

37



B R E V E
M A N I F I E S T O

EN DERECHO,

POR EL QUE ASISTE A DON
Antonio de Alcantud y Gaona, Aboga-
do de los Reales Consejos, y Relator
en el de la Santa Cruzada.

EN EL PLEYTO

C O N

DOMINGO GONZALEZ DE
Villa, Mercader de Paños, como herede-
ro, y successor en los bienes, derechos,
y acciones de Domingo de Ochoa,
y Doña Maria Ruiz de
Herbofo.

S O B R E.

*Que se desestime la demanda de tassa de alquileres de unas
casas Tienda de Paños; y se le condene al dicho Domingo
Gonçalez à que cumpla el contraçto corriente de arren-
damiento de ellas, y à la satisfacion de 500. ducados de
vellon, y otras cosas.*

✠

B R E V E
M A N I F I E S T O
E N D E R E C H O,
P O R E L Q U E A S S I S T E A D O N
A n t o n i o d e A l c a n t u d y G a o n a , A b o g a -
d o d e l o s R e a l e s C o n s e j o s , y R e l a t o r
e n e l d e l a S a n t a C r u z a d a .

E N E L P L E Y T O
C O N
D O M I N G O G O N Z A L E Z D E
V i l l a , M e r c a d e r d e P a ñ o s , c o m o h e r e d e -
r o , y l u c e s s o r e n l o s b i e n e s , d e r e c h o s ,
y a c c i o n e s d e D o m i n g o d e O c h o s ,
y D o ñ a M a r i a R u i z d e
H e r b o l o .

S O B R E

Que se desistiere la demanda de tasa de algunas de unas
casas de tienda de Paños, y se le comiere al dicho Domingo
Gonzalez á que cumpla el contrato corriente de arrendamiento de ellas, y á la satisfacion de 500. ducados de
colhon, y otras cosas.

Num. i.



A demanda, y pretension de Domingo Gonçalez de Villa se dirige, y es, que sin embargo del arrendamiento pendiente de las casas, y sin embargo tambien de la expressa renuncia que contiene, del remedio de la tassa, y privilegios que la conceden, y de la pena de 500. ducados impuesta al que contraviniere al contracto; se aya de hacer tassa de los alquileres de dichas casas en la conformidad prevenida por Reales Acuerdos, y Privilegios de Corte, y por peritos nombrados por las partes, ò de Oficio.

2 Nuestra pretension es, que se desestime la demanda: y como fundada, y mas conforme à justicia, razon, y buena fee, consiste en tres medios.

3 El primero, que se observe, y cumpla el contracto de arrendamiento en virtud de la obligacion en que constituyò à todos los interessados en el.

4 El segundo, que en el caso de que se desestime el contracto, y la renuncia que contiene, se aya de estar por la tassa, y moderacion de alquileres, que de estas casas hizo, la Ley, y Pragmatica de 27. de Noviembre de 1680.

5 Y el tercero, que en conformidad del Privilegio de Corte, y para que el dicho Domingo Gonçalez no nos fatigue con pleytos, ni le parezcan crecidos los alquileres pactados, ni los tassados, y se contenga en atropellar tan descubiertamente la buena fee, la obligacion del contracto, y la disposicion clara de la ley; se le mande despojar, y que dexé defocupadas las expressadas casas.

6 Para que mas à la vista se obtente la verdad, la justicia, y razon, que nos asiste, hemos resuelto dar à la prensa este Manifiesto, siguiendo el dictamen del J. C. Luc. de Pœn. lib. 1. cap. de Profes. qui in verb. const. num. 9. ibi: *Se expertum veritatis scientillam facilius reperiri studio scripturae quam disputatione verbali, quae vix potest absque tumultu procedere.*

7 Referirèmos con sencillez, y puntualidad el principal hecho de este pleyto, haciendo obstenion de lo que resulta, y conduce à la mejor inteligencia de los tres medios propuestos, valiendonos de el (aunque vulgar)

texto

texto in leg. Si plagijs, § 2. ff. ad leg. Acquil. Menoch. conf. 2. num. 208. Decij conf. § 84. Pet. Barbof. in leg. Titia, 35. ff. solut. matr. num. 25.

251 8^b En el año pasado de 1711. Domingo Ochoa, primer marido de Doña Maria Ruiz de Herbofo, tenia arrendadas estas casas de alto à baxo, por particular, y tacita conduccion, en precio de 77500. reales de vellon cada año; y pareciendole excessivo, puso demanda de tassa de alquileres à Doña Maria de la Cruz Ahedo (dueña que era de ellas) à cuya demanda se opuso, excepcionando la resolucion de su Magestad, y Pragmatica del año de 1680. haciendo constar por medio de su disposicion, y de la justificacion que en conformidad de ella hizo; que el precio de los 77500. reales era, no solamente moderado, sino muy infimo; cuyo pleyto se llevò en apelacion al Consejo, y precedida su relacion en la Sala donde toca, no se difiriò à la tassa, antes si se remitiò à mas señores Juezes su determinacion.

9^m En este estado, el dicho Domingo Ochoa recelando sin duda que la decision no seria como deseaba, voluntariamente se apartò del pleyto; y en su consecuencia conociendo, y confessando, que el precio de los 77500. reales, que pagaba, era moderado alquiler de las casas, las tomò nuevamente en arrendamiento por el mismo precio, y se otorgò escriptura à 5. de Diziembre del mismo año ante Joseph Morante, por espacio de ocho años.

10^o Y entre otros capitulos, y condiciones de la citada escriptura, se obligò à no pedir, ni intentar en tiempo alguno tassa, baxa, ni moderacion del precio de este arrendamiento, y renunciò solemnemente con juramento el Privilegio de Corte, la Real Cedula expedida en Valladolid el año de 1610. y todas las demàs leyes, y disposiciones que hablan de tassas, retassas, y moderaciones de precios de casas, por no estàr prohibida en alguna de ellas la renunciacion, antes bien la permiten.

11 En conformidad de la referida escriptura, ocupò, y estuvieron de cuenta de Domingo Ochoa las expresadas casas, hasta Julio de 1721. que con motivo de aver fallecido Doña Maria de la Cruz Ahedo, y avernos dexado por possedor de las dichas casas, y averse cumplido el termino

mino de la escriptura , otorgamos nuevo arrendamiento de ellas al mesmo Ochoa , por otros ocho años, con la considerable baxa , y moderacion de 800. reales cada vno , dexando reducido el precio de sus alquileres à 6y700. reales, sobre lo qual otorgamos , y firmamos ambos en 11. de Julio de 1721. contracto de arrendamiento , con intervencion de Domingo Gonçalez de Villa (entonces Mancebo de la Tienda) y quien de orden de su amo Ochoa confiriò , y tratò el referido contracto , y sus condiciones ; y aviendo formado à la satisfacion de ambos , concurriò como testigo à su otorgamiento , y en èl entre otras cosas se capituló lo siguiente.

