

EL ARRENDAMIENTO RÚSTICO EN EL DERECHO CIVIL VASCO (SIGLOS XVI-XIX).
LAS OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES Y LAS CONSECUENCIAS DE SU INCUMPLIMIENTO
- Dra. Artiach Camacho, Saioa -

ÍNDICE

	Pág.
ABREVIATURAS.....	II
INTRODUCCIÓN.....	1
1. EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO.....	3
1.1. El cumplimiento de todas las cláusulas contractuales.....	3
1.2. Las obligaciones del designado sucesor en el arrendamiento.....	3
1.3. Las garantías para el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes.....	4
1.3.1. La fianza.....	4
1.3.2. La persona y bienes de las partes.....	5
2. LA POSESIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS.....	5
2.1. La entrega de los bienes.....	5
2.2. El amparo del arrendatario en la pacífica posesión de los bienes.....	6
2.2.1. La exoneración del deber de amparo en la posesión.....	7
2.2.2. Las consecuencias del incumplimiento del deber de amparo en la posesión.....	7
2.3. La restitución de los bienes.....	8
3. EL USO Y DISFRUTE DE LOS BIENES ARRENDADOS.....	10
3.1. El cuidado de los bienes.....	10
3.2. La labranza y cultivo de las tierras.....	12
3.3. La ocupación de los bienes.....	12
3.4. El uso de los bienes por parte del arrendador.....	13
4. EL PAGO DE LA RENTA.....	14
4.1. Las condiciones de pago.....	14
4.2. Las consecuencias del incumplimiento del pago.....	15
5. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS OBRAS NECESARIAS Y MEJORAS.....	16
5.1. Las mejoras.....	16
5.1.1. La mejora de las tierras.....	16
5.1.2. La mejora de las edificaciones.....	17
5.2. Las obras necesarias.....	17
6. LAS OBLIGACIONES DE OMISIÓN.....	19
7. OTRAS OBLIGACIONES.....	21
7.1. La entrega de la adehala.....	21
7.2. La realización de trabajos por parte del arrendatario.....	21
7.3. La entrega del producto de los montes.....	21
7.4. El pago de las cargas reales.....	22
CONCLUSIONES.....	23

ABREVIATURAS¹

AGG-GAO	=	Archivo General de Gipuzkoa
CO ECI	=	Corregimiento Elorza Civiles
CO EEJ	=	Corregimiento Elorza Ejecutivos
CO LCI	=	Corregimiento Lecuona Civiles
CO LEJ	=	Corregimiento Lecuona Ejecutivos
CO MCI	=	Corregimiento Mandiola Civiles
CO MEJ	=	Corregimiento Mandiola Ejecutivos
CO UCI	=	Corregimiento Uria Civiles
CO UEJ	=	Corregimiento Uria Ejecutivos
IM	=	Inventario Munita
IG	=	Indeterminado General
IT	=	Inventario Topográfico
JD	=	Juntas y Diputaciones
OA	=	Archivo Fotográfico de Indalecio Ojanguren
PT	=	Protocolos
AHFB	=	Archivo Histórico Foral de Bizkaia
JCR	=	Judicial Corregimiento
JMA	=	Judicial Madariaga
JTB	=	Judicial Tenencia de Busturia
N	=	Notarial
AHPAL	=	Archivo Histórico Provincial de Álava
FOR	=	Administración foral y local
JUS	=	Justicia
PRO	=	Documentación notarial
AHPG-GPAH	=	Archivo Histórico de Protocolos de Gipuzkoa
A.M. Asparrena	=	Archivo Municipal de Asparrena
C.	=	Caja
M.	=	Fondo Municipal
N.	=	Número
ARCV	=	Archivo de la Real Chancillería de Valladolid
C.	=	Caja
PC	=	Pleitos civiles
(F)	=	Fenecidos
(Olv.)	=	Olvidados
ATHA	=	Archivo del Territorio Histórico de Álava
D.	=	Fondo Histórico de Diputación Foral de Gipuzkoa
DH.	=	Fondo Histórico de Diputación Foral de Gipuzkoa
F.E. Bustamante	=	Fondo Especial Bustamante
F.E. Salineros	=	Fondo Especial Salineros
F.E. Samaniego	=	Fondo Especial Samaniego
F.E. Varona	=	Fondo Especial Varona
F.E. Verástegui	=	Fondo Especial Verástegui
FSS	=	Fundación Sancho el Sabio
FSS_A.M.A._ANEXA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Anexa
FSS_A.M.A._ASTEGUIETA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Asteguieta
FSS_A.M.A._BORICA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Borica
FSS_A.M.A._MARZANA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Marzana
FSS_A.M.A._ROBLES	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Robles
FSS_A.M.A._URBINA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Urbina
FSS_A.M.A._VELASCO	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Velasco
FSS_A.M.A._VERASTEGUI	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Verástegui
FSS_A.M.A._ZAVALA	=	Archivo del Marqués de la Alameda, Zavala
F. rº	=	Folio recto (anverso del folio)
F. vº	=	Folio vuelto (reverso del folio)

¹ Figura en negrita la denominación de cada archivo y su correspondiente abreviatura.

INTRODUCCIÓN

En los Territorios Históricos de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, con anterioridad a la unificación legislativa efectuada por el Código Civil, regía el principio de libertad contractual y de pacto en materia de arrendamientos rústicos, de modo que las partes podían para llevar a cabo los acuerdos que consideraran necesarios en aras a la obtención de la finalidad perseguida por ambas. De esta forma, los contratantes establecían cláusulas de muy diversa índole, lo cual daba lugar a que en cada contrato se fijaran, tanto para el arrendador como para el arrendatario, las obligaciones que consideraran pertinentes y que constituían la denominada “*lex contractus*”, norma suprema en materia arrendaticia.

En este Trabajo analizamos las cláusulas que con mayor frecuencia eran incorporadas a los contratos, los principales deberes asumidos por las partes contratantes y las consecuencias a las que su incumplimiento daba lugar. Forma parte de una investigación más profunda y amplia que ha culminado con la defensa de mi Tesis Doctoral¹, a través de la cual se acredita que, con anterioridad a la Codificación, existía un Derecho Foral Vasco en el que la institución se inspiraba en unos principios y tenía unos contenidos de idéntica naturaleza en los tres Territorios Históricos, lo que justificaría y posibilitaría una política expansiva por parte del Parlamento Vasco, al servir las instituciones históricas como instituciones conexas de la legislación futura sobre arrendamientos rústicos.

Al respecto, debemos tener presente que el criterio seguido por el Tribunal Constitucional al interpretar el artículo 149.1.8 de la Constitución española atribuye competencia legislativa en materia civil a los parlamentos autonómicos, siempre que legislen sobre materias relativas a instituciones conexas con las ya reguladas, dentro de una actualización o innovación de los contenidos, criterio que pone de relieve la necesidad de desvelar cuáles fueron las instituciones contractuales en el pasado. Asimismo, el artículo 10.5 del Estatuto de Autonomía del País Vasco dispone que el Parlamento tiene competencia para la “conservación, modificación y desarrollo del Derecho Civil Foral y especial, escrito o consuetudinario propio de los Territorios Históricos que integran el País Vasco y la fijación del ámbito territorial de su vigencia”. De este modo, a fin de prestar un importante servicio a la sociedad vasca, resulta necesario conocer una de sus señas de identidad, esto es, el Derecho de la etapa foral, lo cual únicamente puede ser logrado a través de la investigación científica.

Nuestra labor investigadora se ha desarrollado siguiendo el método trazado por el profesor LACRUZ BERDEJO², a lo largo de tres fases:

- a) En la primera, se procedió a la búsqueda y lectura de la documentación que fue objeto de estudio en las fases siguientes. Hemos trabajado principalmente sobre fuentes documentales notariales y judiciales, es

¹ Vid. ARTIACH CAMACHO, S. “Aspectos sustantivos y procesales del contrato de arrendamiento rústico. Su regulación en el Derecho civil de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa de los siglos XVI a XIX y en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre. Un medio para la gestión del patrimonio de la persona”. Se encuentra en fase de publicación.

² Vid. LACRUZ BERDEJO, J. L. “Contribución a la metodología del Derecho privado en Aragón”. En *Anuario de Derecho Aragonés*, II, 1945, p. 128-135.

decir, escrituras públicas y procesos judiciales a los que dieron lugar los contratos de arrendamiento rústico, cuya autenticidad queda garantizada porque proceden de archivos históricos. En concreto, leímos 2.673 documentos.

b) Durante la segunda fase, seleccionamos, acotamos y ordenamos la documentación extraída en la primera fase, lo que dio lugar a la transcripción de los documentos que, atendiendo a su contenido, estado de conservación y distribución en el espacio y en el tiempo, resultan más representativos. En consecuencia, nuestro trabajo se centra en 382 documentos, de los cuales:

- 169 versan sobre arrendamientos alaveses, 118 sobre arrendamientos guipuzcoanos y 95 sobre arrendamientos vizcaínos. Como puede observarse, el número de documentos pertenecientes a Araba/Álava es muy superior al de Gipuzkoa y Bizkaia, lo cual se debe a que la documentación judicial existente en los archivos alaveses es cuantitativamente inferior a la de los otros territorios históricos; por ello, suplimos la falta de documentación judicial, tan rica en contenidos, con el estudio de un número mayor de escrituras públicas, teniendo en cuenta que los escribanos y notarios son protagonistas de la evolución del Derecho y los garantes de su aplicación.
- 230 son procesos judiciales civiles, 142 son escrituras públicas y 10 son documentos privados.
- 7 documentos corresponden al siglo XVI, concretamente a la segunda mitad. Del siglo XVII, 14 pertenecen a la primera mitad y 26 a la segunda. 114 corresponden a la primera mitad del siglo XVIII y 124 a la segunda. Del siglo XIX, 87 pertenecen a la primera mitad y 10 a la segunda.

c) En la tercera y última fase, nos dedicamos al análisis jurídico de los documentos seleccionados, empleando el método naturalístico o funcionalista, el análisis dogmático y el estudio de los Derechos nacionales distintos del Derecho foral vasco.

Dado que cada una de las afirmaciones vertidas en este trabajo tiene su fundamentación jurídica en la documentación analizada, hemos referido, de forma cronológica, documentos que las acreditan, pertenecientes a los tres territorios históricos y a cada uno de los siglos que componen el periodo al que se circunscribe nuestra investigación, siempre que la documentación lo ha permitido. No obstante, en relación con algunas categorías de gran entidad, se han citado varios documentos de un mismo periodo o territorio, a fin de dejar constancia indiscutible de su existencia.

1. EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RÚSTICO

1.1. El cumplimiento de todas las cláusulas contractuales

El arrendador y el arrendatario, por el hecho de celebrar el contrato de arrendamiento, quedaban obligados al cumplimiento de todas sus cláusulas, pero, en determinadas ocasiones, se establecía expresamente, como cláusula adicional, su deber de cumplir el contrato, a fin de establecer que, en caso de incumplimiento de esta obligación genérica, entrarían en juego las consecuencias acordadas. De este modo, mientras para los casos de incumplimiento del locador se preveía, en ciertos casos, la ejecución o el apremio¹ y, en otros, el pago de una indemnización², las consecuencias derivadas de la falta del cumplimiento de los deberes asumidos por el colono eran más variadas, de forma que se podía prever el desahucio³, la renovación del contrato⁴, el pago de los salarios de la cobranza⁵ –también denominados “costas de la cobranza” y cuyo importe era aquel que el arrendador debía satisfacer a la persona enviada a los bienes arrendados con el objetivo de lograr el cobro de la renta–, la ejecución o el apremio⁶ o la indemnización de todos los daños causados⁷.

Asimismo, en los arrendamientos alaveses, resultaba habitual que el arrendatario tuviera que reintegrar la adehala entregada por el arrendador o que tuviera que pagar las rentas que, en principio, eran condonadas⁸.

1.2. Las obligaciones del designado sucesor en el arrendamiento

Nada obstaba para que el arrendador designara a una persona que le sucediera en el arrendamiento en el supuesto de que falleciera durante la vigencia del contrato, de tal modo que el sucesor pasaría a ocupar la posición del locador y, por ende, debería cumplir todas las obligaciones por él asumidas. Frecuentemente, se establecían las consecuencias a las que daría lugar el incumplimiento por parte del sucesor de los deberes del arrendador⁹. En ciertos casos, la consecuencia consistía en abonar una indemnización al locatario; pero, en otros, debería pagar el importe de las mejoras ejecutadas por el arrendatario y sólo en el caso de que no lo hiciera estaría obligado indemnizar los daños causados, para lo cual procedería la ejecución.

¹ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

² AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa).

³ AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

⁴ AHPAL JUS 29630 (1727, Araba/Álava).

⁵ AHFB JTB 0022/003 (1753, Bizkaia); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 N° 28 (1786, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa).

⁶ AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2299 (1761, Gipuzkoa); AHFB JCR 0668/001 (1774, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

⁷ AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 3054 (1759, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava); AHFB JCR 0668/001 (1774, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

En ocasiones, el importe de la indemnización sería aquel que declarara el arrendador bajo juramento, sin necesidad de acreditarlo mediante otra prueba.

⁸ ATHA F.E. Bustamante Caja 66 N° 33 (1656, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava)

⁹ AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

El colono también podía designar a una persona para que le sucediera en el arrendamiento, que pasaría a ocupar su posición en caso de fallecimiento y, en consecuencia, debería cumplir todas las obligaciones asumidas en el contrato de arrendamiento¹⁰.

1.3. Las garantías para el cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes

1.3.1. La fianza

El arrendatario, en numerosas ocasiones, se comprometía al cumplimiento de sus obligaciones junto con uno o varios fiadores, que asumían los mismos deberes que el obligado principal. En aquellos casos en los que el bien arrendado era de titularidad pública, siempre se ofrecía fianza, ya que en las condiciones bajo las que el arrendamiento era sacado a remate se dejaba constancia de la obligación de otorgarla, si bien el fiador propuesto por el locatario no siempre resultaba de la satisfacción del arrendador, por lo que, en tales casos, el mismo era rechazado y el arrendatario debía proponer a un nuevo fiador que fuera "llano, lego y abonado"¹¹. En cambio, los casos en los que el locador asumía sus obligaciones junto con un fiador resultaban sumamente excepcionales¹².

A la persona que actuaba como fiador le unía una relación de confianza con el arrendatario. En este sentido, resulta considerable el número de documentos en los que queda patente que ambos eran familiares¹³: hermanos, padre e hijo, cuñados, suegro y yerno, etc. Asimismo, el lugar de residencia del fiador era el mismo que el del locatario, incluso en los excepcionales casos en los que dicho lugar estaba fuera del Territorio Histórico en el que radicaban los bienes¹⁴. En ciertas ocasiones, actuaba como fiadora la persona que había sido arrendataria en un contrato de arrendamiento previo otorgado sobre los mismos bienes¹⁵ o incluso quien causaba el remate del arrendamiento por petición del que, posteriormente, se constituiría en arrendatario¹⁶.

El fiador se obligaba al cumplimiento de las obligaciones junto con el colono, de forma solidaria¹⁷. Así las cosas, a pesar de que la cláusula empleada en las escrituras contuviera los términos "de mancomún" e "*in solidum*", lo cierto es que regía principio de solidaridad. Sólo excepcionalmente se limitaba su responsabilidad, en cuyo caso se indicaba que si el arrendatario incumplía su obligación de pagar la renta acordada únicamente se podría proceder contra el fiador por el importe adeudado, los daños generados y las

¹⁰ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N° 66 (1721, Araba/Álava); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

¹¹ AGG-GAO CO LCI 2362 (1737, Gipuzkoa).

¹² AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa).

¹³ AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 1765 (1743, Gipuzkoa); AHPAL JUS 18940 (1772, Araba/Álava); AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11, (1818, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia).

¹⁴ En AGG-GAO CO ECI 3126 (1745, Bizkaia) y en AHFB JCR 0925/016 (1787, Bizkaia), los fiadores eran guipuzcoanos, como el arrendatario, y los bienes radicaban en Bizkaia. En AHPAL PRO 8542, f. 482 rº - 485 rº (1826, Araba/Álava), los bienes estaban sitos en Araba/Álava, pero el arrendatario y su fiador eran guipuzcoanos. En AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa), tanto el fiador como el arrendatario tenían nacionalidad francesa y los bienes radicaban en Gipuzkoa.

¹⁵ AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

¹⁶ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia).

¹⁷ AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 2658 (1739, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Bizkaia); AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

costas causadas como si fuera el deudor principal si previa y judicialmente se hubiera comunicado al fiador la existencia de la deuda¹⁸. También existen casos en los que la garantía realizada a través del fiador se limita la renta de un año¹⁹. Más inusual resultaba que el fiador lo fuera *in subsidium*, de forma que si el arrendatario no llevara a cabo sus deberes el arrendador sólo podría proceder contra el fiador si previamente se hubieran ejecutado los bienes del arrendatario²⁰.

1.3.2. La persona y bienes de las partes

El arrendatario y el arrendador aseguraban el cumplimiento de sus respectivas obligaciones ofreciendo diversas garantías personales y reales. La más habitual consistía en sus respectivas personas y bienes, generalmente “presentes y futuros”²¹, de forma que, en el supuesto de que incumplieran los deberes asumidos, podrían ser condenados con pena de prisión y ejecución de sus bienes, que serían embargados y vendidos mediante remate. No obstante, también era muy usual que las personas del locador y del colono no formaran parte de la garantía, de forma que estuviera constituida únicamente por los bienes de los que eran propietarios y de los que lo fueran en un futuro²².

Como regla general, en los contratos en los que intervenía un fiador, si el arrendatario ofrecía su persona y/o sus bienes como garantía, el fiador también ofrecía los suyos. Asimismo, en ciertas ocasiones, formaban parte de la garantía otorgada por el locador la persona de un tercero –generalmente, se trataba de su representante– y determinados bienes de los que este era propietario²³.

2. LA POSESIÓN DE LOS BIENES ARRENDADOS

2.1. La entrega de los bienes

La principal obligación del arrendador consistía en la entrega de los bienes al arrendatario. Para individualizar el objeto del contrato, se indicaba si estaba compuesto sólo por tierras o, además, por caserías, molinos, ferrerías y herrerías, y se describía con detalle su ubicación y lindes. Además, se detallaban las condiciones concretas que deberían reunir, las cuales variaban en atención a las necesidades de las partes.

¹⁸ AHPAL PRO 1355, f. 200 rº - 203 vº (1792, Araba/Álava).

¹⁹ AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº (1841, Araba/Álava).

²⁰ AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

²¹ AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1140 (1619, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 31 (1798, Bizkaia); AHFB JCR 1515/004 (1804, Bizkaia); AHPAL PRO 8544, f. 389 rº -290 vº (1828, Araba/Álava).

²² AHPG-GPAH 3/971, f. 26 rº - 26 vº (1567, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/218, f. 42 vº- 43 rº (1651, Gipuzkoa); AHPAL PRO 141, f. 101 rº - 104 rº (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2103 (1746, Gipuzkoa); AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 1 (1842, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

²³ AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/1033, f. 58 rº - 59 vº (1618, Gipuzkoa); AHFB JCR 1332/048 (1670, Bizkaia); AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa).

Las más frecuentes consistían en que los bienes estuvieran en buen estado, que los tejados estuvieran en condiciones adecuadas y que las tierras estuvieran aradas, sembradas y cerradas²⁴.

Cuando formaba parte del objeto del contrato molinos o ferrerías, el locador debería entregarlos “corrientes y molientes” y “corrientes y labrantes”, respectivamente²⁵. También tendría que entregar los cauces, acequias, antéparas y caminos limpios, para que no hubiera problemas en el discurrir de las aguas²⁶, así como incluir las herramientas existentes en el molino o ferrería²⁷, de las que podía acordarse la realización de un inventario.

Por otra parte, el arrendador debía proceder a la entrega de los bienes en el momento acordado²⁸, que, generalmente, coincidía con el día fijado para el inicio del contrato, si bien, en ocasiones, algunos bienes tendrían que ser entregados con posterioridad, en concreto, cuando finalizara el arrendamiento que previamente había sido otorgado sobre tales bienes a favor de otro arrendatario. En ciertos casos, se establecían las consecuencias a las que daría lugar el incumplimiento por parte del arrendador de las obligaciones asumidas en relación con su deber de entregar los bienes al arrendatario, consistentes en el pago de una indemnización por cada día que el arrendatario anterior no los desocupara²⁹.

2.2. El amparo del arrendatario en la pacífica posesión de los bienes

Salvo pacto en contrario, a lo largo de la vigencia del contrato, el arrendador debía mantener y amparar al arrendatario en la pacífica posesión de los bienes arrendados, de modo que ninguna persona le despojara de su uso. De este modo, el locador no podría arrendar los bienes a otra persona, ni siquiera en el caso de que le ofreciera una renta superior a la acordada con el colono.

