión en cada un ano de dozientos settenta y cinco reales ... pagando en dos pagas de por metad por San Juan y lanatibidad de cada ano segun pratica deesta ciudad*”.

distinto: en un contrato del año 1781, Jacobo Pereira da en arriendo dos heredades rústicas por una renta de dos ferrados de trigo (54), o en otro del año 1782, el Convento de las Madres Mercedarias arrienda todas las tierras, labradíos y montes del lugar de Piolla a cambio de una renta anual de siete ferrados de trigo (55). En idéntico sentido, se extiende esta característica a los *foros* de bienes rústicos (56).

De este modo, lo preceptuado legalmente se plasma en la aplicación práctica del Derecho. La regla general es la expuesta: arrendamiento o *foro* urbano conlleva renta pecuniaria; arrendamiento o *foro* rústico, renta en especie, aunque hay excepciones (57).

La diferencia entre *loguero* y *arrendamiento* alcanza matices claros en lo relativo al momento del pago de la renta. Hemos visto como en el contrato comentado y en otros, se aplica la costumbre de la ciudad de fraccionar el pago en dos instantes. Por el contrario, cuando se trata de bienes rústicos, el pago de la renta va a quedar condicionado por la propia naturaleza de los bienes en que va a consistir la renta, esto es, las cosechas. Por esa razón, el pago del alquiler en el arrendamiento urbano se sujeta a esa costumbre local, ya que la disponibilidad de monetario puede existir en cualquier instante. Sin embargo, el pago de la renta en un arrendamiento rústico está totalmente supeditado al momento en que se produce la aparición del elemento material en que va a consistir la renta (58).

---

(54) ACSC, leg. 698 - ALL, *protocolos de Pedro de Barcala*, f. 9.

(55) ACSC, leg. 698 - AM, *protocolos de Pedro de Barcala*, f. 6.

(56) ACSC, leg. 682 - T, *protocolos de Pedro Díaz de Valdivieso*, año 1625, f. 27: *foro* de los lugares de Ferrados, Muro y Agramayor, con una renta de veintidós ferrados de trigo y un carnero.

(57) ACSC, leg. 698 - AL, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1780, ff. 4 y 6, menciona dos contratos de arrendamiento de sendas huertas en los que la rentas son mixtas: dos ferrados y un tercio de maíz, y siete reales y medio, en el primero de ellos, y dos ferrados y un tercio de maíz, y cuatro maravedies, en el segundo.

(68) En el arrendamiento de una huerta, se exigen como renta dos ferrados y un tercio de maíz que se han de pagar en el mes de octubre, mes en el que el citado cereal se encuentra ya recogido, en ACSC, leg. 698 - ALL, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1781, f. 3. En otro contrato, se pacta el pago de dos ferrados de trigo, que se abonarán en los meses de agosto y septiembre, en ACSC, leg. 698 - ALL, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1781, f. 9.

#### d) la duración

Diferencias parecidas entre *logueros* y *arrendamientos* se pueden observar al hablar de la duración del contrato. Los alquileres urbanos suelen tener una duración breve, que no excede normalmente de los nueve años (59). Por tanto, duración breve con la finalidad de no crear vínculos perpetuos y así permitir en el futuro nuevos arriendos de las viviendas o de otros bienes urbanos. En el caso de los arrendamientos rústicos, la solución práctica es distinta ya que su duración normal suele fijarse precisamente en nueve años -o múltiplos de tres debido al sistema de rotación trienal empleado en el campo gallego- para que el arrendatario pueda obtener el disfrute del bien, la cosecha (60). Mención especial merecen los *foros* de casas; los que hemos consultado, correspondientes al siglo XVIII, contiene la misma indicación respecto a su duración: la vida de tres reyes y veintinueve años más (61).

El contrato que examinamos fija una duración anual para el arriendo y determina el *dies a quo* y el *dies a quem* para efectuar el cómputo de la duración del mismo:

*“le arriendo por un ano que comenza acontarse desde el dia ultimo del mes de Junio proximo pasado del presente y fenezera en otro tal del ymediato q. viene de mil setos. sesenta y siete”.*

#### e) otras cláusulas

Además de las cuestiones arriba reseñadas relativas a la renta y a la duración, las partes en un contrato de alquiler podían establecer cualquier

(59) Las Partidas no rechazaban el arrendamiento vitalicio, ya que *“puede seer fecho el loguero ó el arrendamiento ... á tiempo cierto, ó para toda su vida del que rescibe la cosa á loguero ó del que la loga”*, en Partida 5, 8, 2. En ACSC, leg. 659 - B, *protocolos de Gonzalo de Reguera*, año 1569, f. 143, donde el arrendamiento se concierta por la vidad del arrendatario.

(60) Plazo de nueve años que figura en sendos contratos en ACSC, leg., 698 - Y, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1766, ff. 14 y 18.