12 Que por quanto el dicho Don Antonio de Alcantud me ha hecho baxa , y moderacion de 800. reales de vellon en cada vn año de los ocho de este arrendamiento , por esta razon yo el dicho Domingo de Ochoa me obligo à no pedir judicial , ni estrajudicialmente otra baxa , ni moderacion : y assimismo renuncio , y me aparto de qualquiera pragmatica , que me conceda el beneficio , ò accion para pedir , ò intentar el que se haga tassa de los alquileres de dichas casas : Y en esta misma forma yo el dicho Don Antonio me aparto , y renuncio tambien qualquiera accion , ò derecho que tenga para pedir mas aumento del referido precio de este arrendamiento ; y para mas seguridad de lo prevenido en este capitulo , y en todo lo demàs que se expressa en este papel , le otorgamos , con las mismas condiciones , renunciaciones , penas , y formalidades que se capitularon en la escriptura de arrendamiento , que de estas mesmas casas se otorgò en esta Villa à 5. dias del mes de Diziembre del año passado de 1711. ante Joseph Morante , entre la dicha Doña Maria de la Cruz Abedo , y yo el referido Domingo Ochoa , de que cada vno de nosotros tiene copia autorizada en su poder.

13 Y en la forma referida nos obligamos cada vno por lo que nos toca à cumplir con el tenor de este papel , y de la citada escriptura , en lo que son conformes , sin ir , ni venir contra ellos en manera alguna ; y si por alguno de nosotros se contraviniere al todo , ò parte de ello , por el mesmo hecho , y sin otra justificacion , incurra el que lo tal hiciere en la pena de 500. ducados de Vellon , que han de ser , y se han de entregar inmediatamente ; y ante todas cosas à la parte obediente.

14 Es constante tambien , que Domingo Ochoa cum-

B

plió.

Condiciones, y par-
tos de el arrendamien-
to corriente.

plió, y continuò este arrendamiento pagando sin novedad al respecto de los 61700. reales cada año, hasta que murió: y tambien lo es, que por aver dexado instituida por su vniversal heredera à Doña Maria Ruiz de Herbofo, su muger, esta durante su viudedad, y despues que contraxo segundo matrimonio con Domingo Gonçalez, continuaron el arrendamiento debaxo del mesmo contracto, y arreglado à èl les dimos los recibos, que estàn presentados en los autos, que dicen asì.

Recibos dados à favor de Domingo Gonçalez.

15 Recibi del señor Domingo Gonçalez de Villa, Mercader de Paños en esta Corte, como marido, y conjunta persona de la señora Doña Maria Ruiz, viuda, y heredera que quedò del señor Domingo Ochoa de las Llanas, 317350. reales de vellon, y son por el arrendamiento de la casa Tienda de Paños, que ocupa, correspondientes al medio año, que cumplió en primero de Mayo proximo de este año. Madrid, y Junio 10. de 1723. Don Antonio de Alcantud y Gaona.

16 Recibi del señor Domingo Gonçalez de Villa, Mercader de Paños en esta Corte, 417468. reales de vellon, los 317350. de ellos por el arrendamiento corriente de las casas de la Plaza Mayor del medio año, que cumplió en fin de Octubre del año pasado de 1723. y los 117118. por los dos meses que desde dicho dia han corrido hasta fin de Diciembre del mesmo, al respecto de 617700. reales de vellon en cada vn año, hasta cuyo dia tiene enteramente pagado, pues la novedad de plazos es à contemplacion del dicho señor Domingo Gonçalez, y lo firmè. Madrid, y Enero 12. de 1724. Don Antonio de Alcantud y Gaona.

17 Es igualmente cierto, que el dicho Domingo Gonçalez por Julio del año de 724. suponiendo con ignorancia, que el arrendamiento otorgado por Ochoa se avia rescindido con su muerte; solicitò le hicièsemos nuevo arrendamiento de sola la tienda, y quartos principal, y segundo de dichas casas, con la novedad de que los demàs que no ocupaban quedassen à nuestro cuidado, y por nuestra cuenta: cuya nueva, y estraña proposicion no admitimos, asì por oponerse, y ser destructiva del perfecto contracto de arrendamiento, como por la novedad que contenia, contra sus mismos hechos, y contra la practica, y

col-

4

costumbre de que semejantes posesiones corran (como sucede en todas) por cuenta , y cuidado de los Mercaderes , que ocupan lo mas principal de ellas ; y que à efecto de que conociesse lo estraño de su intento , le manifestamos por medio de los papeles que le escribimos , y ha presentado en los autos , las razones que para ello concurrían , y practicando nuestra buena correspondencia , le advertimos su obligacion , y la de su muger , para que informados , se quietassen.

18 Ni estas tan politicas diligencias , ni la execucion de diversas obras , y reparos , que sin ser necessarios en el dictamen de Maestros , y Alarifes , por solo complacerlos , bien à costa de nuestros intereses , se hicieron en las casas , fueron bastantes à que nos satisficessen los alquileres caidos : por lo que nos fue preciso recurrir à las diligencias judiciales en Febrero de 1725. pero antes de executarlas , le hizimos recuerdo de los mismos fundamentos que nos asistían , y nuevamente le propusimos otros dos medios ; el uno , que sino queria cumplir como debia el arrendamiento , se mudasse de la casa , y la dexasse desembarazada (fue en ocasion que en el mismo Portal de Paños avia otra , ò otras dos desocupadas) y el otro , que para escusar pleytos (que repugnan nuestro genio , y natural) se tratasse su pretension , y nuestra razon por los sujetos que fuesen mas de la satisfacion de ambos , à cuyo fin manifestamos , que por nuestra parte concurririan los Licenciados Don Joseph Ymbers de Yturalde , y Don Manuel de Valcarce , bien conocidos por su christiandad , y literatura : y tambien propusimos tercero , sujetandonos à obedecer lo que asì se resolviessè ; pero dominado Domingo Gonçalez de su genio litigioso , abandonò lo suave , apeteciendo lo escabroso de este pleyto , dandole principio en 9. de Febrero de 1725. cuya demanda en substancia refiere , y concluye asì.

19 Dice Domingo Gonçalez por si , y como marido de Doña Maria Ruiz de Herbofo , muger que fue de Domingo Ochoa , y su vnica heredera , que se hallan viviendo estas casas , en precio de 611700. reales de vellon cada año , en virtud de cierta contracta que el dicho Domingo Ochoa hizo por el año de 1721. con diferentes renunciaciones : y que aviendonos representado muchas veces ser excesivo este

Demanda:

pre:

precio, y pedidonos que se rassiessen los alquileres por el privilegio de Corte, sin embargo de dicha contracta, y renuncia de ella, no aviamos venido en ello; y que respecto de que este era privilegio de Corte, que no se puede renunciar, y aunque se renuncie, no vale, concluyò pidiendo, que en la conformidad prevenida por Reales Acuerdos, y Privilegios de Corte, se rassiessen las referidas casas.

20 En inteligencia de los referidos supuestos, que como ciertos, y precisos suponemos, omitiendo otros, que tambien resultan del pleyto, para hacerlos presentes en el lugar que les corresponde, entramos à fundar el primer medio de nuestra pretension.

PRIMER MEDIO.

QUE SE OBSERVE, Y CUMPLA EL CONTRACTO de arrendamiento pendiente, en virtud de la obligacion en que constituyò à todos los interessados en el, y observancia de todas sus calidades.