Cuando no se concretaba esta obligación, es decir, cuando únicamente se indicaba que el arrendador estaría obligado a mantener al arrendatario en la pacífica posesión de los bienes, era una especie de redundancia, destinada a ratificar la obligación del arrendador de sujetarse al plazo de duración estipulado³⁰. Pero, como veremos a continuación, en numerosas ocasiones se precisaba con detalle el alcance de este deber, de manera que su contenido era más amplio que el simple respeto al plazo de duración acordado.

Por un lado, esta obligación implicaba que el arrendador no podría enajenar los bienes, salvo que en el contrato de enajenación se respetaran las cláusulas del contrato de arrendamiento³¹. Por otro lado, teniendo en cuenta que, en determinadas épocas, el arrendatario tenía la obligación de desocupar los bienes antes de la finalización del plazo contractual si el arrendador necesitaba los bienes para ocuparlos por sí mismo, en

²⁴ AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa); AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa); ATHA F.E. Verástegui Caja 26 Nº 3.3 (1722, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa).

²⁵ FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava).

²⁶ AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa).

²⁷ AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº (1841, Araba/Álava).

²⁸ AGG-GAO CO MCI 916 (166, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHFB JCR 3532/003 (1786, Bizkaia); AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia).

²⁹ AGG-GAO CO UEJ 1288 (1779, Gipuzkoa).

³⁰ AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa); AHPAL PRO 265, f. 117 rº - 117 vº (1706, Araba/Álava); AHFB JCR 0144/052 (1764, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa); AHFB JCR 1683/024 (1854, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

³¹ AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa).

ocasiones, se pactaba la renuncia del locador a este derecho, con lo que el contenido de la obligación de amparo en la pacífica posesión quedaba ampliado³². Igualmente, en Bizkaia, era frecuente que el arrendador se obligara a la evicción, seguridad y saneamiento del arrendamiento³³.

2.2.1. La exoneración del deber de amparo en la posesión

Cuando el arrendador no estaba dispuesto a amparar al colono en la pacífica posesión de los bienes bajo cualquier circunstancia, se establecían excepciones a esta obligación, con lo que el arrendatario debería desocuparlos antes de la finalización del contrato si se producía alguna de las condiciones acordadas³⁴, consistentes en que se produjera un caso fortuito³⁵, que concurriera alguna de las circunstancias tasadas por la Partida 5, Título 8, Ley 6³⁶, o que el arrendatario incumpliera sus obligaciones³⁷.

No obstante, el principio de libertad contractual y de pacto existente en los tres Territorios Históricos desde el siglo XVI hasta el siglo XIX daba lugar a que las condiciones fueran de diversa índole, de forma que también podían estar relacionadas con el deseo o la necesidad del arrendador o de sus hijos de habitar los bienes³⁸ –bien porque alguno de ellos contrajera matrimonio o bien porque el propio arrendador quisiera o debiera trasladarse a vivir al lugar en el que radicaban– o incluso hacerlas depender de una conveniencia económica del locador, de modo que el arrendatario debería dejar libres los bienes si el arrendador conseguía enajenarlos o si lograba arrendarlos como parte integrante de un objeto contractual que englobara un número de bienes mayor.

Pero, en ciertos casos, el desocupo antes de la finalización del plazo contractual no estaba sujeto a condición alguna, sino que debía producirse en las fechas acordadas, en todo caso. Así, se consensuaba que el arrendatario desocupara la lonja que formaba parte del objeto contractual dos veces al año, para que el arrendador pudiera utilizarla; o incluso se pactaba que dejara libre parte de los bienes, a fin de que el arrendatario entrante pudiera pasar a ocuparlos. En este sentido, resulta significativo que en determinados contratos el locatario asumiera de forma expresa el deber de permitir al arrendatario entrante sembrar nabo en las tierras arrendadas durante el último año del plazo de duración del contrato³⁹.

2.2.2. Las consecuencias del incumplimiento del deber de amparo en la posesión

Si el arrendador incumplía alguna de las obligaciones relacionadas con el amparo del arrendatario en la posesión de los bienes, tendrían lugar las consecuencias que se hubieran pactado, entre las que destacan

³² AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa).

³³ AHFB JCR 1280/022 (1698, Bizkaia); AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

³⁴ AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia); FSS_A.AS._ASTEGUIETA, C. 3, N. 7 (1771, Araba/Álava); AHFB JCR 0391/002 (1801, Bizkaia).

³⁵ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia).

³⁶ AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

³⁷ AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava); ATHA F.E. Varona Caja 63 Nº 10.3 (1841, Araba/Álava).

³⁸ FSS_A.AS._ASTEGUIETA, C. 3, N. 7 (1771, Araba/Álava).

³⁹ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia). Si esta obligación venía establecida por Derecho consuetudinario, era la autoridad judicial quien prohibía impedir al arrendatario entrante la siembra, como puede verse en AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa).

las siguientes: a) apremio⁴⁰; b) condonación de la renta de un año⁴¹; c) rebaja del importe de la renta⁴²; d) reintegro la renta abonada anticipadamente⁴³; e) pago del importe de las obras necesarias ejecutadas por el arrendatario⁴⁴; f) pago del importe de las mejoras ejecutadas por el arrendatario⁴⁵; g) cumplimiento de las penas establecidas por Derecho⁴⁶.

Asimismo, existen dos consecuencias que presentan un especial interés. En primer lugar, el locador debería entregar al colono otros bienes que tuvieran las mismas características que los arrendados⁴⁷. En ocasiones, se especificaba que deberían radicar en un lugar que reuniera las condiciones de aquel en el que estuviera sito el bien arrendado, que la entrega se debería efectuar por el tiempo que faltara para cumplir el plazo de duración del contrato y que la renta a abonar por el arrendatario sería la misma. Ocasionalmente, se acordaba que los bienes sustitutivos deberían incluir las mejoras que hubiera ejecutado el arrendatario. En segundo lugar, el arrendador debería indemnizar al locatario⁴⁸ y, en caso de que no lo hiciera, sería ejecutado por el correspondiente importe. Unas veces, se establecía que dicho importe sería el que manifestara el arrendatario bajo juramento, sin necesidad de acreditarlo mediante otra prueba⁴⁹. Otras, se indicaba que la indemnización sería calculada de conformidad con lo establecido por la Partida 5, Título 8, Ley 21, de forma que el arrendador debería abonar al arrendatario el importe de las labores realizadas, el precio del arrendamiento desde que se le hubiera inquietado, los beneficios que habría logrado y demás daños, gastos, intereses y costas.

2.3. La restitución de los bienes

El locatario debía restituir los bienes al arrendador una vez finalizaba la vigencia del contrato, salvo en los casos en los que ostentara un derecho de retención sobre los mismos por las mejoras que hubiera ejecutado. Además, en ocasiones, las partes acordaban expresamente la necesidad de que el arrendador realizara un preaviso con una antelación determinada para poder exigir al arrendatario el desocupado de los bienes, pues, de lo contrario, debería pagarle una indemnización⁵⁰ o en renovar el contrato de arrendamiento⁵¹. También se realizaban estipulaciones que implicaban que el arrendatario tuviera que preavisar al arrendador con cierta

⁴⁰ AGG-GAO CO LCI 2810 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/029 (1766, Bizkaia); FSS_A.AS._ASTEGUIETA, C. 3, N. 7 (1771, Araba/Álava).

⁴¹ AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 3271 (1748, Gipuzkoa).

⁴² AHPAL JUS 20300 (1797, Araba/Álava).

⁴³ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

⁴⁴ AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa).

⁴⁵ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 N^o 37 (1643, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHFB JCR 1767/014 (1709, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

⁴⁶ AHPAL JUS 22956 (1709, Araba/Álava); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

⁴⁷ AHPG-GPAH 3/982, f. 48 r^o - 49 v^o (1599, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 1388/012 (1727, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2211 (1752, Gipuzkoa); AHPAL PRO 9281, f. 157 r^o - 158 v^o (1811, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

⁴⁸ AHPG-GPAH 3/971, f. 27 r^o - 27 v^o (1567, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2113 (1672, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 r^o - 83 v^o (1826, Araba/Álava).

⁴⁹ AHPAL PRO 141, f. 170 r^o - 181 r^o (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 0405/018 (1755, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 r^o - 83 v^o (1826, Araba/Álava).

⁵⁰ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 28 (1793, Bizkaia).

⁵¹ AHPAL PRO 1304, f. 1059 r^o - 1066 v^o (1774, Araba/Álava).

antelación para poder dejar los bienes libres, de modo que si los desocupaba sin realizar el preaviso debería pagarle una indemnización por los daños generados⁵², soportar la renovación del contrato de arrendamiento⁵³ o permitir la prórroga de su vigencia durante el número de años acordado⁵⁴.

Frecuentemente, las partes describían muy específicamente las condiciones que deberían reunir los bienes en el momento de su restitución, entre las que destacan las que estudiaremos a continuación.

En ocasiones, se indicaba, de forma genérica, que el locatario debería dejar los bienes en el estado en que los recibió⁵⁵. A fin de evitar disputas en relación con la situación en la que se hallaban los bienes al inicio y al final del contrato, resultaba frecuente que se realizara una tasación pericial de los mismos en ambos momentos y que el arrendatario asumiera el compromiso de que el importe de la tasación final se correspondiera con el de la tasación inicial⁵⁶. En caso de que, tras la realización de un reconocimiento pericial final, resultara que el colono no hubiera cuidado los bienes de manera adecuada y, en consecuencia, hubieran sufrido detrimentos o desperfectos, debía satisfacer una indemnización al locador. Resultaba habitual que el arrendatario se obligara a restituir los bienes mejorados⁵⁷, lo cual pone de manifiesto uno de los principios inspiradores del contrato de arrendamiento de la época, consistente en que el locatario asumía el compromiso de que los bienes fueran en aumento y nunca en disminución. Sin embargo, durante la segunda mitad del siglo XVIII y la primera del siglo XIX, en los tres Territorios Históricos, las partes solían acordar expresamente que el arrendamiento fuera “a peora y mejora”⁵⁸.

Cuando los bienes arrendados eran molinos, en el momento de la restitución deberían estar “corrientes y molientes” y cuando eran herrerías o ferrerías deberían estar “corrientes y labrantes”⁵⁹.

En el Territorio Histórico de Araba/Álava, también era frecuente que el arrendatario tuviera que dejar en barbecho la porción de tierras acordada, a fin de que el arrendatario entrante pudiera sembrar en ellas⁶⁰.