(61) ACSC, leg. 698 - AZ, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1767, f. 2: *“y se le afora por la vidad de tres Señores Reyes q. rigiesen y govermasen la Corona de España, y comenzara en la vida de prospera de S. Magestad el Sr. D. Carlos tercero (que Dios guarde) ... y ha de correr este foro por veinte y nueve años mas”.*

pacto, cláusula o estipulación, en uso de su autonomía de la voluntad, como sancionaba la Partida 5, 8, 2, al señalar que *“otrosi decimos que todos los pleytos que posieren entre sí os homes sobre los arrendamientos et los alogamientos, que deben valer et seer guardados, fueras ende los que fuesen puestos contra las leyes deste nuestro libro ó contra buenas costumbres”*.

Conforme a esa posibilidad legalmente admitida, las partes insertan en el contrato las siguientes cláusulas, que responden con exactitud y precisión a lo sancionado en el cuerpo legal alfonsino:

1.- El arrendatario se compromete a dejar la mencionada casa, transcurrido el tiempo de vida del contrato, libre y desocupada (62), sin que sea necesario efectuar ningún requerimiento, salvo -y aquí hay una nueva referencia a la costumbre local- el que se acostumbra a hacer en la ciudad seis meses antes de la finalización del contrato, ya sea por cumplimiento del tiempo, ya sea por desahucio en los casos previstos en Partida 5, 8, 6:

*“con la condicion expresa y no sin ella de que por entonces han de dejar libre la referida casa al Padre Retor y colejo para que pueda usar deella comole combenga sin ser necesario otro requerimiento respecto dela costumbre q. ay enlamesma ciud de hazerse requerimiento de aseis meses pára salirse o despedirennse por el dueño”*.

Parece deducirse del tenor de esta cláusula que hay una renuncia a la tácita reconducción (63), lo que viene confirmado cuando se dice: *“a menos*

---

(62) Partida 5, 8, 18: *“Complido seyendo el tiempo del arrendamiento ó del loguero, debe seer tomada la cosa que asi fuese dada á su señor. Et si por aventura fuese rebelle el que la toviere, non la queriendo entregar asi como sobredicho es fasta que fuese dada juicio contra él, débela despues tornar doblada á aquel que gela arrendó ó gela logó, ó á sus herederos. Otrosi quando algunt menoscabo veniere en aquella cosa por su culpa, débelo pechar”*.

(63) La tácita reconducción se regula en la Partida 5, 8, 20, tanto para los arrendamiento rústicos como para los urbanos, con un régimen separado. Para los primeros, se disponía que *“si despues quel tiempo fuere complido fincare en ella por tres dias ó mas que la non desampare á aquel cuyo es, entiéndese que la ha arrendada por aquel año que viene, et que es tenuto de dar por ella tanto quanto solie dar en un año de los pasados”*. Es decir, si cumplido el tiempo, el arrendatario permanece en la finca tres o más días, el contrato se entenderá prorrogado por un año con igual renta. Por el contrario, en los casos de arrendamientos de casas, torres u otros edificios, se dice que si el arrendatario permanece en el bien, *“entonce es tenuto el que la cosa tiene logada de dar por aquel tiempo que la toviere de mas quanto hi veviere, contándolo segunt el tiempo pasado”*.

que dho Padre Retor y colejio le haga de nuevo seguro lo que precisamente seha de cumplir”, con lo que se alude a la estipulación de un nuevo contrato y no a una prórroga del anterior.

2.- Para garantizar el pago de la obligación principal, esto es, abonar la renta en los plazos correspondientes, los arrendatarios se comprometen con sus personas y con todos sus bienes presentes y futuros, tanto muebles como inmuebles (64):

*“y se obligaron con su personas y vienes muebles y raices presentes y futuros de dar y pagar, y que sus herederos daran y pagaran la renta y por la motibada casa a la otra parte o quien sus veces faga los treinta ducados”.*

La mención a los herederos se conecta con la idea de la subrogación que recogía la Partida 5, 8, 2 (65).

3.- El arrendatario, además de pagar la renta, tiene otra obligación fundamental: la de usar las cosa conforme a su naturaleza o conforme a lo pactado (66). Por ese motivo, nuestro contrato dirá que los inquilinos *“la han detraer bien reparada sincausar en ella desperfecto alguno”*, esto es tanto como conservarla en perfecto estado, haciendo las obras necesarias para ello, y no inferirle menoscabo alguno (67), ya que, si no obran así, se verán obligados a abonar las *“costas que de lo contrario se causaren”* (68).

(64) Existe en la Partida 5, 8, 5, una garantía para el arrendador que consiste en la posibilidad de pignorar *“todas las cosas que fallare en la casa de aquel que la tenie logada ... por el loguero et por los menoscabos que hobiese fecho en ellas”*. Para su ejecución no se requiere la intervención de la autoridad judicial, aunque sí la presencia de vecino y la formación de un inventario de los citados bienes.

