

A-C.49/10

40

ALQUIMIAS

A- 65 49
10

AUTO ACORDADO

DE LOS SEÑORES DEL CONSEJO,

CONSULTADO CON S. M.

POR EL QUAL SE ESTABLECEN
las reglas que se han de observar por lo
tocante à Madrid en los arrendamientos de
Casas, tasa de ellas, pago de alquileres,
y demas que expresa.

AUTO.

SEÑORES DE GOBIERNO.
S. E.

D. Pablo Ferrandiz
Bendicho.

El Barón del Solar
de Espinosa.

D. Manuel Fernan-
dez de Vallejo.

D. Miguel de Men-
dinueta.

D. Pedro Joaquin
de Murcia.

D. Antonio Cano
Manuel.

D. Mariano Colon.

D. Juan Antonio
Velarde y Cien-
fuegos.

En la Villa de Madrid á treinta y uno de Julio de mil setecientos noventa y dos: Los Señores del Consejo de S. M. dixeron: Que siendo frecuentes los recursos que se hacen sobre preferencia en los arrendamientos de Casas de Madrid, con que se complican los Tribunales, y de que resulta á los Dueños el impedimento de la facultad que su dominio les dá de arrendarlas y convenirse en el precio con los Inquilinos que entran de nuevo; y habiéndose hecho tambien comun el abuso ó exceso de traspasarlas dichos Inquilinos en otras personas sin noticia ni consentimiento de los mismos Dueños, haciendo negociaciones de la hacienda agena, y privandoles por este medio de arrendar las Casas vacantes á su justo arbitrio: para atajar semejantes desórdenes y perjuicios, y reducir las cosas á las disposiciones de derecho, despues de haber tomado los informes y noticias correspondientes, y examinado este asunto con el cuidado que exige su gravedad é importancia, se ha tenido por conveniente y necesario tomar providencia que contenga las negociaciones y fraudes que se hacen en perjuicio tanto de los Dueños de Casas, como de los Vecinos. En su consecuencia, y de lo consultado y resuelto

**

por S. M. debian de mandar y mandaron que en adelante, y desde la publicacion de este Auto acordado se guarden y observen por lo tocante á Madrid en los arriendos de Casas, pago de Alquileres, y tasa de éstos las declaraciones y reglas siguientes.

I.

Los Dueños y Administradores puedan libremente arrendar las Casas á las personas con quienes se conviniesen, sin que ninguna, por privilegiada que sea pueda, pretender ni alegar preferencia con motivo alguno, salvo los Alcaldes de Casa y Corte, que debiendo vivir dentro de sus respectivos Quarteles, podrán en conformidad de lo que dispone la Real Cédula de seis de Octubre de mil setecientos sesenta y ocho, usar del derecho de preferencia en las Casas vacantes, ó desocupadas dentro de sus Quarteles.

II.

Muerto el Inquilino pueda continuar en la misma habitacion su Viuda, y si no la tuviese, ó no quisiese, uno de sus hijos en quien se conviniesen los demas, y no conformandose el mayor en edad.

III.

Para precaver los daños y perjuicios que la continuacion de estos Inquilinatos podría causar á los Dueños de Casas, se declara que asi como por el Auto acordado 5. tit. 15. lib. 3. pueden los Inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus Dueños, pasados diez años de la habitacion, y de la misma facultad podrán usar si continuasen habitandola por otros diez, y empezandose á contar desde la publicacion de este Auto acordado, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de las dichas habitaciones.



IV.

Se prohíbe todo subarriendo y traspaso del todo ó parte de las habitaciones á no ser con expreso consentimiento de los Dueños ó Administradores, y se anulan tambien los que estuviesen hechos sin esta circunstancia, bien que deberán ser preferidos los Inquilinos en los arrendamientos, entendiendose derechamente y sin litigio con los Dueños, con tal que al Inquilino principal que subarrendó, se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo, y ha de percibir el Dueño de la Casa,

V.

Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid, el Inquilino que ha de habitar la Casa anticipa el importe del medio año, si se verificase que antes de cumplirlo la dexase, el Dueño ó Administrador le devolverá á prorata la cantidad que corresponda al tiempo que faltare para cumplir el medio año, y lo mismo se entienda con los alquileres que se anticipan en las habitaciones que se pagan por meses.

VI.

No puedan los Dueños y Administradores tener sin uso y cerradas las Casas; y los Jueces les obliguen á que las arrienden á precios justos convencionales, ó por tasacion de Peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga, y alegue no poder arrendarlas por estarles prohibido por fundaciones, ó por otro motivo, pues semejantes disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público,

VII.

Las personas que saliesen de la Corte con destino, ó por largo tiempo, no puedan retener sus habitaciones, ni con pretexto de dexar en ellas par-

te de su familia; pero esta prohibicion no deberá entenderse con los que se ausentasen por falta de salud, comision, ú otra causa temporal de corta duracion.

VIII.

Habiendo acreditado la experiencia que se ocupan las Casas largo tiempo con los bienes muebles, y alhajas de los que mueren para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otros, haciendose por este medio interminables dichas almonedas, se declara y manda que se acaben durante los seis meses primeros, y pasados quede desocupada, aunque no se haya concluido.

IX.

Ningun vecino pueda ocupar, ni tener dos habitaciones, como no sean Tiendas ó Talleres necesarios á su oficio ó comercio.

X.

Quando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias Casas, los Inquilinos las dexen y desocupen sin pleyto en el preciso y perentorio término de quarenta dias, prestando caucion de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados quatro años.

XI.

Las cesiones ó traspasos que se hiciesen de las Tiendas de qualquiera especie, Casas de trato ó negociacion, sean puramente por el precio en que se regulasen ó conviniesen por los efectos, enseres, anaqueles, y demas de que se compongan, sin llevar por via de adeala, ni otro pretexto cantidad alguna, y la Casa ó habitacion en que estuviese situada vaya con el precio que pagaba el Inquilino.