Al finalizar el contrato, las tierras arrendadas deberían estar bien tratadas, labradas y cultivadas, aspecto este que preocupaba especialmente a los colonos alaveses⁶¹.

⁵² AHPAL PRO 652, f. 81 rº - 86 rº (1749, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 28 (1793, Bizkaia).

⁵³ ATHA F.E. Bustamante Caja 12 Nº 48 (1715, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava).

⁵⁴ AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); ATHA F.E. Samaniego Caja 19 Nº 13 (1803, Araba/Álava).

⁵⁵ AHPG-GPAH 3/955, f. 60 rº - 61 vº (1571, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

⁵⁶ AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 27 (1792, Bizkaia); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

⁵⁷ AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AHPAL PRO 141, f. 170 rº - 181 rº (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava); AHFB JCR 1990/009 (1861, Bizkaia).

⁵⁸ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 17 (1761, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHPAL PRO 9965, f. 119 rº - 120 vº (1789, Araba/Álava); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

⁵⁹ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8585, f. 62 rº - 64 vº (1818, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia).

⁶⁰ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

⁶¹ ATHA F.E. Bustamante Caja 66 Nº 33 (1656, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2104 (1746, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 30, N. 52 (1775, Araba/Álava); AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava).

En ciertas ocasiones, se indicaban que, además de la restitución de los bienes raíces arrendados, el arrendatario debería entregar al arrendador determinada cantidad de estiércol, fiemo y paja⁶², los frutos pendientes⁶³ y ciertos bienes muebles, entre los que destacan las cubas y lagares⁶⁴. Cuando los molinos y herrerías formaban parte del objeto contractual, solía indicarse que el locatario restituyera también las herramientas⁶⁵ y enseres (tales como pesos y balanzas)⁶⁶, para cuya comprobación podía acordarse la realización de un inventario.

Con cierta frecuencia, las partes detallaban de forma especialmente minuciosa las condiciones que deberían incluir los bienes en el momento de su restitución⁶⁷, indicando que los cauces deberían estar limpios, que las tierras habrían de estar cavadas de una manera concreta y que los bienes deberían conservar las puertas, ventanas, cerraduras y llaves que tenían al inicio del contrato⁶⁸, cuestión esta última regulada sobre todo en los contratos alaveses.

Si el colono incumplía alguna de las obligaciones asumidas en relación con la restitución de los bienes, debería cumplir las consecuencias que hubieran sido establecidas, consistentes en indemnizar los perjuicios causados⁶⁹, pagar la renta de vacío⁷⁰, reintegrar la adehala que le hubiera entregado el arrendador⁷¹, ser desahuciado⁷² o sufrir la ejecución o el apremio⁷³. En el Territorio Histórico de Araba/Álava, también se establecía que procedería la renovación del contrato o su prórroga durante el número de años necesario para que el arrendatario restituyera los bienes en las condiciones acordadas⁷⁴.

3. EL USO Y DISFRUTE DE LOS BIENES ARRENDADOS

3.1. El cuidado de los bienes

Todo arrendatario tenía la obligación de cuidar los bienes arrendados, independientemente de que se hiciera constar o no en el contrato de arrendamiento. Pero, en muchos casos, el contrato recogía expresamente esta obligación, a fin de reforzar su cumplimiento. Así, existen documentos en los que se

⁶² AHFB JCR 0871/034 (1713, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2692 (1724, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa).

⁶³ AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

⁶⁴ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava).

⁶⁵ AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia).

⁶⁶ FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

⁶⁷ AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 2212 (1728, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19146 (1767, Araba/Álava); AHFB JCR 0163/016 (1787, Bizkaia); AHPAL PRO 8542, f. 253 rº - 255 vº (1826, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

⁶⁸ AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

⁶⁹ FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO LEJ 1048 (1648, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 27 (1792, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

⁷⁰ AGG-GAO CO ECI 3130 (1745, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2070 (1747, Gipuzkoa).

⁷¹ ATHA F.E. Bustamante Caja 12 Nº 48 (Araba/Álava).

⁷² AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

⁷³ AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2104 (1746, Gipuzkoa); ATHA F.E. Samaniego Caja 41 Nº 27 (1783, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava).

⁷⁴ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHPAL JUS 18993 (1743, Araba/Álava); ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava).

contempla, de forma general, la obligación del locatario de cuidar los bienes⁷⁵ o de regirlos y gobernarlos de forma diligente⁷⁶.

Sin embargo, en numerosos arrendamientos, el colono no asumía expresamente el deber general de cuidar los bienes –que, por el hecho de ser arrendatario, tenía–, pero sí se obligaba a llevar a cabo conductas específicas de cuidado. Por lo que respecta a las tierras, debía beneficiarlas⁷⁷, abonarlas⁷⁸, realizar cavas⁷⁹ y podas⁸⁰, conservar sus cerraduras⁸¹ y abrir, limpiar y conservar las acequias, ríos, caudales, islas, zanjas y ribazos⁸², obligación esta presente básicamente en los arrendamientos alaveses. En cuanto a las ferrerías y molinos, tenía que manejar de forma segura su maquinaria⁸³ y calafatear las antéparas⁸⁴.

Asimismo, desde la segunda mitad del siglo XVIII hasta la primera del XIX, en los Territorios Históricos de Araba/Álava y Bizkaia, las partes estipulaban el destino que debería dar el arrendatario a cada uno de los bienes arrendados⁸⁵. De este modo, asumía deberes tales como almacenar la paja en la pajera o en el lagar de la casa, echar el fruto de la uva en el lago y tina arrendados, utilizar el corral para el aprovechamiento de basuras, emplear el horno para cocer el pan necesario para su subsistencia, utilizar el molino para deshacer la oliva y moler el trigo y destinar la lonja al almacenamiento del hierro que se labrara en la ferrería arrendada.

Para el supuesto de que el colono incumpliera las obligaciones asumidas en relación con el cuidado de los bienes, en ocasiones, se establecían las correspondientes consecuencias. Las más habituales eran el desahucio⁸⁶, el pago de una indemnización por los daños causados⁸⁷ y el pago de la renta de vacío⁸⁸, pero, cuando así se hubiera pactado, debería reponer los bienes al estado en que los hubiera recibido⁸⁹ o permitir que todas las obras y mejoras por él realizadas pasaran a pertenecer al arrendador⁹⁰.

⁷⁵ AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AHFB JCR 0980/033 (1778, Bizkaia); AHPAL PRO 9965, f. 119 rº - 120 vº (1789, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); ATHA F.E. Varona Caja 63 Nº 10.3 (1841, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

⁷⁶ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 28 (1793, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava); AHFB JCR 3970/004 (1826, Bizkaia).

⁷⁷ AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 3402 (1751, Gipuzkoa); ATHA F.E. Varona Caja 63 Nº 10.3 (1841, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

⁷⁸ AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 64, N. 3 (1737, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 28 (1793, Bizkaia); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

⁷⁹ AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2106 (1747, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava).

⁸⁰ AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia).

⁸¹ AGG-GAO CO ECI 3402 (1751, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

⁸² FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 2 (1729, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 3254 (1763, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 31 (1798, Bizkaia); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 58 (1865, Araba/Álava).

⁸³ AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

⁸⁴ AHFB JCR 2230/013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

⁸⁵ AHPAL JUS 19146 (1767, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 109, N. 8, D. 4 (1785, Bizkaia); ATHA F.E. Samaniego Caja 1 Nº 25 (1805, Araba/Álava); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia).

⁸⁶ AHPAL PRO 2221, f. 243 rº - 244 vº (1787, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

⁸⁷ AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 1 (1707, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

⁸⁸ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 2 (1729, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8585, f. 62 rº - 64 vº (1818, Araba/Álava).

⁸⁹ AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa).

⁹⁰ AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa).

Desde finales de la primera mitad del siglo XVII hasta la primera mitad del siglo XIX, el cuidado de los bienes arrendados no era un deber atribuible exclusivamente al arrendatario, ya que el locador también asumía la obligación de realizar diversas acciones relacionadas con el cuidado de los mismos⁹¹. Unas veces, lo haría de forma directa, obligándose a efectuar las cavas que resultaran necesarias, cerrar las tierras o sacar el ganado que entrara en ellas. Otras, se comprometía a ayudar al arrendatario en la realización de sus labores de cuidado; en este sentido, se obligaba a entregarle los materiales o la cantidad dineraria acordados para que cerrara y cultivara las tierras arrendadas o asumía el deber de abonarle parte del coste de las cavas, reposiciones de ribazos y aperturas de zanjas.

3.2. La labranza y cultivo de las tierras

El arrendatario, por el mero hecho de serlo, debía labrar y cultivar las tierras arrendadas, de modo que, bajo ningún concepto, quedaran desamparadas, si bien, en ocasiones, se pactaban las condiciones concretas en las que debería hacerlo. A este respecto, para evitar que el locatario subarrendara las tierras o, simplemente, dejara su cuidado a un tercero, durante la primera mitad del siglo XIX, en los Territorios Históricos de Araba/Álava y Bizkaia se establecía que las labores de labranza y cultivo deberían ser realizadas por sí mismo, por sus familiares o por jornaleros que trabajaran bajo su dirección⁹²; y cuando se procedía al arrendamiento de viñas –lo cual ocurría sobre todo en Araba/Álava y Bizkaia–, se regulaban detalladamente las labores a realizar, que consistían en atar, reparar, podar, cavar, viñar, espergurar, murgonar, recorrer, sarmentar, rodar y cortar⁹³.

Era habitual que se fijaran las consecuencias del incumplimiento por parte del colono de su obligación de labrar y cultivar las tierras. De este modo, debería pagar al arrendador la renta de vacío⁹⁴, indemnizarle los perjuicios causados⁹⁵ y reintegrarle la adehala⁹⁶. No obstante, en un amplio número de documentos se hace hincapié en este deber, sin fijar las consecuencias de su incumplimiento y sin describir detalladamente las actividades concretas a desempeñar por el arrendatario, de manera que la única finalidad perseguida consistía en establecerlo de forma expresa⁹⁷.

3.3. La ocupación de los bienes

El locatario no podía desamparar los bienes arrendados, de modo que debía ocuparlos, cumpliendo siempre las condiciones acordadas, que variaban en atención a las necesidades de las partes. Así, en ciertos

⁹¹ AHFB JCR 3452/015 (1694, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 1 (1746, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11, 1818, Araba/Álava).

⁹² AHPAL PRO 8541, f. 665 rº - 666 vº (1825, Araba/Álava); AHFB JCR 3612/013 (1831, Bizkaia).