(65) Partida 5, 8, 2: *“Et sy por ventura logase alguno cas ó otra cosa á tiempo cierto, et se moriese enante que el tiempose compliese, su heredero se debe servir et aprovechar de la cosa logada fasta que se cumpla el tiempo, et es tenuto de pagar por ella lo que debie dar el finado que la habie logada”*. Esta subrogación legal procede las Instituciones de Justiniano 3, 24, 6: *“Mortuo conductore intra tempora conductionis, heres eius eodem iure in conductione succedit”*.

(66) Sobre la responsabilidad del arrendatario por los daños causados en la cosa arrendada, *cfr.* Partida 5, 8, leyes 7 y 8.

(67) Lo mismo acontece en los foros de vivienda. P. ej. ACSC, leg. 698 - AR, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1778, f. 7: en el foro de una casa, sita en el lugar de Conjo de Abajo, que concierta la Orden de los Mercedarios con Sebastián de la Iglesia, se proclama que el citado Sebastián *“ha de conserbar la dha. casa en pie, bien reparada, perfecta y vividera de los reparos y perfectos necesarios y no la ha de ceder donar ni traspasar ni someter a ninguna carga”*.

4.- El arrendador, por su parte, a través de su representante asume la obligación de mantener y garantizar al arrendatario en el pacífico goce de la casa alquilada (69), sin perjuicio de efectuar el requerimiento al que ya hemos aludido:

*“dho Padre Procurador promete y se obliga a los bienes, juros y rentas de dho Colejio deque durante el expresadoano notomar nisacar adho Andres Ferdez. de Andrade, D<sup>a</sup> María Nicolasa y D<sup>a</sup> Vizenta Ferdez. de Andrade, sus hijas, la motibada casa por mas o menos renta que otra persona por ella de, ni prometa”.*

La excepción a esta obligación vendría dada por los casos en los que los arrendatarios incumplan sus obligaciones contractuales, en cuyo caso se procederá al desahucio (70).

Las cláusulas comentadas reproducen con fidelidad el régimen diseñado en las Partidas en orden a los derechos y obligaciones del

---

(68) Sobre el régimen de los daños y las mejoras en la cosa arrendada, *vid.* Partida 5, 8, 7 y 24. A pesar de esta normativa que sancionan las Partidas, se puede observar en algunos contratos de los siglos XVI y XVII un cláusula bastante usual, acaso de raíz consuetudinaria. De acuerdo con la misma, las reparaciones cuya cuantía fuese inferior o igual a tres reales, correría por cuenta del inquilino, mientras que las de cuantía superior corresponderían al arrendador, p. ej. en ACSC, leg. 647 - B, *protocolos de Domingo de Leirado*, año 1644, ff. 77-78. Son también bastante comunes los pactos que imponen al arrendatario la obligación de reparar el tejado de la vivienda, cargando el mismo con todos los gastos, p. ej., en ACSC, leg. 656 - Y, *protocolos de Gonzalo de Reguera*, año 1565, f. 326, puede verse el reparto de esos gastos: el inquilino pagará al operario que realice la reparación y el propietario abonará el importe del material empleado.

(69) Partida 5, 8, 19, “*Cómo la cosa que es arrendada ó logada se puede vender á otrí*”, y Partida 5, 8, 21, “*Si los que arrendaren heredades ó otras cosas las embargasen á aquellos que las arrendaron, que les deben pechar los daños et los menoscabos que les vinieren por ende, ó si non las ampararen podiéndolo facer*”.

(70) Los casos que contiene la Partida 5, 8, 6, sobre extinción sobrevenida del arrendamiento de casas o en expresión del propio texto legal “*cómo non debe seer echado ninguno de la casa ó tienda que toviese logada fasta el tiempo cumplido, fueras ende en casos señalados*”. Los cuatro motivos por los que procedía el desahucio eran: a) cuando el arrendador necesite la casa para sí o para alguno de sus hijos; b) cuando sea preciso hacer reparaciones inaplazables en la casa alquilada; c) cuando el inquilino “*usase mal della, faciendo en ella algunt mal por que se empeorase, ó allegando en ella malas mugeres ó malos homes de que se siguiese algunt mal á la vecindad*”; d) la falta de pago de alquiler por dos años “*si se logase la casa por quatro años ó cinco, habiendo á dar por ellas cada año loguero cierto*”. Sobre la interpretación de esta última circunstancia, *vid.* GÓMEZ, A., *Variae Resolutiones*, Madrid, 1768, tomo II, capítulo 3, n.º 6, págs. 519-520, y LÓPEZ G., Glosa “*Dende adelante*” a Partida 5, 8, 5, en *Las Siete Partidas del Muy Noble Rey don Alfonso el Sabio glosadas por el Lic. Gregorio López*, Madrid, 1844, tomo II, págs. 751-752.

arrendatario y del arrendador. No se insertan en el contrato pactos novedosos, sino que se reiteran las formulaciones sancionadas en la legislación alfonsí.