21 **E**sta pretension se halla asistida, y fundada en la legitima accion que resulta del mismo contracto, y pacto; y este adornado de todos los vinculos, y firmezas que puede apetecer la mas escrupulosa censura legal, para que no se enerbe su debido, y puntual cumplimiento, *ex leg. 1. in princ. ff. de pact. leg. 1. ff. de const. pec. leg. Exemplo, 11. ff. de act. ibi: Studiose cavendum est, ut ea que promittuntur opere compleantur, leg. 2. tit. 16. lib. 5. Recop. ibi: Mandamos, que todavia vala la dicha obligacion, y contracto que fuere hecho en qualquiera manera que parezca, que vno se quiso obligar à otro: de cuius intellectu, & concord. cum disposit. iur. civil, & canon late agit, D. Ferdinand. de Mendoza de Pact. lib. 3. cap. 9. num. 34. ex Cicer. lib. 1. de offic. num. 14. D. Valenz. conf. 2. num. 54. ibi: Ea enim est fides, que consistit ut dictorum, conventorumque, sit constantia, & veritas.*

22 Y siendo el metodo de los contractos, en qualquier manera que conste averse hecho, el que establecieron todos los derechos, y leyes, para asegurar la fee publica, y la observancia de ellos, por ser vltro citro que obli-

obligatorios, *ex leg. Labeo, 2. §. 1. ff. de verbor. sign.* y que despues de ajustados, y otorgados, no le es permitido à alguno de los interesados distraerse, ni separarse de su observancia, *ex leg. Sicut, ff. de act. & oblig.* se hace mas preciso en nuestro caso, *secund. trad. Rebuf. in tract. de Rescis. contract. art. 1. gloss. 15. num. 5. cum leg. Si ea pactione, & eius gloss. Cod. de usuris*; que tratando de la rescision de los contractos por aquella tan legitima causa de la lesion *ultr. demid.* segun la regla de la *ley 2. Cod. de rescind. vendit.* la limita en los de locacion, y conducion, y como cosa estrana de intentarse, exclama diciendo, *ibi: Ego nunquam vidi, agi pro locatione.*

23 Con que siendo el assumpto de este pleyto, que-
 rer Domingo Gonçalez por su voluntad, y propio antojo,
 por el obliquo medio de la tassa, rescindir, è invalidar el
 perfecto, arreglado, y justo contracto de arrendamiento
 hecho por Domingo Ochoa; es preciso que como repug-
 nante à la observancia, y disposiciones de derecho, se des-
 estime su demanda: mayormente siguiendola oy con la re-
 presentacion de heredero, y successor en los derechos, y
 acciones del mesmo Domingo Ochoa, *ex vulgar. text. in
 leg. 10. de Locat. & conduct. ibi: Viam veritatis ignorat, in
 conductionibus non succedere heredes conductoris existimans, leg.
 2. tit. 8. part. 5. Gom. 3. Variar. §. de Locat. num. 7. D.
 Covarr. tom. 2. lib. 2. cap. 15. num. 1. ibi: Iure, casarum sta-
 tutum est, vniuersalem successorem, non posse, à contractu lo-
 cationis à prædecessore stabilito resilere, nam ei stare tenetur, ex
 leg. 37. ff. acquir. heredit. Grat. tom. 2. cap. 247. num. 45.*

24 Las qualidades del contracto (por mas que con-
 tra èl se quiera decir) califican, y hacen mas justa nuestra
 pretension: es vna de ellas averse conferido, ajustado, y
 formado à satisfacion de Domingo Gonçalez, con su in-
 tervencion, y ante testigos (fue vno de ellos el mesmo Do-
 mingo Gonçalez) cuya solemnidad le dà tanto vigor, que
 si en competencia de otro instrumento formalmente au-
 tentico se tratara de prelacion, seria preferido el de nues-
 tro caso, si tuviera anterior fecha. *Parej. de Instrum. edit. tom.
 1. resol. 3. §. 5. num. 63. leg. Scripturas, 8. Cod. qui potior.
 in pign. hab. leg. 31. tit. 3. partit. 5. & alios quos refert dict.
 Parej.*

C

La

25 La segunda calidad del contrato consiste en referirse los otorgantes para la mayor obligacion, y seguridad de lo capitulado en el, à la escriptura otorgada en el año de 711. entre Doña Maria de la Cruz Ahedo, y el referido Domingo Ochoa, por la regla tan cierta, como notoria, de que *relatum est, in referente cum omnibus suis qualitibus, ex leg. Assé toto, ff. de hered. inst. Parej. tit. 7. resol. 9. Carlev. tit. 1. disp. 2. num. 581. & alios*; mayormente no conteniendo este contrato novedad alguna, ni mas que lo mismo que se capituló en la escriptura con la baxa en el precio de 800. reales cada año.

26 La tercera calidad es aun mas vigorosa para desestimarse la demanda; esta es la capitulacion, expressa, y formal renuncia de la accion para pedir tassa de los alquileres de estas casas, con vna causa tan vtil al renunciante, y à nosotros onerosa, como la considerable baxa, y moderacion que le hicimos de 800. reales cada año, por cuyo beneficio, y vtilidad fue legitima la renuncia de la accion que por qualquiera privilegio, ley, ò pragmática se le concediese; y siendo como es permitida la renunciacion de este privilegio, por no hallarse prohibida en alguno de los autos acordados, cédulas, ni pragmáticas, es consiguiente preciso la validacion, y subsistencia de la renuncia; esta consecuencia probarémos por dos innegables medios, que no solo apoyan esta verdad, sino que haciendonos cargo de la replica que se nos hace, de que ni pudo hacerse semejante renuncia, ni puede ser subsistente, desvanezcan su proposicion.

27 El primer medio resulta de los establecimientos del privilegio (llamado de Corte) para las tassas de los alquileres de las casas: y aviendo sido las primeras providencias las de los autos acordados del Consejo 34. 54. 71. 75. y 81. tom. 4. Recop. se hace indispensable para la claridad que deseamos, hacer transcripcion de los dos primeros, por permitirlo tambien sus breves clausulas.

Auto 34.

28 En Madrid à 27. de Octubre de 1564. años en la consulta que tuvo el señor Licenciado Jaraba, lo de la tassa de esta Corte: que los Alcaldes bagan tassar todas las casas alquiladas, aunque las partes no lo pidan.

Auto 54.

29 En la Villa de Madrid à 25. dias del mes de Febrero

de 1569. años , en la consulta que tubo con su Magestad el se-
 ñor Doctor Gasca, lo de la tassa de las casas: consultòse con su Ma-
 gestad, que conuenia que la tassa de las casas en esta Villa , y don-
 de quiera que estudiesse la Corte , sea general PARA TODOS
 LOS QUE LA QUISIEREN , Y PIDIEREN , ASSI
 CORTESANOS , YENTES , Y VINIENTES , como
 vecinos ; y su Magestad lo mandò assi.

30 Siguiòse à los referidos autos la expedicion en
 Lerma à 28. dias del mes de Abril del año de 1610. del
 Real Privilegio (llamado de Corte) en que diò su Magest-
 rad el metodo , y forma para hacerse las tassas de los alqui-
 leres de las casas , sin que en todo èl se prohiba la renuncia
 de su vfo , como se verà por la copia , que de èl hemos pre-
 sentado en los autos , y de que en su lugar vsarèmos en este
 Manifiesto.

31 Ya se vè por las citadas disposiciones , que ningun-
 a de ellas prohiben la renuncia del privilegio para la tassa,
 antes bien se reconoce claramente que la permiten : la ra-
 zon de esta permision se manifiesta , en que el beneficio,
 ò privilegio para las tassas se ordenò en beneficio solamen-
 te de los criados de la Casa Real , y de los Ministros , è in-
 dividuos vnicamente dependientes del ministerio de Cor-
 te ; esta verdad la publican el contexto de los dos preinfern-
 tos acuerdos , pues el primero manda , que los Alcaldes
 hagan tassar las casas, sin decir quales, y el segundo estendiò
 esta regalia para todos los que la quisieren , y pidieren ; y
 los demàs solo tratan de los aposentados, y Aposentadores,
 y casas que se les destinan.