⁹³ AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JCR 1028/008 (1757, Bizkaia); AHPAL JUS 29671 (1803, Araba/Álava).

⁹⁴ AHPAL JUS 18175 (1668, Araba/Álava); FSS_A.M.A._ANEXA, C. 271, N. 13 (1706, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 31, N. 59 (1814, Araba/Álava).

⁹⁵ AHPAL JUS 20480 (1716, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AHPAL JUS 19146 (1767, Araba/Álava); ATHA F. E. Bustamante Caja 59 Nº 16 (1805, Araba/Álava); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

⁹⁶ AHPAL PRO 265, f. 117 rº - 117 vº (1706, Araba/Álava).

⁹⁷ AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa); AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 14 (1730, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2491 (1774, Gipuzkoa); AHFB JCR 0929/005 (1788, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

casos el colono se obligaba a ocupar los bienes arrendados en compañía de un familiar concreto. Otras veces, se le prohibía ocuparlos en solitario, en el sentido de que debería residir en ellos, además, una familia en la que existiera una mujer (en caso de que el locatario fuera un hombre) o un hombre (si la arrendataria era una mujer). Sin embargo, cuando un molino formaba parte del objeto contractual, en ciertas ocasiones, el colono se comprometía a regirlo y gobernarlo por sí mismo o por una persona que satisficiera los intereses del arrendador.

Como regla general, no se establecían las consecuencias del incumplimiento de la obligación de ocupar los bienes en las condiciones acordadas⁹⁸, pero, en ciertos casos, sí quedaban estipuladas, siendo las más frecuentes el abono de la renta de vacío⁹⁹ y de la indemnización de los daños causados¹⁰⁰. En Araba/Álava, además, se preveía el apremio o ejecución¹⁰¹ y en Gipuzkoa se determinaba que las mejoras pasarían a pertenecer al arrendador cuando finalizara el contrato¹⁰².

3.4. El uso de los bienes por parte del arrendador

Cuando así se establecía en el contrato de arrendamiento, el locador tendría derecho al uso de algunos bienes a lo largo de toda la duración del contrato¹⁰³, de tal modo que el arrendatario asumía que podría criar ganado en la caballeriza, plantar árboles y trasmocharlos, utilizar el horno para cocer el pan y el maíz destinados a su propio consumo o disponer de un cuarto alto en la casería arrendada o de un pedazo de tierra.

Otras veces, el arrendador reservaba para sí el uso de parte de los bienes arrendados, pero se obligaba a desocuparlos una vez llegara el momento acordado. Al respecto, existen casos en los que el locatario se obligaba a vivir en la casa arrendada junto con el arrendador durante el primero de los nueve años contractuales, disfrutándola a medias, de forma que, una vez finalizara el citado año, el arrendador debería desocuparla¹⁰⁴. En otros contratos, el locador se reservaba el uso de un cuarto bajo de la casa, pero debería desocuparlo el año siguiente al otorgamiento de la escritura de arrendamiento¹⁰⁵. Asimismo, se celebraban arrendamientos de caserías en los que el arrendador reservaba una huerta para su madre, aunque se obligaba a entregar su posesión al arrendatario en el caso de que la madre trasladara su residencia¹⁰⁶.

⁹⁸ AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 0980/033 (1778, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); AHPAL PRO 8547, f. 57 rº - 59 rº (1831, Araba/Álava).

⁹⁹ AHPG-GPAH 3/971, f. 28 rº - 29 vº (1567, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 109, N. 8, D. 4 (1785, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 31, N. 59 (1814, Araba/Álava).

¹⁰⁰ AHPG-GPAH 3/971, f. 26 rº - 26 vº (1567, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 1566 (1641, Gipuzkoa); AHFB JCR 1332/048 (1670, Bizkaia); AHPAL PRO 837, f. 23 rº - 28 vº (1733, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2773 (1750, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 34 (1802, Araba/Álava).

¹⁰¹ AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHPAL PRO 12, f. 58 rº - 59 rº (1715, Araba/Álava); AHPAL PRO 219, f. 71 rº - 72 vº (1716, Araba/Álava); AHPAL PRO 663, f. 418 rº - 419 vº (1741, Araba/Álava).

¹⁰² AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 49 Nº 19 (1736, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa).

¹⁰³ AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AHPAL PRO 2221, f. 243 rº - 244 vº (1787, Araba/Álava); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava).

¹⁰⁴ AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa).

¹⁰⁵ AGG-GAO CO ECI 2442 (1736, Gipuzkoa).

¹⁰⁶ AHFB JCR 3395/010 (1783, Bizkaia).

4. EL PAGO DE LA RENTA

4.1. Las condiciones de pago

El abono de la renta acordada constituía la principal obligación del arrendatario y consistía en la entrega de una cantidad dineraria, en un pago en especie o en una modalidad mixta, dependiendo de lo estipulado por las partes en el momento del otorgamiento del contrato de arrendamiento. El locatario debía abonar la renta en el momento pactado y en el lugar establecido¹⁰⁷, que, como regla general, era la casa en la que residía el locador o, en su caso, su representante. En ciertas ocasiones, el colono asumía esta obligación incluso cuando el domicilio del locador estaba sito a una gran distancia del lugar en el que radicaba el bien arrendado¹⁰⁸, motivo por el cual, durante la segunda mitad del siglo XVIII y la primera del XIX, en el Territorio Histórico de Araba/Álava el arrendador se obligaba a entregar al arrendatario la contraprestación acordada por transportar la renta hasta el lugar establecido¹⁰⁹.

Existe un amplio número de documentos en los que el locatario, además de obligarse a pagar el importe establecido como renta, asumía una serie de obligaciones adicionales relacionadas con la misma. De este modo, se indicaba que, cuando finalizara el contrato, los frutos pendientes corresponderían al arrendador, de manera que su importe se imputaría a la renta del último año contractual. En otros, se estipulaba que, si el valor de los frutos resultaba superior al de la renta anual, el exceso correspondería al locatario si no lograba llegar a un acuerdo con el arrendatario entrante. Asimismo, cuando la renta consistía en cierta cantidad de hierro, debería pertenecer al género que indicara el arrendador, que sería uno de los tres que se consignaban en la escritura de arrendamiento. Otras veces, el colono asumía el deber de entregar la renta a una persona distinta del arrendador, que solía ser un acreedor.

No obstante, las condiciones relativas a la renta que quedaban establecidas con mayor frecuencia en los contratos de arrendamiento eran las siguientes:

- a) Cuando el arrendatario debía abonar como renta determinada cantidad de trigo o maíz, debía estar limpio y molido adecuadamente y ser de tal calidad que satisficiera al arrendador. Si los granos entregados no reunían estos requisitos, debería pagar la renta en dinero¹¹⁰.

¹⁰⁷ AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 63, N. 13 (1733, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 19 (1765, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

¹⁰⁸ En FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 17 (1761, Bizkaia), el domicilio del arrendador estaba en Salamanca y el bien arrendado radicaba en Arrazola (Bizkaia). En AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa), el arrendatario asumía la obligación de entregar la renta en el domicilio del arrendador –que, en el momento del otorgamiento de la escritura, radicaba en Elgoibar (Gipuzkoa), lugar en el que estaban sitos los bienes arrendados–, en los siguientes términos: “Es condición que todas las referidas rentas hayan de ser de buena calidad y limpias y las han de entregar en el lugar y casa que fuere mi habitación [del arrendador] en tiempo de la entrega de dichas rentas, aunque sea fuera de esta villa, en cualquier paraje que residiere”. En FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Bizkaia), los bienes arrendados radicaban en Marzana (Bizkaia), se afirmaba que el arrendador era vecino de Urduña/Orduña y residente en Salamanca y el arrendatario asumía la obligación de entregar la renta “en casa y poder del [arrendador], sea en las enunciadas ciudades de Salamanca y Orduña o en cualquier otra parte donde su señoría tuviere su residencia”.

¹⁰⁹ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

¹¹⁰ AHPAL PRO 270, f. 232 rº - 235 vº (1721, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8556, f. 601 rº - 602 vº (1840, Araba/Álava).

- b) En el Territorio Histórico de Araba/Álava, se tenía un especial cuidado con la medición de la renta, de tal forma que, en muchos casos, el locatario debía medirla, a su costa, en el lugar acordado¹¹¹. Además, a lo largo de todos los periodos históricos comprendidos entre la segunda mitad del siglo XVII y la primera mitad del XIX, el arrendatario estaba obligado a medir el trigo que debía entregar como renta de acuerdo con la medida de Ávila¹¹², que también era conocida como “la medida mayor”¹¹³. Excepcionalmente, en Gipuzkoa, el arrendatario debía medir el trigo empleando para ello “la medida antigua”¹¹⁴.
- c) Cuando la renta era pecuniaria o mixta, el colono debía entregar la parte dineraria necesariamente en metálico, de modo que no se entendería pagada si entregaba una cantidad equivalente en especie¹¹⁵. Así, resultaba frecuente que se indicara que la renta debería ser abonada “en buena moneda, usual y corriente”, “en moneda de oro o plata” o “en papel-moneda”.
- d) En ciertos contratos, las partes pactaban que el arrendatario debería abonar al arrendador rentas correspondientes a un arrendamiento anterior¹¹⁶, si bien, en otros, acordaban que las mismas quedarían condonadas.

4.2. Las consecuencias del incumplimiento del pago

En el supuesto de que el arrendatario no pagara la renta en las condiciones acordadas, tendrían lugar las consecuencias que se hubieran pactado en el contrato. Las más habituales consistían en la ejecución o el apremio¹¹⁷, el abono de una indemnización por todos los perjuicios causados¹¹⁸ o el pago de los salarios de la cobranza¹¹⁹, cuyos importes, cuando así se establecía, serían los que declarara el arrendador bajo juramento, sin necesidad de acreditarlo mediante otra prueba.

Ocasionalmente se prevenían otras consecuencias, como el desahucio¹²⁰. Durante el siglo XVIII, en Araba/Álava, también se estipulaba que el locatario debería restituir al arrendador la adehala que le hubiera entregado¹²¹ o la prórroga del contrato hasta que el colono abonara la totalidad de las rentas¹²².

¹¹¹ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 1 (1746, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

¹¹² ARCV Varela (F), C 2787-1 (1669, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 24 (1772, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava).

¹¹³ Así se establece en ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava) y ATHA F.E. Bustamante Caja 62 Nº 83 (1702, Araba/Álava).

¹¹⁴ AGG-GAO CO LCI 2813 (1751).

¹¹⁵ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8555, f. 776 rº - 778 rº (1839, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia).