En otra serie de contratos examinados, sin embargo, la autonomía de la voluntad de las partes crea otros pactos de mayor originalidad, que se referirán a cuestiones diversas como ciertas condiciones exigidas al inquilino para el mantenimiento del contrato (71), la reserva de ciertos usos en la casa alquilada por parte del propietario (72) o de ciertas estancias de la vivienda para el mismo (73).

### f) la sumisión jurisdiccional

La posible existencia de conflictos en el arrendamiento va a originar la inserción en el contrato manejado de una cláusula de naturaleza estrictamente procesal. Para la determinación de los jueces competentes que hayan de conocer cualquier litigio que se derive del contrato firmado, las partes añaden un pacto relativo a estas cuestiones, cuando manifiestan que:

*“y todas las partes y cada una por lo que le toca para el cumplimiento y firmeza de lo que ban obligados sesometen con poder bastante a las justicias de su fuero, jurisdiccion y domicilio para que se lo hagan cumplir y haver por firme como si fuera sentencia difinitiba de juez competente basada en autoridad de cosa juzgada consentida y no apelada”.*

Esto permite suponer que se trata de un pacto de sumisión expresa a la justicia eclesiástica existente en la ciudad de Santiago de Compostela (*“justicias de su fuero, jurisdiccion y domicilio”*), es decir, a los jueces

(71) ACSC, leg. 644 - A, *protocolos de Alonso de Casquizo*, años 1558-1559, f. 189: la Cofradía de los clérigos del coro de la Catedral arrienda una casa a Salvador García, uno de su cofrades, con la condición de que el arrendamiento persistirá en tanto el mencionado inquilino siga siendo miembro de aquella cofradía.

(72) ACSC, leg. 644 - A, *protocolos de Alonso de Casquizo*, años 1558-1559, f. 222: en un arrendamiento que Jácome de Montaos hizo a Francisco de Mendoza de una casa ubicada en la plaza del Hospital, se dispone que *“quando hubiese juegos en dha plaza, le dejará al arrendador y a su mujer las ventanas necesarias para presencias los dhos juegos”*.

(73) ACSC, leg. 682 - T, *protocolos de Pedro Díaz de Valdivieso*, año 1625, f. 49: Alberto Rodríguez Carreira, despensero del Real Hospital, alquila a Juan López Fandiño y a su mujer una casa en la plaza del Campo, pero se reserva la bodega de la misma .

eclesiásticos del arzobispado (74), con la consecuente aceptación de la sentencia que aquel juez dicte puesto que las partes le reconocen el valor de sentencia definitiva, dictada como si fuese el competente y con la autoridad inherente a la misma (75), renunciando a la posible apelación como se deduce claramente del tenor de este contrato y de otros asimismo consultados.

Hay que matizar que esta cláusula tiene un complemento al final del contrato: ya que la Compañía es un institución religiosa y, por tanto, sujeta a ciertas normas jurídicas especiales que conformarían su peculiar posición dentro del Derecho canónico, renuncia “*el Pe Procurador otorgante ... (a) las reglas y estatutos de nuestra sagrada religion*”.

La cláusula mencionada es prácticamente general en los contratos examinados pertenecientes al siglo XVIII, aunque aparece con otras