32 Esta general extensiva disposicion del auto 54. no
 fue , ni es absoluta , ni en favor , ni utilidad del comun,
 ni de la Republica , sino vn beneficio puramente singular
 del individuo que quisiere vsar de èl; assi lo dicen expressa-
 mente sus palabras, ibi: *Conuenia que la tassa de las casas en
 esta Villa , y donde quiera que estudiesse la Corte , sea general
 PARA TODOS LOS QUE LA QUISIEREN , Y
 PIDIEREN* ; de cuya expresion para todos los que la qui-
 sieren , y pidieren , se evidencia ser este remedio , y privile-
 gio solamente particular , y facultativo del individuo que
 le intenta , sin utilidad del comun ; y assi como està en su
 arbitrio el vsar , ò no de èl , tambien le tiene para renun-
 ciar-

Privilegio de
 Corte.

ciarle sin perjudicar al común, ni deteriorar la virtud, y disposición del mismo privilegio.

33 En apoyo de esta verdad concurren otras dos consideraciones justísimas; vna, que lo que parece, ò es utilidad de vn vecino, es en perjuicio notable de otro, y de estos dos opuestos, no puede nacer beneficio alguno al común, ni à la Republica; y la otra, que si se difiriera à la tassa en los terminos en que nos hallamos, seria inventar vn estraño arbitrio para truncar la justa, y eficaz disposición, que todos los derechos tienen decretada para la subsistencia de los contractos, y buena fee de la Republica.

34 El segundo medio consiste, en que aunque concedieramos el caso, de que de la precisa, y absoluta observancia de este privilegio de la tassa se siguiesse alguna utilidad à la Republica; tambien se vè claramente que es muy remoto, y secundario, y en este caso es recta, legitima, y subsistente la renuncia. Ita D. Salgad. de Retent. 1. part. cap. 13. num. 19. ibi: *At quando lex, & dispositio principaliter tendit in favorem singulorum, atque in consequentiam in favorem reipublice, recte admittitur renuntiatio: text. in leg. Si quis in conscribendo, Cod. de Episc. & Cler. leg. Si mulier, §. final, ff. ad Senat. Conf. vel leg. Si Iudex, 41. ff. de minor. D. Larrea disp. 4. num. 27. leg. Pact. ff. de pact. leg. Quod favor. Cod. de leg.*

35 Sea exemplo que declare lo solido de esta verdad este mismo pleyto: supongamos, que Domingo Gonçalez lograra su pretension de tassa, y consiguiente à ella alguna moderacion en los alquileres. Preguntase: Este beneficio lo serà para el comun, y la Republica, ò privativa, y únicamente para el dicho Domingo Gonçalez? Responda con verdad el mas apasionado, y hallarà en su respuesta la que buscamos; y para prueba de esto hacemos presente, que nuestra casa desde el año de 1700. hasta aora ha baxado de sus alquileres 41800. reales de vellon cada año; los costos de sus materiales, y jornales han subido vna quarta parte mas; y los precios de los paños, y demàs mercaderias de los Mercaderes de este Gremio, no solo se mantienen en la estimacion que tenian en el año de 1680. sino que tambien han subido sus precios. No es expresion ponderativa, sino fundada en la Pragmatica del año de 1680. y en la

la actual publica experiencia , à que nos remitimos , para que se acredite la verdad con que nos explicamos.

36 Es otra calidad del contracto , para su subsistencia , y de la renuncia que contiene ; la solemnidad , y formalidad del juramento con que se hizo , en ocasion que Domingo Ochoa tenia muy presentes , asi las disposiciones para las taffas , como la experiencia de los pleytos sobre ellas , por el que avia puesto à Doña Maria de la Cruz Ahedo , cuyo juramento tiene todas las qualidades que debe tener , *ex leg. Si quis inquilinos in fin. ff. de legat. 1.* así por la persona que le hizo , como por averse observado la forma regular de hacerse , por no estar prohibida la renuncia de lo que se renunciò , ni la intervencion del juramento para hacer mas eficaz el contracto , *Rebuf. in Comm. tom. 2. tract. de Donat. infm. num. 40.* Y aunque no tratamos (por no ser del caso) la obligacion de cumplir el que jura , lo que jurò , tratamos de la virtud que el juramento tiene , para que aquella mayor firmeza , y obligacion que dà à los contractos en que interviene , debe cumplirla Domingo Gonçalez , como successor en los derechos de Domingo Ochoa , que es quien hizo el juramento , ita *Ayllon ad Gom. Var. cap. de Restit. min. 14. num. 20.* *D. Covarr. in cap. Requisit. de testam. num. 20.* & *in cap. Quamvis pactum de pact. 1. part. §. 5.* *P. Sanch. & alios.*

37 Sobre todas las referidas calidades del contracto ; ha recaido otra de no menor estimacion , que es la de estar confessado , reconocido , y consentido por el mesmo Domingo Gonçalez , que oy se le opone : confessado le tiene por la mesma expresion , y narrativa de su demanda ; reconocido , porque el que se halla presentado en los autos le tenia en su poder , sin que aya avido otro ; y consentido , por lo mismo que queda dicho , y porque despues que murió Domingo Ochoa , se prosiguiò por vnos , y otros sin novedad alguna pagando en cada medio año lo correspondiente à los 61700. reales capitulados , dando , y recogiendo los recibos correspondientes , como consta de los que aqui vãn insertos , para que se reconozca la buena fee que hemos practicado ; complaciendo à Domingo Gonçalez , no solo en los costosos reparos , y obras que en su tiempo ha inventado , sino acomodandonos à que los

D

pla-

plazos se alterassen , porque el de los alquileres de la casa
tuviesse el termino en que por lo general hacen los del co-
mercio sus abanzos, y quentas.

38 Por los mismos motivos que vãn expuestos se de-
be diferir à la entrega de los 500. ducados de vellon capi-
tulados en el contracto , como en pena de la contraven-
cion à èl ; porque este genero de pena reducida à pacto
pafsò à los terminos de ser preciso , y obligatorio su cum-
plimiento , mayormente por el derecho que tenèmos ad-
quirido (y de que no nos apartamos) en fuerça del mesmo
contracto , *leg. Si mandavero, 22. §. Sicut, 11. ff. mandat. leg.*
Incommod. 17. §. Sicut, 3. ff. commod. ibi: Voluntatis est enim
suscipere mandatum, necessitatis consumare: leg. 5. Cod. de obli-
gat. & act. his verbis. Sicut initio libera potestas unicuique est
habendi, vel non habendi contractus, ita renuntiare semel con-
stitutę obligatione adversario non consentiente, nemo potest; leg.
10. tit. 22. partit. 1. ibi: Despues que fuere puesto tenudos
son de lo cumplir maguer no quieran: plura, & plures congerit
D. Molin. de Primog. lib. 1. cap. 12. num. 2.

39 *Ex quibus inferitur*, que fundandose este primer
medio en tan solidos apoyos de derecho , en la buena fee,
y observancia de vn contracto justo , y arreglado , recono-
cido , confessado , y consentido , si se diera lugar al inten-
to de Domingo Gonçalez , *unde ememus panem* ; à què me-
dios hemos de recurrir , para tener alguna probable segu-
ridad de los contractos de arrendamiento , ò à què reglas,
y forma para hacerlos subsistentes ? Pues si estas no bastan,
y con vna demanda fantastica de rassa, se transtorna el or-
den establecido por todos derechos , y la fee publica ; serà
preciso dexarse llevar de la voluntad de los inquilinos , ò
abandonar las casas los possedores de ellas , pues con los
medios de las rassas , no solo causan el perjuicio de retener
los justos , y debidos alquileres , sino los gastos , y molesto
seguimiento de estos pleytos , como ha sucedido en nuestro
caso , que en solos catorze años vãn con este dos pleytos so-
bre vna misma cosa.