¹¹⁶ AGG-GAO CO MEJ 2103 (1746, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava); AHFB JCR 0420/066 (1799, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

¹¹⁷ AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 62, N. 14 (1730, Araba/Álava); AHFB JCR 1728/001 (1742, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 161, N. 15 (1854, Araba/Álava).

¹¹⁸ ATHA F.E. Bustamante Caja 59 Nº 37 (1643, Araba/Álava); AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14, (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 0843/014 (1759, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AHFB JCR 1515/004 (1804, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 161, N. 15 (1854, Araba/Álava).

¹¹⁹ AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 2 (1775, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 109, N. 8, D. 4 (1785, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

¹²⁰ AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 0572/004 (1800, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

¹²¹ ATHA F.E. Bustamante Caja 63 Nº 51 (1712, Araba/Álava); AHPAL JUS 19211 (1741, Araba/Álava).

5. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS OBRAS NECESARIAS Y MEJORAS

5.1. Las mejoras

Durante la segunda mitad del siglo XVIII y la primera mitad del siglo XIX, en los tres Territorios Históricos, en determinados casos, las partes estipulaban expresamente que el arrendamiento sería “a peora y mejora”, lo cual implicaba que, si el importe de la tasación final de los bienes arrendados resultaba superior al consignado en la tasación inicial, el arrendador debería abonar al arrendatario la diferencia¹²³. No obstante, en ciertos casos, el arrendatario asumía el deber de que todos los bienes arrendados fueran “en aumento y no en disminución”¹²⁴, así como de pagar al arrendatario anterior el importe de las mejoras ejecutadas¹²⁵.

Pero las obligaciones de las partes relacionadas con las mejoras no se limitaban a estos aspectos, como estudiaremos a continuación.

5.1.1. La mejora de las tierras

Cuando así se establecía en el contrato, el arrendatario debía efectuar en las tierras las mejoras acordadas. En este sentido, en ciertos casos se obligaba a cerrarlas¹²⁶, plantar árboles o crear un vivero¹²⁷, labrarlas y cultivarlas de forma que fueran en aumento¹²⁸ e incluso realizar labores¹²⁹ tales como arreglar la huerta, convertir una tierra erial en labrantía, cultivar, labrar y hondear una porción de tierra inculta, reducir una heredad a tierra de pan sembrar o rellenar anualmente la heredad con la cantidad de tierra consensuada.

Si el locatario incumplía su obligación de realizar las mejoras acordadas, tendrían lugar las consecuencias establecidas, entre las que destaca el pago de una indemnización¹³⁰. En el mismo sentido, durante el siglo XVIII, en el Territorio Histórico de Araba/Álava, se preveía la ejecución por el importe de las mejoras que finalmente tendrían que ser efectuadas por el arrendador y el apremio¹³¹.

En otros casos, el locatario no tenía la obligación de mejorar las tierras, pero el arrendador reconocía expresamente que tendría derecho a hacerlo. No obstante, en algunos de estos contratos se dispone que el

¹²² FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava).

¹²³ FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 17 (1761, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHPAL PRO 9965, f. 119 rº - 120 vº (1789, Araba/Álava); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

¹²⁴ AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO MEJ 2344 (1764, Gipuzkoa); AHFB JCR 1683/024 (1854, Bizkaia).

¹²⁵ AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 21 (1780, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava); AHFB JTB 0561/001 (1824, Bizkaia).

¹²⁶ FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 1 (1746, Araba/Álava); AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia); AHPAL PRO 8556, f. 601 rº - 602 vº (1840, Araba/Álava).

¹²⁷ AHFB JCR 2608/039 (1665, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2419 (1696, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 2813 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 3395/010 (1783, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

¹²⁸ AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2105 (1746, Gipuzkoa); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); AHPAL PRO 11655, f. 77 rº - 83 vº (1826, Araba/Álava).

¹²⁹ AHFB JCR 3621/009 (1676, Bizkaia); AHPAL PRO 270, f. 232 rº - 235 vº (1721, Araba/Álava); AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia); AHPAL PRO 8556, f. 601 rº - 602 vº (1840, Araba/Álava).

¹³⁰ AHFB JCR 3213/008 (1655, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 14 (1719, Araba/Álava); AHFB JCR 0843/014 (1759, Bizkaia); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 25 Nº 1 (1798, Araba/Álava).

¹³¹ AHPAL PRO 2221, f. 243 rº - 244 vº (1787); AHPAL JUS 27631 (1798). En ciertos casos, el importe por el cual el arrendatario sería ejecutado consistiría en aquel que el locador declarara bajo juramento, sin que fuera preciso realizar otra prueba.

arrendatario sólo tendría derecho a que el arrendador le reintegrara el importe destinado a la mejora de las tierras si hubiera procedido a realizarlas con su previo consentimiento¹³².

En ciertos contratos de arrendamiento, también el locador asumía determinadas obligaciones relacionadas con la mejora de las tierras arrendadas¹³³, consistentes en entregar al colono una gratificación por mejorarlas, abonarle el precio de los árboles que debería plantar, plantarlos por sí mismo o entregarle algunos de los materiales que precisara para efectuar los cerramientos correspondientes.

5.1.2. La mejora de las edificaciones

Las partes asumían obligaciones de mejora de diversa índole no sólo en relación con las tierras, sino también con el resto de los bienes que formaban parte del objeto contractual.

El locatario se obligaba a ejecutar determinadas obras de mejora, a su costa¹³⁴ o a costa del arrendador¹³⁵. Pero, a veces, se contemplaba la posibilidad (no la obligación) de que realizara ciertas obras de mejora, en cuyo caso podía pactarse que, si las ejecutaba, lo hiciera siempre a su costa¹³⁶ o que el coste lo asumiera el locador, toda vez que hubiera mediado su consentimiento¹³⁷.

Entre las obras de mejora que el arrendatario podía o debía ejecutar destacan las siguientes: construir un horno para cocer pan, una chimenea, una calera, piedras nuevas para el molino, un caño por el que discurriera el agua que cayera en la heredad arrendada, una habitación, una cocina, una pared, una puerta, un balcón, una escalera o una tejavana, reponer los tabiques y terraplenar la caballeriza o el corral.

El arrendador, además de asumir el coste de determinadas mejoras a realizar por el colono, se comprometía a colaborar en su ejecución con el arrendatario¹³⁸ y a entregarle el material necesario para que pudiera llevarlas a cabo¹³⁹.

En caso de incumplimiento de alguna de las obligaciones relacionadas con la ejecución de obras de mejora, tendrían lugar las consecuencias que hubieran sido acordadas para cada una de las partes¹⁴⁰.

5.2. Las obras necesarias

El locatario asumía obligaciones de diferente carácter en relación con las obras necesarias. En este sentido, asumía el deber de ejecutar, a su costa, todas las obras que resultaran necesarias para mantener los

¹³² AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia).

¹³³ AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AHPAL PRO 265, f. 117 rº - 117 vº (1706, Araba/Álava); AHFB JCR 0843/014 (1759, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 4467 (1785, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 32, N. 11 (1818, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

¹³⁴ AGG-GAO CO MCI 1891 (1660, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2585 (1746, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

¹³⁵ AGG-GAO CO LCI 2773 (1750, Gipuzkoa); AHFB JCR 0144/052 (1764, Bizkaia); AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº (1791, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

¹³⁶ AGG-GAO CO ECI 3326 (1749, Gipuzkoa); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 254, N. 35 (1807, Araba/Álava); AHFB JCR 0216/008 (1816, Bizkaia).

¹³⁷ AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 5033 (1808, Gipuzkoa); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

¹³⁸ AGG-GAO CO MCI 2640 (1718, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1355, f. 134 rº - 136 vº (1791, Araba/Álava).

¹³⁹ AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1355, f. 131 rº - 133 vº (1791, Araba/Álava); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

¹⁴⁰ AGG-GAO CO LCI 2810 (1751, Gipuzkoa); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia); AHFB JTB 0561/001 (1824, Bizkaia).

bienes en buen estado¹⁴¹ o sólo aquellas que se hubieran determinado de forma individualizada¹⁴². Pero, en ocasiones, el colono únicamente se obligaba a pagar la mitad del importe de las obras necesarias acordadas¹⁴³ o a colaborar con el arrendador en su ejecución¹⁴⁴. Igualmente, las partes podían acordar que el locatario ejecutara todas las obras que resultaran necesarias y que su coste corriera a cuenta del locador¹⁴⁵.

Cuando así se pactaba, el arrendatario debía poner en conocimiento del arrendador la necesidad de ejecutar determinadas obras¹⁴⁶, bien para que las realizara el arrendador o bien como requisito previo para que el arrendatario las ejecutara. En caso de incumplimiento de la obligación de realizar el requerimiento al arrendador en las condiciones acordadas, a veces quedaba pactado que el colono debería ejecutar esas obras a su costa, cuando, si hubiera realizado la preceptiva comunicación, habría sido el arrendador quien habría asumido el coste.

Si el colono incumplía las obligaciones asumidas en relación con las obras necesarias, debería indemnizar los daños causados al arrendador. Además, el locador podría ejecutar las obras que debería haber realizado el locatario, debiendo este hacer frente a su coste¹⁴⁷.

Por su parte, el arrendador, además de asumir el coste total o parcial de las obras necesarias, podía obligarse a entregar al arrendatario el material necesario para que las ejecutara¹⁴⁸ o a rebajarle la renta¹⁴⁹. Igualmente, en ciertas ocasiones, debía ejecutar, a su costa, las obras necesarias acordadas en el plazo que, en su caso, se hubiera fijado¹⁵⁰. En este sentido, a veces asumía el deber de ejecutar todas las obras que precisaran los bienes arrendados o alguno de ellos; otras, sólo se comprometía a efectuar una reparación concreta en alguna parte del bien arrendado. También había ocasiones en las que el locador únicamente se obligaba a la ejecución de las obras que fueran necesarias como consecuencia de los casos fortuitos y accidentales que quedaban tasados en el contrato.

¹⁴¹ AHPAL JUS 19299 (1750, Araba/Álava); ATHA DH. 433-7 (1784, Araba/Álava); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 27 (1792, Bizkaia); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia); AHFB JCR 0769/116 (1801, Bizkaia).

¹⁴² AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 109, N. 8, D. 4 (1785, Bizkaia); AHPAL PRO 1688, f. 86 rº - 87 vº (1782, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 15 (1849, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

¹⁴³ AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 5200 (1831, Gipuzkoa).

¹⁴⁴ AGG-GAO CO UEJ 1137 (1762, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia); AHFB JCR 0459/033 (1820, Bizkaia).