- 
- (74) La justicia eclesiástica en el señorío de la iglesia de Santiago de Compostela, estaba conformada básicamente por dos grandes instancias: el Provisor del Arzobispo y el llamado Juez Eclesiástico de la Quintana. El primero era el *alter ego* del arzobispo en lo eclesiástico y en lo temporal, y conocía de todas las causas civiles y criminales en el ámbito canónico. El segundo era el juez de primera instancia para los asuntos eclesiásticos, en LÓPEZ DÍAZ, M. , *Señorío y Municipalidad*, Santiago de Compostela, 1997, págs. 232-243. Sobre la formación de la administración de justicia señorial en la ciudad de Santiago de Compostela, LÓPEZ FERREIRO, A. , *Fueros Municipales de Santiago y de su Tierra* , Madrid, 1965, e *Historia de S.I.C.B. de Santiago de Compostela*. Volúmenes I - XI, Santiago de Compostela, 1898-1909; y BARREIRO SOMOZA, J. . *El señorío de la Iglesia de Santiago de Compostela (siglos IX-XIII)*, La Coruña, 1984. Sobre la administración de justicia en la Galicia del Antiguo Régimen, EIRAS ROEL, A. , “El señorío gallego en cifras. Nómina y ranking de los señoríos jurisdiccionales”, en *Cuadernos de Estudios Gallegos*, 38, 1989, págs. 113-135; GONZÁLEZ FERNÁNDEZ, J. M. , “Una aproximación a diversos aspectos de la administración de justicia señorial en la Galicia del Antiguo Régimen” en *Revista del Instituto “José Cornide” de Estudios Coruñeses*, 22, 1986, págs. 147-162, “La administración jurisdiccional en la Galicia del Antiguo Régimen: una aproximación a los juzgados señoriales” en *Historia da Administración Pública. Relatorios y comunicacións presentados no I Simposio da Historia da Administración Pública*, Santiago de Compostela, 1993, págs. 383-389, y “La justicia local y territorial en la Galicia del Antiguo Régimen” en *Obradoiro de Historia Moderna*, 4 (1995), págs. 233-254; RÍO BARJA, F. X. , *Cartografía Xurisdiccional de Galicia no século XVIII*, Santiago de Compostela, 1990; SAAVEDRA FERNÁNDEZ, P. , “Comunidades campesinas, jurisdicciones e partidos na Galicia da Idade Moderna” en *Revista de Administración Galega*, 2, 1985, págs. 113-142, y “Régimen señorial y administración local en la Galicia de los siglos XVI-XVIII” en *II Simposio de Historia da Administración*, Santiago de Compostela, 1994, págs. 29-62.
- (75) Existe un fórmula similar en FEBRERO FEBRERO, *Librería de Escribanos*, pág. 334, cuando expone la escritura del arrendamiento de tierras : “*dan amplo poder à los Señores Jueces de esta Villa, para que los compelan à su cumplimiento, como por sentencia definitiva pasada en autoridad de cosa juzgada, y consentida, que por tal lo reciben, renuncian todas las leyes, &c.*”

formulaciones menos confusas, como, p. ej.: “*ambas partes pa. mejor cumplimiento y execucion de todo lo rreferido cada uno por lo que le toca ya que ban obligados sesometen a la jurisdiccion y domicilio de los jueces y justicias de su fuero*” (76). Incluso cuando los contratantes son laicos, las cláusula se reitera en la parte final de los textos (77). Existe, no obstante, alguna excepción, dentro del elenco de contratos manejados a este principio general de sometimiento a la jurisdicción eclesiástica (78).

### **g) la renuncia al senadoconsulto Veleyano**

No debe olvidarse que en el contrato manejado, dos de los arrendatarios son mujeres lo que comportaba una especial situación jurídica para las mismas. Esto es lo que explica la renuncia que figura en el texto, de un modo un tanto deslavazado, a las leyes “*de los emperadores senatus consulto Leies de Toro Veliano Justiniano partida y mas que como atodas mujeres les competen*”. La renuncia se refiere a la posibilidad de que las mujeres sean fiadoras, lo que nos hace retrotaernos, siquiera de forma breve, nuevamente al Derecho romano de donde procede esta institución.

En el Derecho romano, en palabras de J. ARIAS RAMOS, la institución de la *intercessio* abarcaba toda actuación por la cual una persona respondía voluntariamente de la deuda de otra (79). Todas las formas de *intercessio* de

(76) ACSC, leg. 698 - Y, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1766, f. 14: arrendamiento del lugar de Bioño Grande que hace el Padre Procurador Santiago Garcia, de la Compañía de Jesús, a Antonio Suárez Lovera, vecino de Chaián.

(77) ACSC, leg. 698 - AL, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1780, f. 4: arrendamiento de una huerta que le hizo Fructuosos de Rendo y Lobato, por poder de Bernardino Vasadre y Zúñiga, a Benito Reiva.

(78) En ACSC, leg. 698 - AN, *protocolos de Pedro de Barcala*, año 1783, f. 13: el Padre Procurador del Colegio de las Madres Mercedarias arrienda a Rosa Framil, viuda, varias heredades y la casa en la que la susodicha vive, estableciéndose que las partes se someten “*a las Justicias seglares de Su Mag. su fuero jurisdiccion y domicilio*”.

(79) Casos de intercesión eran, p. ej. , aquellos en alguien se convierte en deudor solidario, en los supuestos de garantía personal o real (hipoteca, prenda o fianza), o en los de novación por intervención de un tercero que suple al anterior deudor, en ARIAS RAMOS, J. , *Derecho Romano (apuntes didácticos para un curso)*, Madrid, , 1951, tomo II , págs. 601-602. Sobre el senadoconsulto Veleyano, puede consultarse la bibliografía que recoge GARCÍA GARRIDO, M. J. , “Reseña romanística” en *A.H.D.E.* , 27-28 (1957-1958), págs. 1.268-1.271.

las mujeres en favor de los maridos fueron prohibidas, en el año 46 d. C. aproximadamente, por el senadoconsulto Veleyano, y más adelante se extendió esta prohibición a todos los casos en que las mujeres salían como fiadoras de cualquier otra persona (80). El régimen jurídico de la mujer quedó, pues, definido, en el sentido de no poder ser fiadora o garante de las obligaciones de nadie.