SE-

SEGUNDO MEDIO.

QUE EN EL CASO DE QUE SE DESESTIME el contraçto, la renuncia, y demás calidades que contiene, se aya de estàr por la tassa, y moderacion de alquileres, que de estas casas hizo la ley, y Pragmatica de 27. de Noviembre de 1680. años.

40 **E**S fundamento de este medio las mesmas disposiciones, que establecieron los juicios de tassas de casaf, y asì es preciso hacer recuerdo de los autos acordados del Consejo, y del privilegio, llamado de Corte, expedido en Lerma el año de 1610. para que descendiendo à la pragmática taxativa de el de 1680. se vea claramente, que aun en esto de la tassa nos arreglamos à lo concreto de las mesmas disposiciones, y leyes.

41 Los preinsertos autos acordados del Consejo, que dieron ingreso à las tassas, ya se ve por ellos que no establecieron la forma, ni metodo de hacerse: cuya falta la sublanò el privilegio de Corte del año de 1610. determinando, que las tassas se hiciesen de alli en adelante, y en lo venidero por vn Alcalde de Corte, vn Apofentador, y vn Regidor de la Villa, y que à este fin se nombrasen cada año seis individuos de cada classe, para que cada vno asistiese al Alcalde de su Juzgado, dandoles diferentes advertencias para que executasen lo mas justo, y proporcionado; pero como todas estas disposiciones no contenian reglas determinadas para la decision de los pleytos de tassas, claro està, que no obstante ellas, seria la determinacion precisamente arbitraria, como de regulacion prudente en los Juezes, que sobre ser à estos muy embarazosa, seria estìmulò à los vecinos para fuscitar cada vez que quisiesen la demanda de tassa de alquileres.

42 Todos los expressados inconvenientes los ausentò la pragmática, y ley taxativa del año de 1680. modificando, y limitando las disposiciones anteriores, sin perjudicar la accion de la tassa, ni al privilegio de Corte, con el fin de evitar pleytos, y el de establecer vn precio fixo, y arreglado à los alquileres de las casaf; dice la pragmática asì.

El

43 El precio de los alquileres de todas las casas, tiendas, posadas, y mesones, de qualquier parte, y calidad que sean, que se alquilan en esta Corte, se reduce, y modera al precio que sus dueños, y los interessados probaren por medios legales, que tenian, y ganaban el año passado de 1660. y en el interin que los dichos dueños, è interessados lo justificaren, cumplan los inquilinos, que las viven, y ocupan con pagar vna quarta parte menos que lo que actualmente ganan, y en que están arrendadas.

44 Las casas que se huvieren labrado, y edificado de nuevo, ò reedificado, y ensanchado desde el dicho año de 1660. à esta parte, se les tasse el justo alquiler que merecen por el Alcalde de Corte de quartel, y el Regidor de esta Villa que nombrasse su Ayuntamiento, con los Maestros Alarifes que el Consejo señalare, y el precio, y alquiler que se les diere, se pague, y no mas, moderandose à èl el mayor precio en que están actualmente arrendadas.

45 En conformidad de lo que manda esta ley, y para concretar à ella el segundo medio de este Manifiesto, hemos justificado, y presentado en los autos, con las solemnidades necessarias, diferentes escripturas de arrendamiento, que empiezan desde 20. de Diciembre de el año de 1659. y prueban que el precio de estas casas desde aquel año hasta el de 1687. y siguientes, rentaron sus alquileres onze mil y quinientos reales de vellon en cada vno.

46 *His suppositis*, deciamos ser evidente, y sin duda nuestra razon, y justicia, para que Domingo Gonçalez, ya que no reconoce el grande beneficio que logra en la baxa à casi la mitad de los justos alquileres de nuestras casas, nos pague, y satisfaga el precio legal, conforme à la pragmática, y à la justificacion que en conformidad de ella tenemos hecha. Tambien le podemos decir à el mesmo Domingo Gonçalez, *frustra petis, quod intus habes*, porque si lo que pide es tassa de los alquileres, bien clara, y justificada es la que està hecha, y le manifestamos, y sin las dudas de sospechosa; y así, si los filos de la tassa le pareció ferian en aumento de sus interesses, temerariamente juzgando, y demandando, que son excessivos los alquileres de 61700. reales cada año en que està arrendada la casa; es razon que condescendiendo à su instancia, se le condene à que se arregle à la ya executada, pues ninguna puede ser

mas

mas justa , ni menos sospechosa , que lo que se conforma con la ley.

47 Parecia ociosa otra qualquiera razon , para calificar la que nos asiste , *ex vulg. reg. vbi adest legis Dispositio, disputatio cessare debet*, Gut. lib. 3. Pract. quæst. 17. num. 4. & 132. Parej. tit. 6. resol. 3. num. 141. mayormente aviendo establecido la citada pragmatica con tan grande providencia , y justificacion , que para obedecerla no es necesario inquirir mas , que su propia autoridad , Seneca *epist. 94. ibi : Iubeat , non disputet , &c.* Y para su absoluta observancia no se necesita de otro estimulo , que el de su promulgacion , *Authent. vt facta nova const. collat. 5.* pero aun todavia se hace mas vigorosa , y eficaz , por la calidad de ser taxativa.

48 Y aunque nuestro respecto , y veneracion tiene , como deben tener todos , por justissima la citada ley , assi por la envejecida prudencia , è incomparable zelo del Consejo , y los experimentados varones que le componian (como sucede siempre) como por las premeditadas , doctas , y atentas consultas , que precederian para establecerla , se halla asistida patentemente con los dos extremos , que señalan el sentir de Santo Thomàs 1. 2. *quæst. 33. art. 3.* Acuña *in cap. Erit autem lex, num. 7.* Soto *de Iustit. & Iure lib. 1. quæst. 5. art. 3.* la califican de justa , y recta ; el vno de evitar daño ; y el otro de causar utilidad , y provecho à la Republica.

49 El primer extremo de evitar daño es inegable , pues con la novedad que antecediò à su publicacion en la baxa , ò moderacion de la moneda , se huvieran experimentado muchos desordenes en la venta de todas las cosas (en quanto al precio) y en otros contractos semejantes , si esta ley no huviera dado regla tan justa , y especialmente atajò las muchas controversias , y altercados , que en el punto de alquileres de casas se huvieran suscitado con aquel motivo.

50 El segundo extremo de aver sido , y ser esta ley de conocido provecho , y utilidad à la Republica , practicamente lo publican sus efectos , pues aunque nueva entonces , y tan inmediata à la alteracion de la moneda , contuvo las perjudicialissimas consecuencias , que de tal novedad pudieron ocasionarse en el precio de todas las cosas.

E

Y

y con el antidoto de su justificacion , y equilibrio con que las diò el fixo , ò moralmente justo precio , y tassa , que segun el valor de la moneda merecian , nació vn beneficio comun , que como tal se mantiene oy en todo , con aquella proporcion del poco mas , ò menos , que las diò esta ley.