¹⁴⁵ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AHPAL PRO 724, f. 138 rº - 141 rº (1737, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 4108 (1788, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 31 (1798, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

¹⁴⁶ AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHPAL PRO 1304, f. 1059 rº - 1066 vº (1774, Araba/Álava); AHFB JCR 3685/013 (1854, Bizkaia).

¹⁴⁷ FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL PRO 51, f. 108 rº -111 rº (1714, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 31 (1798, Bizkaia); AHPAL PRO 8540, f. 528 rº - 531 vº (1824, Araba/Álava).

¹⁴⁸ AHPG-GPAH 3/218, f. 69 rº - 70 vº (1651, Gipuzkoa); AHFB JCR 2230/ 013 (1747, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 3471 (1770, Gipuzkoa); AHPAL JUS 14571 (1788, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 5759 (1829, Gipuzkoa).

¹⁴⁹ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AHFB JCR 3281/018 (1675, Bizkaia); AHPAL JUS 19184 (1703, Araba/Álava); AHFB JCR 2615/028 (1773, Bizkaia); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 112, N. 6, D. 2 (1844, Bizkaia).

¹⁵⁰ AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 8, N. 27 (1636, Bizkaia); AGG-GAO CO UCI 701 (1683, Gipuzkoa); AHPAL JUS 25968 (1693, Araba/Álava); AHFB JCR 2230/003 (1712, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 10, D. 2 (1775, Araba/Álava); AGG-GAO CO UEJ 1349 (1792, Gipuzkoa); AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia); FSS_A.M.A._VERASTEGUI, C. 245, N. 48 (1876, Araba/Álava).

Cuando el bien objeto del contrato estaba constituido por herrerías o molinos sitos en Gipuzkoa, el colono tendría derecho a una indemnización o una rebaja en la renta por las paradas que sufrieran estos bienes, siempre que derivaran de las causas acordadas¹⁵¹. En ocasiones, se establecía que la indemnización procedería sólo si las paradas superaban el número de días acordado.

Finalmente, si el locador incumplía las obligaciones asumidas en relación con las obras necesarias, tendrían lugar las consecuencias que, en su caso, se hubieran pactado¹⁵², que consistían en el apremio, abono de una indemnización o rebaja de la renta.

6. LAS OBLIGACIONES DE OMISIÓN

Las partes solían establecer ciertas prohibiciones para el arrendatario en relación con la ejecución de obras¹⁵³, la introducción de ganado en las tierras arrendadas¹⁵⁴, la tala de árboles¹⁵⁵, su poda¹⁵⁶, el uso de los bienes reservados por el arrendador para sí¹⁵⁷ y la molienda de las ciberas¹⁵⁸, sin que, como regla general, se establecieran las consecuencias concretas a las que daría lugar su incumplimiento. No obstante, nada obstaba para que se fijaran como consecuencias de tal incumplimiento la indemnización de daños, la reparación física de los bienes, el desahucio o una multa¹⁵⁹. Asimismo, las prohibiciones quedarían sin efecto siempre y cuando el arrendador otorgara su consentimiento expreso para que el colono llevara a cabo las conductas que, en principio, debía omitir.

En cuanto a la ejecución de obras, a veces se prohibía que el arrendatario realizara cualquier tipo de obra. Otras veces, el deber de omisión se refería únicamente a las obras de mejora, pero no a las que resultaran necesarias. En ocasiones, sólo tenía que abstenerse de ejecutar las mejoras que se enumeraban, relativas a cambiar puertas, ventanas o tabiques o a ensanchar o reducir algunas piezas. Y, en otras, se le prohibía demoler las obras de mejora que hubiera realizado voluntariamente.

Por lo que respecta a la introducción de ganado en las tierras arrendadas, en ciertos casos, el locatario no podría llevar a ellas más ganado que el entregado por el arrendador en admetería. Otras veces, se le prohibía introducir más de una junta de bueyes. En ocasiones, no podría tener ganado lanar, vacuno o cabrío. Y, cuando

¹⁵¹ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa).

¹⁵² AHFB JTB 0603/032 (1733, Bizkaia); ARCV Quevedo (F), C 2353-5 (1742, Araba/Álava); AHFB JCR 4336/012 (1795, Bizkaia).

¹⁵³ AHPAL PRO 8548, f. 891 rº - 892 rº (1832, Álava/Arana); AHFB JCR 1682/020 (1866, Bizkaia).

¹⁵⁴ AHFB JCR 0871/034 (1713, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 3514 (1772, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 46 (1826, Araba/Álava).

¹⁵⁵ AHPG-GPAH 3/967, f. 198 rº - 200 vº (1563, Gipuzkoa); AHFB JCR 0284/048 (1659, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AHFB JCR 0170/017 (1777, Bizkaia); AHPAL PRO 1747, f. 204 rº - 205 vº (1781, Araba/Álava); AHFB JCR 0928/021 (1814, Bizkaia); AHPAL PRO 8562, f. 281 rº - 282 vº (1844, Araba/Álava).

¹⁵⁶ AHFB JCR 3972/001 (1647, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa); AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8541, f. 723 rº - 726 rº (1825, Araba/Álava).

¹⁵⁷ AHFB JCR 3621/009 (1676, Bizkaia); AHFB JCR 1036/021 (1708, Bizkaia); AHPAL PRO 2221, f. 149 rº - 150 vº (1787, Araba/Álava); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa); AHFB JCR 3674/005 (1805, Bizkaia); AHPAL PRO 8560, f. 316 rº - 317 rº (1843, Araba/Álava).

¹⁵⁸ AHPG-GPAH 3/982, f. 48 rº - 49 vº (1599, Gipuzkoa); AGG-GAO CO LCI 2835 (1753, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8557, f. 1416 rº - 1418 rº (1841, Araba/Álava).

¹⁵⁹ AHPAL PRO 1747, f. 204 rº - 205 vº (1781, Araba/Álava); AGG-GAO CO ECI 4756 (1793, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8542, f. 478 rº - 481 rº (1826, Araba/Álava).

así se estipulaba, el colono no podría introducir en las tierras más ganado cabrío que aquel del que fuera propietario.

El arrendatario debería abstenerse de llevar a cabo las conductas relacionadas con la tala de árboles que quedaran establecidas en el contrato y que se referían a todo tipo de árboles, a los árboles recién talados o a los árboles fructíferos. En ciertos casos, también asumía la obligación de evitar que los árboles fueran talados por terceros.

Igualmente, se acordaba que el arrendatario en ningún caso podría trasmochar los árboles o que no podría hacerlo fuera de las fechas acordadas, si bien, en algunos contratos, la prohibición únicamente afectaba a los árboles fructíferos. En ciertos supuestos, se exceptuaban los casos en los que el destino de la poda fuera la obtención de leña para el consumo propio y de seroja para el ganado. En otros, el colono asumía la obligación de evitar incluso que los árboles fueran trasmochados por terceros.

Cuando un molino formaba parte del objeto contractual, el locatario se obligaba a moler las ciberas de los vecinos del lugar en el que radicaba el bien, sin que pudiera cobrarles un precio superior al acordado en el propio contrato de arrendamiento. Igualmente, con cierta frecuencia, se le impedía cobrar maquillaje alguno al arrendador por proceder a moler el grano que necesitara para su propio consumo –molienda que, además, debería realizar con preferencia a la correspondiente a los granos entregados por el resto de personas–, de forma que, si incumplía esta prohibición, debería reintegrarle la cantidad indebidamente cobrada¹⁶⁰.

Pero las conductas que el arrendatario debía evitar no se limitaban a las expuestas en los párrafos anteriores, sino que existían otras prohibiciones¹⁶¹, como las siguientes: recibir en el caserío arrendado a personas desconocidas; realizar rozaduras, zanjas y roturas en las tierras arrendadas; utilizar el horno como panadería o vender el pan cocido en el mismo; y vender cal, helecho, árgoma y hojas. Además, cuando el arrendador era un ente público, se fijaban para el locatario prohibiciones tales como abastecerse de carne en carnicerías que estuvieran radicadas fuera de los términos de la Villa arrendadora, comprar sidra a personas que no fueran vecinas de la misma o moler los granos en un molino que no fuera aquel del que era propietaria. Asimismo, en determinados contratos se prohibía expresamente que el locatario subarrendara o cediera el arrendamiento.

¹⁶⁰ ATHA F.E. Varona Caja 63 N^o 10.3 (1841, Araba/Álava).

¹⁶¹ AHPG-GPAH 3/218, f. 69 r^o - 70 v^o (1651, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa); ATHA F.E. Bustamante Caja 25 N^o 1 (1798, Araba/Álava); AHPAL PRO 8542, f. 482 r^o - 485 r^o (1826, Araba/Álava).

7. OTRAS OBLIGACIONES

7.1. La entrega de la adehala

El arrendatario debía entregar la adehala acordada al arrendador¹⁶² o, excepcionalmente, a una persona relacionada con él¹⁶³. En la documentación analizada se emplean como sinónimos de “adehala” los términos “aguinaldo” o “vía de oque”, para referirse a la entrega de diversos bienes. Estos podían ser alimentos tales como huevos, tocino, capones, carneros, corderos, cerdos, pollos o gallinas, o animales que serían utilizados en la celebración de algunas festividades, como los toros. Pero también formaban parte de la adehala diversos frutos, como manzanas, castañas, nueces, trigo o maíz. Asimismo, resultaba frecuente que la adehala consistiera en la entrega de cierta cantidad de dinero o incluso en la realización de determinadas obras.

Existen contratos en los que el locador se obligaba a entregar al colono una cantidad de dinero como adehala, a fin de motivarle a cumplir con la totalidad de obligaciones asumidas en el contrato, ya que, de lo contrario, debería reintegrarle su importe¹⁶⁴.

No solían establecerse las consecuencias del incumplimiento de esta obligación, salvo algún supuesto en el que el arrendatario se sometía a la ejecución y al abono de los salarios de la cobranza¹⁶⁵.

7.2. La realización de trabajos por parte del arrendatario

En Gipuzkoa y Araba/Álava, el arrendatario asumía el deber de realizar determinados trabajos para el arrendador. Entre ellos, destacan las labores de sementera, siega, transporte de granos, carpintería y cantería a realizar en bienes distintos de los arrendados durante un número de días concreto, para lo cual debería emplear sus propios caballos, bueyes, vacas y carros.

Si así se hubiera pactado, el colono tendría derecho a que el arrendador le abonara una contraprestación¹⁶⁶, pero, como regla general, se comprometía a realizar estas labores sin derecho a contraprestación alguna¹⁶⁷.