En el Derecho Histórico español, la recepción de la doctrina del senadoconsulto Veleyano tuvo un alcance desigual en los distintos reinos cristianos. Como apunta LALINDE ABADÍA, destaca la mayor pureza que presenta dicha recepción en los ordenamientos locales catalanes frente a los Derechos particulares del Bajo Aragón y de Castilla (81).

Sin embargo, el sistema de las Partidas, auténtico monumento de *Ius Commune*, vuelve a reiterar la esencia de la institución romana al prohibir que las mujeres sean fiadoras, cuando se expone que “*otrosi decimos que muger ninguna non puede entrar fiador por otro; ca non serie guisada cosa que las mugeres andodiesen en pleyto por fiaduras que feciesen, habiéndose de allegar á los logares do se ayuntan muchos homes, et usar cosas que fuesen contra honestat ó contra las buenas costumbres que las mugeres deben guardar*” (82), para sancionar a continuación los casos en que las mujeres sí pueden celebrar el contrato de fianza. Uno de esos casos se refería al supuesto de que la mujer renunciase a la protección que le otorgaba el

---

(80) Dig. 16, 1, *ad sena. Consult. Veleianum*, 2 pr. y 1 (Ulpiano): “*Et primo quidem temporibus divi Augusti, mox deinde Claudii edictis eorum erat interdictum, ne feminae pro viris suis intercederent.*

*Postea factum est senatus consultum, quo plenissime feminis omnibus subventum est. Cuius senatus consulti verba haec sunt: Quod Marcus Silanus et Vellaeus Tuto consules verba fecerunt de obligationibus feminarum, quae pro aliis reae fierent, quid de ea re fieri oportet, de ea re ita censuere: quod ad fideiussiones et mutui dationes pro aliis, quibus intercesserint feminae pertinet, tametsi ante videtur ita ius dictum esse, ne eo nomine ab his petitio neve in eas actio detur, cum eas virilibus officiis fungi et eius generis obligationibus obstringi non sit aequum, arbitrari senatum recte atque ordine facturos ad quos de ea re in iure aditum erit, si dederint operam, ut in ea re senatus voluntas servetur.* En la legislación justiniana, hacen referencia a la intercesión de la mujer, *Codex Iustiniani* 4, 29, 23, 2; *Codex Iustiniani* 4, 29, 22; y *Novellae* 134, 8.

(81) LALINDE ABADÍA, J. , “La recepción española del senado consulto Veleyano”, en *A.H.D.E.*, 41 (1971), págs. 343-350.

(82) Partida 5, 12, 2.

ordenamiento jurídico (83). La posibilidad de renuncia a la protección fue admitida, no de modo pacífico, por la doctrina (84).

El sentido que debe darse a la cláusula de renuncia al Velezano es el que se deduce de la Partida 5, 12, 3, es decir, la renuncia es el requisito fundamental para que sea válida la fianza que las hijas de Andrés Fernández de Andrade han constituido en favor de su padre. Por tanto, las citadas hijas rechazan la protección que el ordenamiento jurídico les otorga (la excepción procesal correspondiente para paralizar la actuación del acreedor). De esta forma, el arrendador podrá exigir la renta primeramente al citado Andrés y, subsidiariamente, a sus hijas (85). Eso explicaría las menciones constantes que en el contrato se hace a todos ellos, considerándolos como unidad, aunque con posiciones distintas a la hora de exigir el pago de la renta (86).

La renuncia a las Leyes de Toro por parte de las mujeres contratantes ha de interpretarse en el sentido de que si las mismas contrajesen matrimonio con posterioridad al momento del contrato, tampoco harían valer en juicio las excepciones que ese ordenamiento les confería: en las Leyes de Toro, la mujer casada aparecía supeditada a su marido, que debía concederle licencia para poder actuar válidamente en el tráfico jurídico. En el supuesto de actuar

(83) Partida 5, 12, 3, recoge ocho casos en que se admiten las fianzas realizadas por mujeres. El tercer supuesto indica que *"quando la muger fuese sabidora i cierta que non podrie nin debie entrar fiador por otri, si despues lo ficiere renunciando de su grado et desamparando el derecho que les otorga la ley á las mugeres en esta razon"*. En el Derecho romano, la protección de la mujer intercesora se operaba por medio de la *exceptio sc. Velleiani*, en D'ORS, *op. cit.*, págs. 505-506. Lo mismo preveía la Partida 5, 12, 3.