51 Y como su Magestad puede siempre que le parezca conveniente poner precios determinados à todas las cosas que se venden , ò arriendan en su Reyno , con la novedad que ocasionò la baxa de la moneda , fue convenientissimo , y muy vtil establecer à proporcion del valor de ella , y de las demàs cosas la estimacion , y quota de los alquileres de las casas , como lo executò su Magestad por la pragmática , y ley referida , dandolas por tassa , y precio proporcionado , y moralmente justo el que tuvieron en el año de 1660.

52 Concorre tambien en la disposicion de esta ley taxativa la notable circunstancia , de que para su establecimiento tuvieron su Magestad , y el Consejo muy presentes , asì los citados acuerdos , que hablan de tassas de casas , y privilegio del año de 1610. como los demàs justos motivos , que quedan supra expuestos , *ex leg. 27. ff. de legibus*; y aunque para convencimiento de esta verdad bastaba el material conocimiento de lo succesivo de vnas à otras disposiciones , lo hallamos mas claro en los tres casos que declaró.

53 En el primer caso , en que los dueños , è interesados justificassen los alquileres que tuvieron las casas en el año de 1660. mandò , que este fuesse el justo , y arreglado , y el que debian pagar los inquilinos.

54 En el segundo caso , donde no se hiciessse aquella justificacion , mandò que el justo precio , y alquileres que debian pagar , avia de ser la quarta parte menos , que lo que pagaban en el año de 1680.

55 Y en el tercero caso , donde no se pudo aplicar , ni hacer aquella justificacion , porque las casas se avian ensanchado , ò edificado de nuevo , providamente dexò en su fuerza , y vigor el privilegio de Corte para la tassa , añadiendo , para que con mas pleno conocimiento se executassen , la afsistencia de Maestros Alarifes.

Con

56 Con que aviendo justificado , y concretado en esta causa todo lo prevenido , y dispuesto por la ley , y por los mesmos medios , y probança que destino , para el primer caso en que nos hallamos , y que en virtud de esta ley , y de la voluntad del Principe , como Supremo Legislador , tenemos adquirido vn claro , è incontestable derecho , *ex leg. penult. ff. de legat. 2. D. Covarr. lib. 2. Variar. cap. 12. num. 4. Castell. Controv. cap. 61. num. 5.* es consiguiente preciso se aya de diferir à la pretension de este segundo medio , siguiendo en hacerlo asì la practica de decidir , y determinar todos los casos , y pleytos por las pragmaticas posteriores , y mas nuevas , conforme à lo que se manda por la *1. in princip. Recopil. & in leg. 3. titul. 1. lib. 2. dicta Recopil. Paz in Prax. annot. 5. de Advocat. num. 26. Bolan. 1. part. §. 8. num. 17.*

57 Y porque no falte autoridad grave , y de especialissima atencion , que apoye este discurso en los precisos terminos de disposicion , y ley taxativa , hacemos recuerdo de la *decis. 11. del señor Don Juan Bautista Larrea* , en la qual siendo su vnico assumpto manifestar el vigor de las leyes taxativas , y despues de aver expuesto la precisa , y efectiva obligacion con que à todos ligan , previene , y estrecha mas tan gravissimo Autor su puntual observancia en los casos siguientes à la promulgacion de la ley ; porque no solamente (dice) tiene la qualidad de ser declaratoria de las antecedentes providencias , sino decisiva , y terminante del precio que tafsò , y señalò ; de que se infiere , que con sola la justificacion de lo que dispuso la pragmatica del año de 1680. no solo declaratoria de las disposiciones anteriores , sino decisiva de los juicios de tassas , es preciso que por ella se gobierne , y determine nuestro caso.

58 Esto mismo parece practicò el Consejo en la demanda de tassa de alquileres , que en el año de 1711. puso Domingo Ochoa , respecto de que aunque entonces pagaba 800. reales mas cada año , y no avia contracto pendiente , ni renuncia , ni minoracion de precio , ni las demàs excepciones , y circunstancias que oy ocurren (y todas de gravissima consideracion) con la excepcion sola de la pragmatica del año de 1680. que justificò Doña Maria de la Cruz Ahedo , no difiriò el Consejo à la tassa : y aunque no consta

consta de resolucion formal , porq̄ue no la huvõ , por averse apartado del pleyto el mesmo Domingo Ochoa , consta , que se viõ el pleyto , y que se remitiõ à mas señores Juezes , y esto nos basta para calificar que las circunstancias que oy ocurren son eficazes à hacerse ausente , aun la mas ligera duda , si es que entonces pudo ocurrir alguna.

59 No obstante la veneracion obediente , que no solo por ser ley la citada Pragmatica del año de 1680. se la debe dár por todos , sino por los justissimos motivos , y fines de su establecimiento , por cuyas razones con cobardia respectuosa , nos faltaba valor para apoyarla , puede ser le aya para hacer la oposicion con dos pretextos; vno, que la expressada ley no està en practica ; y otro , que la falta la formalidad de està incorporada con las demás del Reyno.

60 El primer reparo le desvanecen las mesmas disposiciones de las tassas ; y prueban , que en los juicios de ellas solo se practica la Pragmatica del año de 1680. Bolvamos la vista à los acuerdos del Consejo , y hallamos en ellos , que aunque genericamente establecieron las tassas ; ni dieron regla para hacerlas , ni destinaron otros Juezes , que los de Corte. El Privilegio despachado en Lerma en el año de 1610. mandò , que las tassas se hiciessen concurriendo con el Alcalde de Corte , vn Aposentador , y vn Regidor , y que cada año se nombrassen seis de estos Individuos , para que cada vno asistiessse al Alcalde de su Juzgado. La Pragmatica del año de 1680. mandò , que en los casos donde tenia lugar la tasa , se hiciessse por el Alcalde de Corte , el Regidor de esta Villa , que nombrasse su Ayuntamiento , con los Maestros Alarifes que el Consejo señalare. En estos supuestos , recurramos à la practica , para que claramente se vea à qual de estas disposiciones se arregla.

61 En todas las tassas concurre el Juez de Corte , y esta parte se arregla à todas las disposiciones : La concurrencia del Aposentador solo es conforme al privilegio despachado el año de 1610. y la concurrencia del Regidor , que nombra el Ayuntamiento , y la de los Maestros Alarifes , à la Pragmatica del año de 1680. però con la advertencia , de que el nombramiento de Regidor le hace el Ayuntamiento cada año , y de vno solo , en conformi-

dad de la citada Pragmatica, que modificò, y limitò el numero de seis, que señaló el Privilegio, y la concurrencia de los Maestros Alarifes solamente es disposicion de la Pragmatica del año de 680. en cuyo cumplimiento tiene nombrado el Consejo el numero que de estos le ha parecido competente, y los que asisten precisamente en las tasas que se mandan hacer. Y así se practicò en la demanda que pusieron los Mercaderes de Libros, que ocupan las tiendas de las casas de Molina, frente de las Cobachuclas, sobre el precio de sus alquileres, y en otros muchos casos; cuyos exemplares, como notorios, no referimos, por no ser tan molesto.

62 De que precisamente se infiere, que la Pragmatica del año de 680. es la que se practica en los pleytos de tasas de alquileres, y la que està en observancia; pues como en los casos que se han ofrecido ha concurrido el vnico Regidor nombrado por la Villa, y los Maestros que el Consejo tiene señalados, que es privativa, disposicion de la Pragmatica del año de 1680. y la parte que de ella se ha podido practicar; por este mismo hecho se conserva, y mantiene en observancia el todo de ella, Noguier. *alleg.* 2. num. 73. D. Salgad. *de Reg. part.* 3. *cap.* 10. num. 100. *¶* *part.* 1. *de Ret.* *cap.* 9. num. 67. Castill. *de Tert.* *cap.* 33. num. 2.