7.3. La entrega del producto de los montes

En los Territorios Históricos de Bizkaia y Gipuzkoa, desde la primera mitad del siglo XVII hasta la segunda mitad del siglo XVIII, solía ser estipulado que el arrendador entregara al arrendatario determinadas cargas de carbón o leña, algunos montazgos o cierto número de suertes, generalmente a cambio de una contraprestación¹⁶⁸, si bien nada impedía que la entrega fuera gratuita¹⁶⁹.

¹⁶² AGG-GAO CO MCI 1917 (1661, Gipuzkoa); AHPAL JUS 28397 (1750, Araba/Álava); AHFB JTB 0629/008 (1762, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 4144 (1790, Gipuzkoa); AHFB JCR 0879/003 (1804, Bizkaia).

¹⁶³ En AGG-GAO CO ECI 2720 (1740, Gipuzkoa), el arrendatario se obligaba a entregar la adehala al donante de la madre del arrendador.

¹⁶⁴ ATHA F.E. Bustamante Caja 66 N^o 33 (1656, Araba/Álava); AGG-GAO CO LEJ 1415 (1712, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._URBINA, C. 29, N. 36 (1764, Araba/Álava); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 12 (1813, Araba/Álava).

¹⁶⁵ AGG-GAO CO MCI 4400 (1784, Gipuzkoa).

¹⁶⁶ AGG-GAO CO MCI 1843 (1657, Gipuzkoa).

¹⁶⁷ AHPAL PRO 2221, f. 243 r^o - 244 v^o (1787, Araba/Álava); AGG-GAO CO MCI 4581 (1789, Gipuzkoa); AHPAL PRO 8542, f. 158 r^o - 160 r^o (1826, Araba/Álava).

¹⁶⁸ AGG-GAO CO MCI 1296 (1622, Gipuzkoa); AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa).

¹⁶⁹ AGG-GAO CO ECI 4030 (1771, Gipuzkoa); AHFB JCR 0230/022 (1804, Bizkaia).

Sólo en casos muy puntuales se fijaba la consecuencia a la que daría lugar el incumplimiento de este deber por parte del locador, consistente en el pago de una indemnización¹⁷⁰. Igualmente, si el colono incumplía el deber de entregar la contraprestación acordada, debería cumplir las consecuencias establecidas en el contrato¹⁷¹, aunque en ciertos casos no se pactaba consecuencia alguna¹⁷².

7.4. El pago de las cargas reales y tributos

El arrendatario se obligaba a pagar determinadas cargas que gravaban los bienes arrendados. En este sentido, en ocasiones debía abonar el importe de todas las cargas, repartimientos, pensiones y contribuciones ordinarias y extraordinarias existentes, pero, en otras, solamente asumía el pago de las alcabalas, las festaburnías¹⁷³, las pensiones populares, los repartimientos de fogueras, los aniversarios, los censos que gravaban los bienes arrendados, las reparaciones de los caminos del lugar en el que radicaban, el tributo de “pie de ganado” o los derechos de visita, de guardamontes y los correspondientes a Su Magestad¹⁷⁴ o al peso real.

En ciertos contratos, se establecían las consecuencias del incumplimiento de esta obligación¹⁷⁵, en cuyo caso procedería la ejecución, el arrendatario debería indemnizar los daños causados o pagaría los salarios de la cobranza¹⁷⁶; sin embargo, generalmente, no se establecían consecuencias concretas para el incumplimiento de este deber¹⁷⁷.

El arrendador, a veces, asumía el coste de la totalidad del importe de los tributos que gravaban los bienes arrendados o del aniversario perpetuo que pesaba sobre los mismos, pero, otras, sólo asumía la mitad del coste de determinados tributos y cargas, debiendo el arrendatario hacer frente a la otra mitad¹⁷⁸. Asimismo, cuando se estipulaba en el contrato, el arrendador debería rebajar la renta por la totalidad o parte de determinados importes que pagaría el arrendatario¹⁷⁹.

¹⁷⁰ AHFB JCR 3292/008 (1688, Bizkaia).

¹⁷¹ AHFB JCR 1593/014 (1650, Bizkaia); AGG-GAO CO LCI 1961 (1725, Gipuzkoa); AHFB JCR 0058/013 (1764, Bizkaia).

¹⁷² AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); FSS_A.M.A._VELASCO, C. 111, N. 12 (1714, Bizkaia); AGG-GAO CO MCI 2696 (1730, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MEJ 2822 (1800, Gipuzkoa).

¹⁷³ La festaburnía era un impuesto existente en Berastegi y Elduain (Gipuzkoa), que gravaba el hierro achicado, el tocho y el forjado en grandes barras. Entre otros, *vid.* AGG-GAO CO UEJ 1045 (1748, Gipuzkoa).

¹⁷⁴ Como el “diezmo viejo” o “bala de hierro”.

¹⁷⁵ AGG-GAO CO MCI 916 (1611, Gipuzkoa); AGG-GAO CO MCI 3271 (1748, Gipuzkoa); AHFB JTB 0481/005 (1766, Bizkaia); FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

¹⁷⁶ Su importe, cuando así se acordaba, sería el que declarara el arrendador bajo juramento, sin necesidad de acreditarlo mediante otra prueba.

¹⁷⁷ AHFB JCR 0342/006 (1637, Bizkaia); FSS_A.M.A._MARZANA, C. 3, N. 1 (1741, Araba/Álava); AGG-GAO CO MEJ 2491 (1774, Gipuzkoa); AHFB JCR 3450/002 (1790, Bizkaia); AHFB JCR 0206/003 (1819, Bizkaia); AHPAL PRO 8541, f. 532 rº - 533 rº (1825, Araba/Álava).

¹⁷⁸ FSS_A.M.A._URBINA, C. 28, N. 6 (1771, Araba/Álava); AHFB JTB 0517/003 (1817, Bizkaia).

¹⁷⁹ AHFB JTB 0420/089 (1783, Bizkaia); AHFB JTB 0959/010 (1833, Bizkaia).

CONCLUSIONES

La lectura y análisis de un abundante número de documentos en los que quedó regulado el contrato de arrendamiento rústico otorgado a lo largo de los siglos XVI a XIX en los Territorios Históricos de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa nos ha permitido conocer el contenido de las obligaciones asumidas por los contratantes y las consecuencias jurídicas establecidas para el caso de que fueran incumplidas, así como inducir los principios jurídicos en los que se inspiraba esta institución.

El contrato de arrendamiento quedaba regulado, básicamente, por la *lex contractus*, es decir, por las disposiciones efectuadas por las partes en la escritura pública o contrato privado de arrendamiento, y, en su defecto, por la Costumbre¹. En este sentido, los contratos de arrendamiento rústico otorgados a lo largo de los siglos XVI a XIX constituyen la máxima representación del principio de autonomía privada –libertad civil a ultranza–, ya que las partes ejercían una amplia libertad para regular su relación patrimonial y económica. Igualmente, el principio de reciprocidad de las prestaciones forma parte de la esencia de los contratos estudiados, toda vez que existía una equivalencia real y objetiva entre los derechos y obligaciones derivados de la relación contractual. Finalmente, destaca el principio de buena fe, que obligaba a las partes a tomar en consideración determinadas exigencias éticas procedentes de la mutua confianza.

No cabe duda de que, en los tres Territorios Históricos, las partes tenían plena libertad para llevar a cabo los pactos que consideraran necesarios en aras a la obtención de la finalidad perseguida por ambas, pero existen cláusulas que estaban presentes en prácticamente todos los contratos y que, en consecuencia, nos han permitido conocer cuáles eran las obligaciones básicas correspondientes a cada uno de los contratantes. En este sentido, la principal obligación del arrendatario consistía en el abono de la renta y la del arrendador en la entrega de los bienes en buen estado y el amparo del arrendatario en la pacífica posesión de los mismos a lo largo de la vigencia del contrato, bienes que el locatario debería restituírle una vez finalizada la misma en el estado en el que los hubiera recibido.

Asimismo, el arrendatario debía cuidar y ocupar las tierras, caserías, ferrerías, herrerías o molinos arrendados en las condiciones acordadas, si bien tenía que permitir su uso al locador, en caso de que así se hubiera previsto. Además, existían ciertas conductas que no podría llevar a cabo, por haber pactado con la contraparte su deber de omisión al respecto, relacionadas, entre otras, con la introducción de ganado en las tierras, la molienda de ciberas y la tala y poda de árboles. El locatario asumía también ciertas prohibiciones en relación con la ejecución de obras, pero la mayor parte de los deberes relativos a las mismas consistían en obligaciones de hacer, también aplicables al arrendador.

¹ El estudio de la normativa consuetudinaria queda fuera del objeto de este Trabajo, pero se aborda en mi Tesis Doctoral. Vid. ARTIACH CAMACHO, S. "Aspectos sustantivos y procesales del contrato de arrendamiento rústico. Su regulación en el Derecho civil de Araba, Bizkaia y Gipuzkoa de los siglos XVI a XIX y en la Ley 49/2003, de 26 de noviembre. Un medio para la gestión del patrimonio de la persona". Se encuentra en fase de publicación.

Además, ambas partes asumían diversas obligaciones en relación con las cargas reales que gravaban los bienes objeto del contrato, la entrega de una adehala y del producto de los montes y la realización de trabajos de sementera, siega, transporte de granos, carpintería y cantería en bienes distintos de los arrendados.

En el contrato se estipulaban las consecuencias que tendrían lugar en caso de que las partes incumplieran las obligaciones asumidas; las más habituales eran las siguientes: ejecución o apremio, indemnización de los daños y perjuicios causados, abono de los salarios de la cobranza, desahucio, rebaja de la renta, pago de la renta de vacío y reintegro de la adehala.

En numerosas ocasiones, el arrendatario no era el único obligado al cumplimiento de sus obligaciones, ya que los fiadores que suscribían la escritura de arrendamiento estaban igualmente obligados a ejecutarlas, de tal manera que, en caso de incumplimiento, todos resultaban responsables ante el arrendador. Además, las partes aseguraban el cumplimiento de sus obligaciones ofreciendo diversas garantías personales y reales.

Para terminar, no nos queda más que hacer hincapié en que ha quedado acreditado que el contrato de arrendamiento rústico se regía por los pactos de los contratantes, comunes en los Territorios Históricos de Araba/Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, lo cual constituye una manifestación de la existencia, en el pasado, de un Derecho Civil propio en esta materia, por lo que, a nuestro entender, queda posibilitada y justificada la aprobación de una ley que regulara esta institución en el ámbito autonómico.