(84) Vid. Glosa "Renunciando" a Partida 5, 12, 3, en la que G. LÓPEZ recoge las posiciones más importantes de los comentaristas, en *Las Siete Partidas del Muy Noble Rey don Alfonso el Sabio glosadas por el Lic. Gregorio Lopez*, Madrid, 1844, tomo II, págs. 834-835.

(85) Partida 5, 12, 9, *"Cómo la debda debe seer demandada primeramente al principal debdor que al que fío"*, establece que el fiador aparece ante el acreedor como un deudor subsidiario, por lo que ha de dirigirse primeramente contra el deudor principal para el pago de la deuda y, en su defecto, contra el fiador.

(86) Tanto al arrendatario como a sus hijas, van dirigidas las menciones del contrato relativas a las obligaciones inherentes a los inquilinos, p. ej. *"el sobredho Dn Andres Ferdez., con las citadas sus hijas cumpliendo con ello dijera que acatavan y acataron"* - y las relativas a los derechos o facultades, v. gr., *"dho Padre Procurador promete y se obliga ...notomer nisacar adho Andres Ferdez de Andrade, D<sup>a</sup> Maria Nicolasa y D<sup>a</sup> Vizenta Ferdez de Andrade, sus hijas"*. Además los tres sujetos mencionados estamparon su firma en el contrato.

sin esta licencia, la mujer gozaba de una excepción procesal (87), a la que se podía renunciar de acuerdo con la doctrina (88).

En otra serie de contratos y cartas de pago, se incluye una cláusula de análogo significado en cuya virtud el arrendador y su fiador renuncian a la "*lei de duobus rei debendit*" (89), renuncia que supone abandonar la mancomunidad de la obligación y decantarse por la solidaridad pasiva, herencia asimismo del Derecho romano (90).

- 
- (87) De acuerdo con las Leyes de Toro (1505), la mujer casada no podía celebrar ninguna clase de contrato, salvo que contase con la licencia del marido. La Ley 55 disponía que "*la muger durante el matrimonio syn licencia de su marido como no puede hazer contrato alguno, asy mismo no se pueda apartar ni desistir de ningun contrato que a ella toque, ni dar por quitto a nadie dél; ni pueda hazer cas contrato, ni estar en juyzio faziendo ni defendiendo syn la dicha licencia de su marido; e sy estoviere por sy o por su procurador, mandamos no vala lo que fiziere*". No obstante, la Ley 56 permitía que el marido le otorgase una licencia general "*para hazer todo aquello que no podía hazer syn su licencia, y sy el marido se la diere, vala todo loq eu su muger fiziere por virtud de la dicha licencia*". Añadía la Ley 58 que el marido podía proceder a ratificar todo negocio que su mujer hubiese hecho con anterioridad al matrimonio sin su licencia, "*no embargante que la dicha licencia no aya precedido, ora la ratificacion sea general, o especial*". Cito por la edición facsimilar del Ministerio de Educación y Ciencia, Madrid, 1977.
- (88) GÓMEZ, A. , *Ad Legis Taurii Commentarium*, Madrid, 1768, pág. 636, explica que la excepción derivada del senadoconsulto es de carácter perpetuo y favorable, pero en ningún caso se señala que no pueda ser objeto de renuncia por la parte favorecida.
- (89) P. ej. ACSC, leg. 644 - A, *protocolos de Alonso de Casquizo*, años 1558-1559, f. 252, y leg. 660 - A, *protocolos de Domingo de Leirado*, año 1664, f. 13. En este último se proclama expresamente como las partes "*ambos a dos juntamente e a mancomún y a vez de uno y cada uno dellos por si y in solidum y por el todo renunciando como renuncian a la lei de duobus rei debendit y la autentica presentte obquita de fydeyussoribus beneficio de la division excusion y mas de la mancomunidad*".
- (90) Vid. GARCÍA GARRIDO, M. J. , *Diccionario de Jurisprudencia romana* , Madrid, 1982, pág. 111, voz "*Duo rei promittendi. Plures rei promittendi*". Señala este autor que cuando se trata de una obligación divisible, esta estipulación supone el fraccionamiento de la deuda en cuotas ideales, lo que hace que cada sujeto deudor haya de responder exclusivamente de su parte y que el acreedor en consecuencia solamente le pueda exigir la misma. La Partida 5, 12, 10, señalaba que "*obligandose muchos omes de so uno e cada uno por todo, faziendose principales deudores, de dar, o de fazer alguna cosa a otri; si todos fueren en el lugar, quando el señor del debdo les quisiese fazer demanda, maguer cada uno dellos entrasse fiador, e debdor por el otro, con todo esso, non deue demandar todo el debdo al uno. Ante dezimos, que deue ser apremiado cada uno, de dar su parte, si todos ouieren de que pagar. E si por aventura todos non fuessen en la tierra, o alguno dellos non fuesse valioso, entonce los que fueren y, e que ouieren la valia, deuen pagar todo el debdo, quantos quier que sena uno, o dos, o mas*".