63 Es constante tambien, que à la Pragmatica del año de 1680. no ha sucedido otra ley posterior, no solo derogatoria, pero ni declaratoria de ella, que es el modo prevenido, *in leg. Si quando*, 35. *in princ. Cod. de inoffic. test. Quoniam nunquam intelligitur legibus, derogatum, sine de quibus expressa derogatio fit*; Caved. *decis.* 93. num. 3. *part.* 2. Barbof. *de Ordin. Port. lib.* 2. *tit.* 44. Y así, como la ley justa, y con solemnidad publicada obliga à todos en conciencia, Ferosin *in Rubr. de Const. quest.* 5. num. 5. aun quando huviera alguna duda, siempre debe estar la presumpcion en favor de la misma ley, Grac. *discept.* 214. num. 9. Fontanel. *decis.* 463. num. 6. Arias de Mesa 2. *Var. cap.* 18. num. 9.

64 Pero aunque no se huviera practicado esta Pragmatica, aun todavia para probar el no uso de ella, era preciso justificar con repetidos actos, circunstanciados à su

disposicion, y requisitos, el no vfo, y si no se ofreció vfar de ella, porque los casos no se concretaron à todo lo que determinò, estarà tan en vfo, y practica, como si muchas vezes se huviera vfado de ella, Felin. *in cap. Cum accessissent*, de *const. num. 25*. Alex. *conf. 132. lib. 1*. Jason *in leg. 1 ff. de legib. n. 8. & in eadem l.* Mendez de Arauc. *num. 14*. Y afsi, aunque los juicios de taffas de alquileres de casas ayan fido, y sean tan frequentes, no es ninguno de ellos de exemplar, ni en los terminos del nuestro para adaptarlos à el, sino que es preciso que Domingo Gonçalez haga patente, y clara prueba de los casos, que en los mismos terminos de este, se ayan determinado par otra regla, que la de la Pragmatica del año de 680. y si afsi no lo justifica, no puede con solo ponerlo perjudicarla, *ex trad. D. Larr. decis. 92. num. 6*. ni el derecho que nos comunica, para que solicitèmos su puntual observancia.

65 Y como, sin jactanciosa arrogancia, hemos sido tan dichoso, que por la fortuna de los instrumentos que nos han facilitado la justificacion de todos los requisitos que pide la ley, solicitamos con tanta razon su literal observancia; con igual reverencia nos aquietarèmos à las superiores decisiones que en los mismos terminos huviesen precedido, y se nos muestren por parte de Domingo Gonçalez.

66 El segundo pretexto de que à la citada Pragmatica la falta la formalidad de estar incorporada con las demàs del Reyno, es aun mas despreciable, pues prescindiendo de su materialidad, le arguiremos con el mismo defecto al Privilegio de Corte: pero como nuestro intento no es valernos de compensaciones, ni igualdades, sino de demonstraciones evidentes, satisfacemos à este reparo.

67 Lo primero, que la material omision de no estar inserta *in corpore iuris*, no la puede quitar la autoridad, que por si misma tiene como ley, publicada con la formal solemnidad que se requiere, ni suspender el puntual cumplimiento de lo que manda, como expressamente lo previene la ley 3. *tit. 1. lib. 2. Recop.* porque el no averse insertado con las demàs, nace de que no es ley general para el Reyno, sino disposicion, y estatuto special para esta Corte, y todas las de esta classe padecen el mismo defecto (si

es

es que puede serlo) aunque están en observancia, como sucede à la que se publicò, y expidiò en 23. de Março de 1686. sobre Ordenanças de los Gremios, y à otras muchas.

68 Lo segundo, que la Pragmatica del año de 1680. tiene la recomendacion, y autoridad de estar con especial cuidado, y providencia, colocada en el Archivo del Consejo, de donde precedido su superior orden, se ha sacado por su Secretario Archivistta la copia, que tenemos presentada en los autos. De todo lo qual se infiere, que la citada Pragmatica està en práctica, y observancia, y debe estarlo en nuestro caso, yà que para Domingo Gonçalez no basta, ni el contracto, ni nuestra consideracion à la diferencia de tiempos, por lo que en el presente, y sobre las demàs baxas hemos hecho la de 800. reales cada año; en que se vè la gran distancia que ay de 67700. reales que oy rinden las casas, à 117500. en que están tassados sus alquileres.

TERCER MEDIO.

QUE PARA QUE EL DICHO DOMINGO Gonçalez no nos moleste con pleytos voluntarios, como este, ni atropelle la buena fee de los contractos, ni las disposiciones legales, se le mande despojar, y que desocupe las casas, y todo con condenacion de costas.

69 **L**A pretension que incluye este tercer medio; es como sequela de las antecedentes, y en que igualmente se acredita nuestra buena fee, y amor à la quietud, sin salir de los terminos de la mas estrecha razon. Es la primera decir à Domingo Gonçalez, mira que tienes obligacion à cumplirnos el contracto de arrendamiento corriente; à que se escusa, con el pretexto de tasa. La segunda es decirle, vès aqui la tasa que hechas menos, arreglate à ella; tampoco quiere. Pues què remedio? El de el despojo, pues no ay otro que le contenga; y así justamente le pedimos.

70 Y le fundamos tambien en las mesmas disposiciones del Privilegio de Corte, expedido en Lerma el citado año

Causas, y motivos que precedieron, y constan en el Privilegio de Corte para su expedicion.

año de 1610. y en los motivos, y fines de su expedición; pues consta de él, que hallandose la Corte en Valladolid por los años de 1606. desconfió el Ayuntamiento de esta Villa de Madrid que su Magestad mandasse bolver à ella su Corte, se lo suplicò asì, ofreciendo servir à su Magestad por tiempo de diez años con la sexta parte de los alquileres de todas las casas que se alquilassen; y aviendose dignado su Magestad de condescender à esta suplica, trayendo con efecto la Corte à esta Villa; y tratandose yà de la exaccion de la sexta parte de alquileres de todas las casas, acaeciò la contradicion de los vezinos dueños de ellas, motivando, que el Ayuntamiento no pudo, sin consentimiento de ellos, aver hecho semejante ofrecimiento; y aviendose contenido este punto en justicia, con el señor Fiscal de su Magestad; antes de darse la final determinacion, se ajustò, y transigìo en que, en lugar de la sexta parte de alquileres de casas ofrecida, se sirviessè à su Magestad (como con efecto se sirviò) con 2500 ducados, los quales se repartieron por el Corregidor, y seis Comissarios de la Villa, sobre todas las casas de Madrid generalmente, y à proporcion, para hacerlos efectivos en solo el termino de año y medio; por cuyo servicio, y entre otras cosas, concediò su Magestad en el cap. 4. del citado Privilegio lo que de él consta, y dice asì:

71 *Que los amparos que se suelen dàr sobre las casas, acabado el tiempo de su arrendamiento, no queriendo el dueño de ella arrendarla al que la viviere, no excedan de quarenta dias, y este sea termino peremptorio, para que no se pueda embargar por ningun Alcalde, ni por mi Consejo, por el agravio que recibe el dueño de la casa, ocupandose la contra su voluntad, à titulo del dicho amparo; pues los dichos quarenta dias, despues de cumplido el arrendamiento, es termino bastante, para que el Alquilador busque casa, y se passe à ella; y si el dueño de la casa le huviere requerido ante Escrivano que salga de ella, se entienda, que los quarenta dias han de correr desde el dia del requerimiento.*

72 Demàs de ser tan clara esta disposicion, y tan absoluta, que sin limitacion, ni distincion dà la regla para el despojo. Tiene tambien otro vinculo mas estrecho, que es el de el quasi contracto entre su Magestad, y los dueños de las casas de la Corte, por la causa onerosa que precediò

Capitulo 4. del
Privilegio de Cor-
te.