#### 4.- Conclusiones

El contrato examinado y los concordantes constituyen una buena muestra de la riqueza que encierran los archivos eclesiásticos y los de protocolos, en general, de Galicia, como depositarios de importantes series documentales que permiten al investigador acercarse al conocimiento en profundidad de la realidad histórica del Derecho. De esta manera, se puede orientar el estudio del Derecho pretérito, no en una dirección exclusivamente dogmática, abstracta, sino caminando por la senda del Derecho aplicado, realmente vivido, del Derecho que utilizaban, en este caso, los habitantes de la ciudad de Santiago en el siglo XVIII.

Del contrato examinado se puede inferir una gran concordancia con la legislación vigente en el momento de su celebración, legislación que hundía sus raíces en la gran obra legislativa alfonsina: las Partidas. La mayor parte de las cláusulas insertas en áquel se corresponden *mutatis mutandi* con lo prescrito en las leyes de la Partida 5, título 8. Ello no impedía la aparición o la referencia a ciertas costumbres locales, lo cual se justifica porque la propia normativa legal daba pie a su inserción en el mundo del Derecho y no por extrañas supervivencias de antaño.

El negocio arrendaticio no experimentó en su devenir histórico importantes cambios, salvo los derivados de una nueva legislación, la de los siglos XIX y XX, de corte marcadamente social, orientada a la protección de la parte del contrato que tradicionalmente había ocupado la posición más gravosa, esto es, el arrendatario o inquilino (91). A través de este breve comentario en el que he expuesto la concordancia entre la normativa oficial y la realidad práctica de esa normativa, mediante el examen de un documento notarial, se puede constatar como la resistencia al cambio que presentan

---

(91) Señalaba LALINDE ABADÍA que en la legislación sobre arrendamientos, lo que se produjo históricamente es un equilibrio o debate entre los intereses contrapuestos de las partes, y que en nuestra Historia jurídica se puede observar una primera fase favorable al propietario-arrendador, como se puede inferir de los fueros de francos de la Baja Edad Media, del Derecho aragonés de las *Observancias* o del catalán del siglo XVI, frente a una segunda etapa de tutela del inquilino, gestada en el siglo XVII, continuada durante la Codificación y que llega hasta nuestros días, en *Iniciación histórica al Derecho español. Instituciones político-administrativas y civiles*, Barcelona, 1989, págs. 399-400.

ciertos sectores del ordenamiento jurídico, o lo que es lo mismo su tendencia a permanecer, se plasma de forma notoria en el caso de los arrendamientos urbanos, cuyo normativa legal estuvo vigente durante casi cinco siglos, sin que se alterase en lo esencial la estructura básica de este contrato. Normativa que además arrancaba del Derecho romano y que aún proyecta su influencia en la legislación actual.

Por otra parte, la estructura del contrato no difiere en lo esencial de las cláusulas o pactos que se colocan en un contrato actual de alquiler. Salvando las distancias y con las modificaciones que impone la modernidad, las estipulaciones se van a referir a las cuestiones más trascendentales para los contratantes: la renta, la duración, las obligaciones esenciales para el normal desarrollo de la vida del contrato, etc.

Destacaba TORRES SANZ que la dimensión histórica incuestionable del Derecho exige para su inteligencia y asimilación indagar en las causas u orígenes, en las formas y contenidos, y en las consecuencias de todo cambio jurídico, apuntando tres notas que ha de tomar en cuenta todo historiador (92).

Todo lo dicho muestra, en suma, la permanencia, la subsistencia en el tiempo del repertorio de soluciones jurídicas desarrolladas en el campo del Derecho privado frente a la mutabilidad que se puede detectar en el Derecho público, más proclive a la evolución e incluso a la revolución.

---

(92) TORRES SANZ, D., *Historia del Derecho. Bases para un concepto*, Valladolid, 1986, pág. 66: a) la tensión subyacente en todo ordenamiento jurídico en conjunto o en alguna de sus instituciones en particular entre dos tendencias consustanciales: una que va dirigida al mantenimiento, a la persistencia en el tiempo, y otra que se encarna en el dinamismo, en el cambio; b) la distinta velocidad histórica con que puede producirse ese cambio, esa evolución jurídica que, algunas veces, se nos presentará como algo drástico, total, revolucionario, y otras, de manera pausada, lenta; c) la arritmia a que en general están sujetos distintos sectores de un ordenamiento jurídico y ello porque existen aspectos de la realidad social dotados de mayor dinamismo, de mayor receptibilidad para el cambio, v. gr. las estructuras políticas, mientras que hay otros más resistentes al mismo, como es el caso de las estructuras económicas o familiares.