Capitulo 4. del
Privilegio de Cor-
te.

al establecimiento del Privilegio, por el desembolso, y servicio que hicieron à su Magestad de los 2500. ducados en solo el breve termino de año y medio; cuyas circunstancias hacen mas precisa, y absoluta su observancia, mayormente, teniendo, como tenemos justificadas las dos partes que contiene.

73 Dice la ley en su primera parte: *Que acabado el tiempo del arrendamiento de la casa, y no queriendo el dueño que la ocupe el que la vive, ni se le ampare, ni embargue por mas tiempo que 40. dias.* Esta parte està verificada por el mesmo hecho, y declaracion, que en 17. de Febrero de 725. hizo el mesmo Domingo, en que dixo, que ni à el, ni à su muger, despues de fallecido Ochoa, le aviamos hecho arrendamiento de las casas, ni otra persona en nuestro nombre; y aunque ay pendiente aquel arrendamiento ajustado con Domingo Ochoa, en cuya virtud continuò el dicho Domingo Gonçalez, y su muger; le dà por fenecido, y acabado, respecto de que por su voluntad, y proprio antojo no le quiere cumplir, sino rescindir; y por esto se priva del derecho que como à heredero le subministra, dexandonos mas libre, y descubierta la accion para el despojo, pues ni ay arrendamiento, ni otra obligacion para que le mantengamos en las casas.

74 La segunda parte de la ley dice: *Por el agravio que recibe el dueño de la casa, ocupandose la contra su voluntad.* Esta causal bien patente consta en los autos, afsi por los contrarios, y opuestos medios de que usò Domingo Gonçalez; para cultivar nuestro animo à mantenerle en las casas, como por la experiencia que tenemos de sus operaciones; pues no solamente se distrae de cumplir vn justo, y perfecto contracto, sino que fatigandonos con el seguimientto de estos pleytos, inducen estos actos la vehemente congetura de que los practicarà siempre que le parezca, pues de toda la ferie del pleyto resulta la menos buena fee que descubre.

75 Demàs de lo referido, se halla la accion del despojo ser muy conforme à la disposicion de Derecho en los terminos en que nos hallamos, *ex leg. 6. tit. 8. partit. 5. Villadiego cap. 8. pagin. 169. num. 71. leg. Edem, Cod. de*

locat. idem Villadieg. pag. 173. leg. *Emptorem in gloss.* verba Colono, *Cod. de locat.* Parlad. *Rerum Quot. lib. 2. cap. 6. n. 3.* y tambien à la administracion de la justicia distributiva: pues assi como tiene libre facultad el inquilino para dexar la casa desocupada siempre, y quando le parece, que es lo que la mesma practica, y experiencia general tiene acreditado; la mesma facultad debe tener el dueño para que se le despoje, y con superior razon en nuestro caso, donde ay tantas, y tan justas causas para el despojo.

76 Y si al dueño de la casa se le embarazàra esta accion, seria convertir la triaca del directo, y vtil dominio en vn rigoroso veneno, que matasse todas las acciones, y derechos del dominio vtil, y directo; dando al inquilino vn derecho torpe, contra la *ley Itaque fullo, 12. ff. de furtis*, para que ni cumpliesse el arrendamiento, ni pagasse el justo precio, y sacasse por premio de su menos buena fe el ocupar, y vivir la casa, para engrosar sus intereses, con perjuicio de los del dueño de ella, que es lo que prohibiò la *ley Ita demum, 31. ff. de recept. arb. nequis doli sui præmium ferat, leg. Sibi hæredit. 22. in fin. ff. de negot. gest. leg. In fundo, ff. de rei vindic.* Alvar. Val. tom. 1. *consult. 58. in fin.* Grat. tom. 5. *cap. 849. num. 11. & cap. 906. num. 12.*

77 Pero no obstante tan expressos motivos del derecho, y de la ley, ò privilegio, se nos hacen dos objeciones; la vna, que la accion del despojo debe entenderse, quando el dueño de la casa quiere por si mismo ocuparla, y vivirla; y la otra, que no se puede intentar contra vn individuo del comercio, cuyo Gremio tiene executoria para mantener precisamente en aquellas casas su habitacion, y trafico: à vna, y à otra objeccion satisfarèmos.

78 A la primera, ser voluntaria, y metaphysica, porque la ley es absoluta, sin distincion de personas, ni individuos, y como no es razon distinguir donde la ley no distingue, *ex vulgar. reg.* tampoco lo es, que se nos prive de esta accion, y derecho adquirido en virtud de la causa onerosa, y quasi contracto que precediò à su establecimiento; ademàs, que no cabe extension en lo que se dispone por el privilegio, pues como queda sentado, fue vna transaccion, y concierto del pleyto que motivò su expedicion, y ninguno

guno ignora las estrictiones de las transacciones, y conciertos, que con especial cuidado explico el Autor de ellas, D. P. Noguero, à quien nos remitimos.

79 La segunda objecion es igualmente despreciable, atendiendo à la razon principalissima que dexamos expuesta, de que el privilegio no distinguiò de personas, ni individuos, sino que generalmente ordenò el despojo: ni la executoria, que dice Domingo Gonçalez tiene su Gremio (aunque no consta de ella) es para este caso, y solo lo seria para quando quisièsemos dár à las casas otro individuo de distinto Gremio, que es el fin de la executoria, y à la que nos sujetamos; pero como esta no nos manda que en nuestras casas mantengamos à Domingo Gonçalez, mayormente aviendo tenido desembarazadas en el mesmo Portal otras, adonde pudiera averse mudado, como se lo diximos. De aqui se infiere no ser del caso, ni venir à èl la expressada executoria.

80 La otra razon de ser persona, è individuo del comercio, y las demàs recomendaciones de que por serlo se valdrà, tampoco son de estimacion, ni motivo para suspender el despojo, porque las mesmas, y otras mas poderosas concurren en nuestro favor, y de las casas.

81 Pues si Domingo Gonçalez es individuo del comercio de dos años à esta parte, nuestras casas tambien lo son, y han sido, desde su costosissima fabrica hasta aora; pero con la ventajosa, y recomendable circunstancia, que consistè en que nuestras casas son, y han sido, y se espera seràn vn individuo muy abonado, y seguro del comercio, que no solamente le mantienen en beneficio del comun, sino que le facilita, y motiva, sin las contingencias de las quiebras, ni la de que engrosado su caudal se retire del comercio, cuyos dos casos se experimentan en los Mercaderes; y es de tal calidad la ventaja que à estos hacen nuestras casas, que si alguno de los Mercaderes que las ocupan, fallece, se muda, ò quiebra; deteriora el comercio, y las casas son prompto remedio para reponer en su lugar otro Mercader, ò persona que lo sea.

82 Y asì, ni la distincion que se quiere dár al privilegio, ni la executoria que se dice tiene el Gremio, ni la

